



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

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 22, dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr. 05/L - 031 dt.21.07.2016, nenit 17 pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale, Nr. 03/L - 040, dt. 20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës, Nr.110-391 dt.25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/02-182891/23 dt.05.09.2023 të kërkuësve: Bashkëpronarëve, Perihan Bajrami, Levent, Senay, Fide dhe Sayime Maksut nga Prishtina dhe Investitorit "Joker KS" sh.p.k., me certifikatë të biznesit ARBK 811995862, dhe me përfaqësues Lavdim Begolli nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me B+S+P+3, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore "ZBm-01/1" të Bllokut urban "ZBm-01", të Tërësisë urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 19.12.2023, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve: Bashkëpronarëve, Perihan Bajrami, Levent, Senay, Fide dhe Sayime Maksut nga Prishtina dhe Investitorit "Joker KS" sh.p.k., me certifikatë të biznesit ARBK 811995862, me përfaqësues Lavdim Begolli nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02- 182891/23 dt.05.09.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me B+S+P+3, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore "ZBm-01/1", të Bllokut urban "ZBm-01", të Tërësisë urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" në Prishtinë dhe PZHU-së, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.1343-13 & 1343-14 në Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhjes urbane" të prezantuar.

II. Lokacioni me parcelat kadastrale për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Zona ekonomike" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 031nr. 20131dt. 31.05.2012, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "Zonë e banimit Miks" gjegjësisht ndërtim shumë banesor & afarist, si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01nr.035-181427 dt. 24.09.2013, në zonë të destinuar për "Ndërtim i mesëm".

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së, kërkuësit janë informuar përmes WEB Faqes së Komunës së Prishtinës;

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit-parcelave kadastrale kadastrale nr.1343-13 dhe 1343-14 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Sipërfaqet e parcelave dhe pronarët e tyre, sipas certifikatës së njësisë kadastrale, janë:
 - nr.1343-13, S=1,227m²;Perihan Bajrami, Levent, Senay, Fide & Sayime Maksut;..."Arë e klasit 3";
 - nr.1343-14,S=1,227m²;Perihan Bajrami, Levent, Senay, Fide & Sayime Maksut;..."Arë e klasit 3";
- **Sipërfaqe totale: S=2,454m²;**
- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura është private, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale;
- Parcelat kadastrale të lartcekura, bazuar në planin "Riparcelimi" i Planit Rregullues "Zona Ekonomike" në Prishtinë, përfshihen në kuadër të pjesës së parcelës ndërtimore "ZBm-01/1" të Blloku urban "ZBm-01";
- Është tokë urbane me infrastrukturë të planifikuar: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;

- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale nr.1343-13 & 1343-14 ZK Prishtinë, nuk ka ndërtesa të ndërtuara, gjegjësisht parcelat kadastrale janë të zbarazëta;
- Lokacioni - terreni ka pjerrtësi nga drejtimi perendim– lindje, me disnivel $H=3m$;
- Parcelat kadastrale të lartcekura kanë qasje në rrugën lokale të lagjes, konkretisht përmes parcelës kadastrale nr.1351-0 ZK Prishtinë, dhe qasje në rrugën kryesore, të planifikuar me PRRU "Zona Ekonomike" Prishtinë.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin kryesor, për realizimin / ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me B+S+P+3, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore "ZBm-01/1", të Bllokut urban "ZBm-01", të Tërësisë urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" në Prishtinë, janë:

- Organizimi me qasje në kompleks, shtrirja e kompleksit, gabaritet & etazhiteti i ndërtesës, pozicionimi i saj në raport me vijën rregulluese, ndërtimore dhe kufiri i parcelave, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vendparkimet e kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik në Plani i lokacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtyre kushteve ndërtimore;
- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale, të trajtuara në kompleksin e ndërtesës shumë banesore & afarsite, të përfshira brenda vijës rregulluese, janë :

- nr.1343-13: $S=864m^2$,

- nr.1343-14; $S=1,012m^2$

Totali, $S=1,876m^2$;

- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale, të trajtuara në kompleksin e ndërtesës shumë banesore & afarsite, të përfshira jashtë vijës rregulluese, janë :

- nr.1343-13: $S=173m^2$,

- nr.1343-14; $S=202m^2$,

Totali, $S=375m^2$;

- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale, që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, janë:

- nr.1343-13: $S=129+61=190m^2$,

- nr.1343-14; $S=13m^2$,

Totali, $S=203m^2$;

- Pjesët e parcelave kadastrale nr.1343-13 ZK Prishtinë, me $S=173m^2$ dhe nr.1343-14 ZK Prishtinë, me $S=202m^2$, dhe me sipërfaqe të përgjithshme $S=375m^2$, që shtrihen jashtë vijës rregulluese të bllokut urban "ZBm-01", gjegjësisht në hapësirë të destinuar për interes publik-rrugë të planifikuar sipas planit rregullues, do të trajtohen, përkatësisht do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore, bazuar në Vendim i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për kompensimi – shpronësimin e pronës private, të planifikuar për destinim publik.

- Pjesët e parcelave kadastrale nr. 1343-13 ZK Prishtinë, me $S=190m^2$ dhe nr.1343-14 ZK Prishtinë me $S=13m^2$, të cila shtrihet jashtë vijës rregulluese, përkatësisht brenda vijës rregulluese të bllokut urban "ZK-36", të planit të njëjtë rregullues, është propozuar të ndahet dhe mbetet të trajtohet brenda atij blloku;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore "ZBm-01/1", të Bllokut urban "ZBm-01", të Tërësisë urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa**, me B+S+P+3, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas llogaritjeve dhe projekt propozimit – "zgjidhja urbane", si më poshtë:

Ndërtesa: $S=3,579.84m^2 / 2,641.84m^2$, mbi tokë + $938.00m^2$, nën tokë /,

Etazhitet: B+S+P+3

- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës kadastrale të bashkuara në kompleks (ISHP), brenda vijës rregulluese / parcelës ndërtimore, për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabaritit të përdhësës ose suteranit, është max. 40%, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

$S=1,876 \times 0.4=750.40m^2$, / sipas planit rregullues /,

$S=589.72m^2$, / sipas projekt propozimit konceptual /,

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale për etazhet e nëntokës (ISHPN) për vendosjen

e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar në kriteret e planit rregullues dhe pikën 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:

$S=1,876 \times 0.6=1,125.60\text{m}^2$ / të lejuara sipas planit rregullues & vendimit /

$S=938.00\text{m}^2$ /sipas projekt propozimit konceptual /,

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar 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 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 grupeve-fazave të realizimit, kjo sipërfaqe është:

$S=1,876 \times 0.4=750.40\text{m}^2$; / të lejuara sipas planit rregullues /

$S=1,078.69\text{m}^2$ / 562.80 m^2 , në parter & 188 m^2 , në kulm /sipas projekt propozimit konceptual /

- Koeficienti i ndërtimit (ISD) sipas Planit Rregullues "Zona Ekonomike", është 2.4, sipas PZHU-së është $0.8 \div 1.2$, kurse sipas projekt propozimit & i miratuar është 1.2. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=1876 \times 1.2=2,251.20\text{m}^2$ / të lejuara sipas planit, brenda parcelës ndërtimore /

$S=2,641.84\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual, duke llogaritur edhe shpronësimin /.

- Me aplikimin e Vendim i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, me sipërfaqe $S=375\text{m}^2$, e përfshirë jashtë vijës rregulluese, dhe kjo sipërfaqe, e përcaktuar në përqindje (%) është: $S=375/1,876 \times 100=19.99\%$. Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 1.2, si në vijim: $S=375 \times 1.2=450\text{m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë: **$S=2,251.20+450=2,701\text{m}^2$.**

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, bazuar në kriteret e planit, është "Zonë banimi - mikse" gjegjësisht ndërtim shumë baneosr & afarist, si dhe me hapësira përcjellëse të ndërtesës: kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar dhe miratuar);

- Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun urban "ZBm-01", të tërësisë hapësinore "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike", është 6 (gjastë) etazhe mbi tokë, ndërsa sipas PZHU-së është III-IV etazhe. Etazhiteti mund të ndryshohet-rritet nëse aplikohet Vendimi 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të paraparë për interes publik, me koeficient të ndërtimit;

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, protokoluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;

- Distanca më e vogël ndërmjet dy ndërtesave me fasadë ballore përballë njëri-tjetrit, orientimi veri-jug, është 1.5H – ku H është lartësia mesatare e këtyre dy ndërtesave;

- Distanca e ndërtesave shumëbanesore në varg, në fasadën anësore është min. 4.0 m;

- Ndërtesat shumëbanesore mund të ndërtohen në varg, me distancë zero në fasadën anësore, me kusht që çdo 60m' të ofrohet pasazhi për depërtimin e makinës për zjarrfikje;

- Ngritja e nivelit të përdhesës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet më së shumti 1.20 m mbi kuotën e niveletës së rrugës publike. Për ndërtesat që në përdhesë kanë tregti apo shërbime, kuota e përdhesës mund të jetë më madhe se kuota e trotuarit për max. 0.30 m;

- Përdhesa preferohet të hyjë brenda vijës ndërtimore për min. 2.0 m, duke krijuar kështu strehë pranë lokaleve dhe shteg më të gjërë të këmbësorëve;

- Ndërtesa ndërtohet vetëm brenda vijës ndërtimore dhe nuk guxon të shkelë vijën ndërtimore. Daljet jashtë vijës ndërtimore janë të lejuara për katet mbi përdhesë, për ballkone, strehë etj., me gjatësi të daljes max. 1.40 m;

- Qasja e automjetit me rampë (max. 10%) në garazhë nëntokësore duhet të fillojë minimum nga vija ndërtimore;
- Duhet të mundësohet qasja e automjetit të zjarrëfikësve në çdo 50 m dhe për çdo ndërtesë. Të mundësohet qarkullimi për lëvizjen e lirë të automjetit të zjarrëfikësve me distancë min. 4 m (pasazh apo rrugë e hapur) dhe lartësi të pastër prej 4.0 m;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotualet kënde të lojrave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Veprimtaritë e banimit duhet të kenë 1 vendparkim për njësi banimore, ndërsa veprimtaritë e afarizmit 1 parkim për 30 m² të ndërtesës;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura- dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin urban & arkitektonik;
- Aplikimi i kushteve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues "Zona Ekonomike".

V. Ndarja / parcelimi i pjesëve të parcelave kadastrale nr.1343-13 & 1343-14 ZK Prishtinë, me bashkëpronarë, Perihan Bajrami, Levent, Senay, Fide & Sayime Maksut, do të realizohet bazuar në plani i situacionit-"zgjidhja urbane", Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe në manualin e ndarjes, punuar nga kompania gjeodezike "Geo Group"sh.p.k. nga Prishtina, me licencë nr.52.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit 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 ndarjes së parcelave të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve & investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes së parcelave, punuar nga kompania gjeodezike "Geo Group"sh.p.k. nga Prishtina, me licencë nr.52, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

VI. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, nr.1343-13 & 1343-14 ZK Prishtinë, me bashkëpronarë Perihan Bajrami, Levent Maksut, Senay Maksut, Fide Maksut, Sayime Maksut, do të realizohet sipas plani i situacionit-"zgjidhja urbane", Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF01 dhe manualit të bashkimit të parcelave, punuar-propozuar nga kompania gjeodezike "Geo Group"sh.p.k. nga Prishtina me licencë nr.52.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim, punuar nga kompania gjeodezike "Geo Group"sh.p.k. nga Prishtina me licencë nr.52. Procedura e bashkimit 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 bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të bashkëpronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i drejtorisë, dhe manualin e bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesës së parcelës kadastrale nr. 1343-

VII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesës së parcelës kadastrale nr. 1343-13 & 1343-14 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme $S=173+202=375m^2$, e përfshirë në hapësirë të planifikuar për interes publik – rrugë të planifikuar, për realizimin e ndërtesës shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas përshkrimit në paragrafin IV. *Kushtet ndërtimore*, për pjesët e parcelave kadastrale të lartshënuara, me sipërfaqe të përgjithshme $S=375m^2$, që shtrihen jashtë vijës rregulluese të bllokut urban "ZBm-01", gjagjësisht në hapësirë të planifikuar për interes publik-rrugë, dhe të trajtuara me këto kushte ndërtimore, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, kompensimi i pronës private, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është $S=375/1876 \times 100 = 19.99\%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj, sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore, të llogaritur me koeficientin 1.2, dhe kjo sipërfaqe do të jetë: $S=375 \times 1.2 = 450m^2$;

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensim me koeficient të ndërtimit të pjesëve të parcelave kadastrale të lartshënuara, bazuar në dispozitat ligjore të Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, kompensimi i pronës private. Sipas pikës 5 dhe 6 të vendimit të referuar, kjo procedurë do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Mos zbatimi i procedurës sipas këtij paragrafit, nga pronarët & investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumëbanesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore.

VIII. Kyçja në infrastrukturë - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

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.a. dhe PTK.

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, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA i MMPH-së 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 ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke

përfshitë 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 dymave 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, pozicionimin dhe detaje e 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 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;*
- *Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;*
- *Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të zhvilluara në terren;*

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.*
- **Dokumentacioni ndërtimor**- Elaborati për **Leje Mjedisore Komunale** 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.

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.1343-13, & 1343-14 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 3" dhe paraprakisht kërkohet 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 të ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Planit i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=1,876m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas

realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XII. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifen për rregullimin e infrastrukturës" 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe 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.

XIII. Vlefshmëria e kushteve ndërtimore është një (1) vit, me të drejtë vazhdimi edhe për një (1) vit tjetër, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së kushteve ndërtimore.

Arsyetim

Kërkuesit, Bashkëpronarët, Perihan Bajrami, Levent, Senay, Fide dhe Sayime Maksut nga Prishtina dhe Investitori "Joker KS" sh.p.k., me certifikatë të biznesit ARBK 811995862, dhe me përfaqësues Lavdim Begolli nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 – 182891/23 dt.05.09.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me B+S+P+3, në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën, 05nr.350/02 – 182891/23 dt.05.09.2023, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmia mbi pronësinë: *Kopjet e planit & certifikatat e pronësisë për parcelat kadastrale: nr.1343-13 dhe 1343-14 ZK Prishtinë;*
- Projekt propozimi konceptual – "zgjidhja urbane" me projektin ideor, hartuar nga "BB Architects" sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811928003, me pronar & projektues Lavdim Hyseni dhe Ark. Bekim Ceko;
- Diploma e Bekim Ceko, me të cilën dëshmohet se i njëjti është arkitekt i diplomuar;
- Certifikata e regjistrimit të investitorit "Joker KS sh.p.k" me certifikatë të biznesit ARBK 811995862 nga Prishtina, dhe me përfaqësues Lavdim Begolli nga Prishtina;
- Incizimi gjeodezik i lokacionit dhe rrethinës, punuar nga gjeodeti i licencuar Luan Islami nga Prishtina, me numër të licencës nr.185;
- Akti noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët banesor", të lidhur në mes të pronarëve Perihan Bajrami (4/8), Levent Maksut (1/8), Senay Maksut (1/8) Fide Maksut (1/8) Sayime Maksut (1/8), dhe Investitorit "Joker KS" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noterja Sevdije S.Krasniqi në Prishtinë, me LRP.6012/2023, REF.nr.1894/2023 dt.18.05.2023;
- Kopjet e letërnjoftimit-dokumente të identifikimit të bashkëpronarëve, dhe investitorit;
- Fotot e lokacionit;
- Shkresa "Njoftim Publik" nga data 17.10.2023 gjerë 31.10.2023, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e njoftimit publik;
- Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave, punuar-propozuar nga Kompania gjeodezike "Geo Group" sh.p.k. nga Prishtina me licencë nr.52;

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës, 05nr.350/02 – 182891/23 dt.05.09.2023,, kërkesë kjo për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionit të bashkangjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Pani Rregullues "Zona Ekonomike", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projekt propozimin – Projektit konceptual me "zgjidhja urbane" & projektit ideor të prezantuar, ka konstatuar se:

Kjo drejtori, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02 – 182891/23 dt.05.09.2023, të kërkuesve / bashkëpronarëve, Perihan Bajrami (4/8), Levent Maksut (1/8), Senay Maksut (1/8) Fide Maksut (1/8) Sayime Maksut (1/8), dhe Investitorit "Joker KS" sh.p.k. nga Prishtina, dhe me pronar Lavdim Begolli, ka konstatuar se të njëjtit kanë kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore



për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste me etazhitet B+S+P+3, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore "ZBm-01/1", Bllokut urban "ZBm-01" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike", i miratuar me Vendimin e KK Prishtinës 031nr. 20131dt. 31.05.2012, në zonë të destinuar "Zonë banimi mikse", konkretisht në parcelat kadastrale, nr.1343-13 dhe 1343-14, ZK Prishtinë, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual me Plani i situacionit – "zgjidhja urbane".

Njëherë, parcelat kadastrale të lartshënuara, përfshihen edhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, i cili plan bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, në kohën e miratimit, është trajtuar si plan strategjik multisektorial, i cili përcakton synimet afatgjata për zonat urbane dhe njëherë shërben si bazë për hartimin e planeve rregulluese, dhe ku sipas këtij plani, kjo zonë është e planifikuar me destinim "ndërtim i mesëm i përzier".

Andaj, paraprakisht, pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të saj, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit, Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenit 13 të *"Udhëzim 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 të II-të të ndërtimeve*, ka vendosur Afishen "Njoftim publik", me datë 17.10.2023, e cila ka qëndruar gjer me datë 31.10.2023, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur, para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkesave dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve të pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim;

Pas shqyrtimit të projekt propozimit – "zgjidhja urbane", të prezantuar dhe të dokumentacionit tjetër të bashkëngjitur, është konstatuar se zgjidhja urbane për parcelat kadastrale në trajtim, është konceptuar në një parcelë ndërtimore, përkatësisht në një fazë të realizimit, në kuadër të së cilës është planifikuar ndërtimi i ndërtesës shumëbanesore dhe afariste, me etazhitet dhe sipërfaqe ndërtimore, sipas përshkrimit të prezantuar në paragrafin IV. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Pas analizës së projektit konceptual-"zgjidhjes urbane" dhe dokumentacionit të prezantuar, është konstatuar se pjesë të parcelave kadastrale nr.1343-13 dhe 1343-14 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme $S=173+202=375m^2$, shtrihen jashtë vijës rregulluese të bllokut urban "ZBm-01", gjegjësisht në hapësirë të destinuar për interes publik-rrugë të planifikuar sipas planit rregullues, dhe të njëjtat do të trajtohen, përkatësisht do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore, duke transferuar të drejtën e ndërtimit brenda bllokut urban "ZBm-01", konform dispozitave ligjore të Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, kompensimi i pronës private, sipas përshkrimit në pikën VII të dispozitivit të këtij vendimi.

Ndërsa, pjesa e parcelës kadastrale nr. 1343-13 ZK Prishtinë, me sipërfaqe $S=61m^2$, që shtrihet brenda vijës rregulluese të bllokut urban "ZK-36", është propozuar të ndahet dhe e njëjta mbetet të trajtohet brenda atij blloku.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të ndërtesës banesore dhe afariste në rrugët e planifikuara të Planit Rregullues "Zona Ekonomike", dhe organizimi i kompleksit me rrugën dhe shtigje të brendshme të bllokut, ku ndër të tjera konstatohet:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Yoker KS" shpk., ne lagjen "Zona Ekonomike", Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-182891/23 dt.05.09.2023, kyçja për automjete për ndërtesën me etazhitet B+S+P+3, 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 Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë

horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyqjes. 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. Kyqja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit".

Pas konstatimeve të lartshënuara, dokumentacionit të shqyrtuar, rregullativës ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, është konstatuar se, bazuar në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 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, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe "zgjidhja urbane" e propozuar është në harmoni me kriteret e planit rregullues urban, andaj u vendos që kërkesa për kushte ndërtimore 05nr.350/02- 182891/23 dt.05.09.2023, të miratohet dhe me vendim të caktohen kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa me B+S+P+3 në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore "ZBm-01/1" të Bllokut urban "ZBm-01" të Tërësisë urbane "ZBm" Planit Rregullues "Zona Ekonomike" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.1343-13 & 1343-14 në Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhjes urbane" të prezantuar;

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" me ndërtesë shumë banesore & afariste –Ndërtesa me B+S+P+3, në kuadër të parcelës ndërtimore "ZBm-01/1", të bllokut urban "ZBm-01", të tërësisë urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" në Prishtinë dhe PZHU-së, Situacioni i parcelës kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manuali i ndarjes dhe bashkimit, punuar nga kompania gjeodezike "Geo Group"sh.p.k. nga Prishtina me licencë nr.52.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të vendimit. 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 lëndëve, 05nr.350/02 – 182891/23 dt.05.09.2023.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 182891/23 DT.19.12.2023,

Zyrtari:
Ergyn Hajredini,



Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasnqi,





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

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/ Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/ Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

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

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

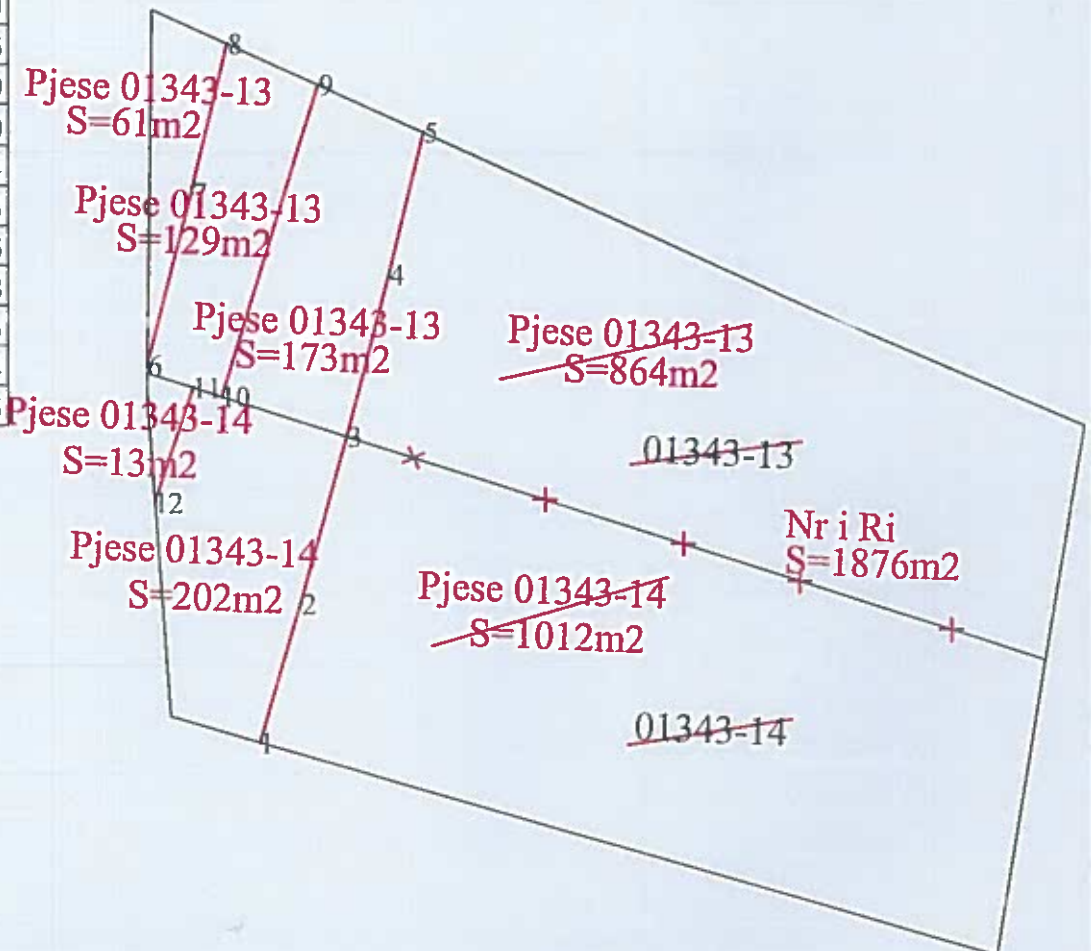
Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Propozim për ndarje, kembim dhe bashkim të parcelave
01343-13, 01343-15 Z.K. Prishtinë

Koordinatat e ndarjes		
Nr	Y	X
1	7511152.988	4725271.850
2	7511155.666	4725281.009
3	7511158.737	4725292.126
4	7511161.516	4725302.850
5	7511163.807	4725312.260
6	7511145.490	4725296.784
7	7511148.419	4725308.195
8	7511150.795	4725318.096
9	7511156.811	4725315.398
10	7511150.460	4725294.735
11	7511148.558	4725295.334
12	7511146.001	4725287.755



Rilevoi / Snimio: "Geo-Group" Sh.p.k.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompani)

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

Nr. i licencës / Br. licence: 523

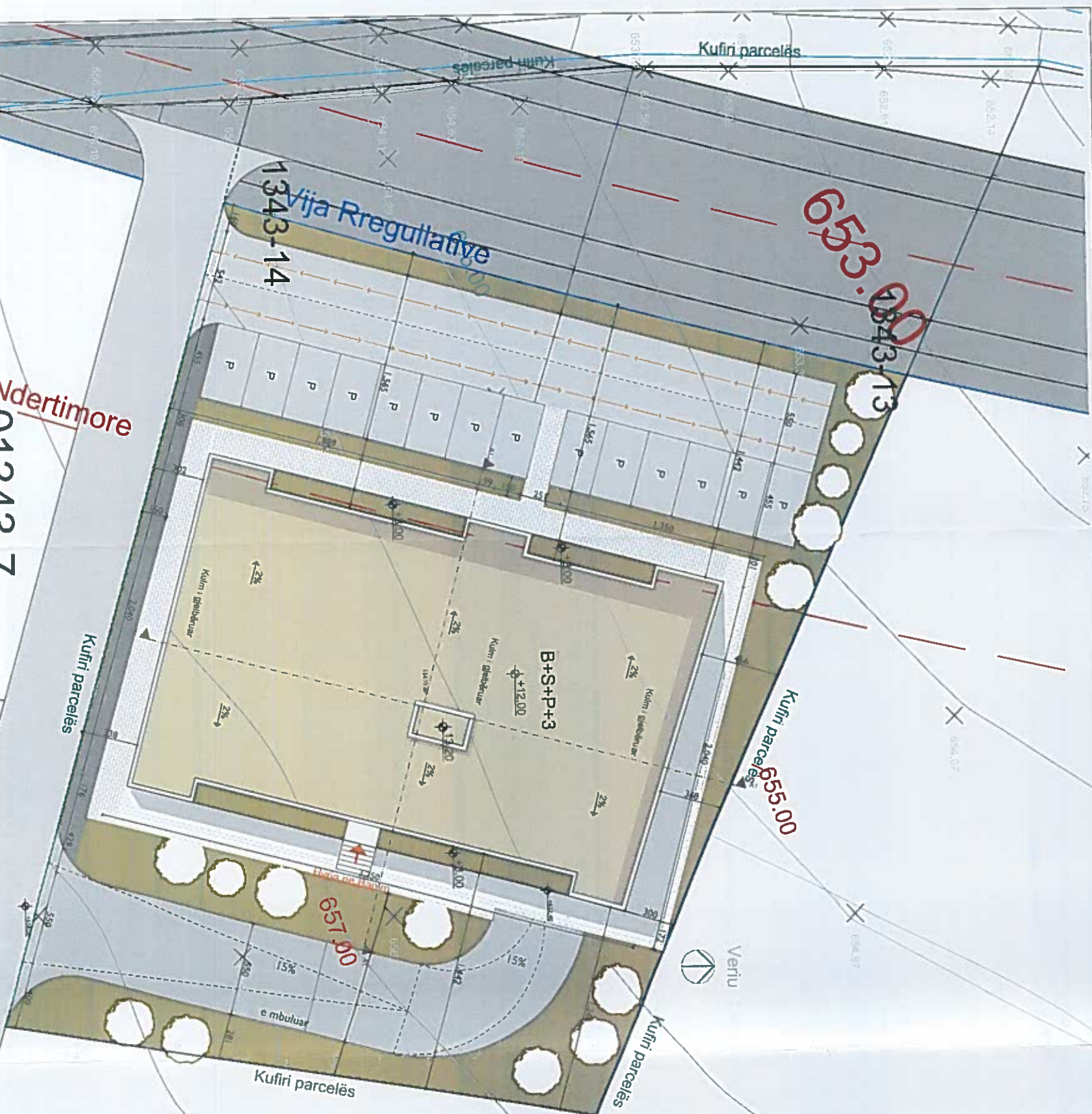
Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



Sipërfaqja e parcelës ndertimore 2454 m ²	Te lejuara	Te realizuara
ISP _N =2.4	1876m ² - sip brenda vijës rregullative 1876m ² x 0.2 = 375.2m ² (Shpronësım)	
ISP _N = 1.2 - 2.4	1876m ² + 375.2 m ² = 2251.2m ² 2251.2m ² x 1.2 = 2701.44m ²	2641.84m ²
ISH _P =0.4	ISH _P = 1876 x 0.4 = 750.4m ²	589.72m ²
IS _N =0.6	IS _N = 1876 x 0.6 = 1.125.6m ²	938m ²
IS _{GJ} =0.4	IS _{GJ} = 1876 x 0.4 = 750.4m ²	531.85m ² - tokë 546.04m ² - kullm
Nr. i parkingjeve	20 njësi banesore = 20 parkingje Aftazëm = 15 parkingje	35 parkingje 37 parkingje



01343-3

01343-7

01343-8

BB Architects		Projekti:		Faza:	
Projekt Ideor		Arhitektura			
Etazhimi:		Niveli:			
B+S+P+3		±			
Lokacioni:		Arbëri-Prishtinë			
Parcela:		01343-13, 01343-14			
Përfaqja:		1:100			
Projektimi:		Përbërës:			
BB Architects		BB Architects			
Data:		Qesh, 2023			



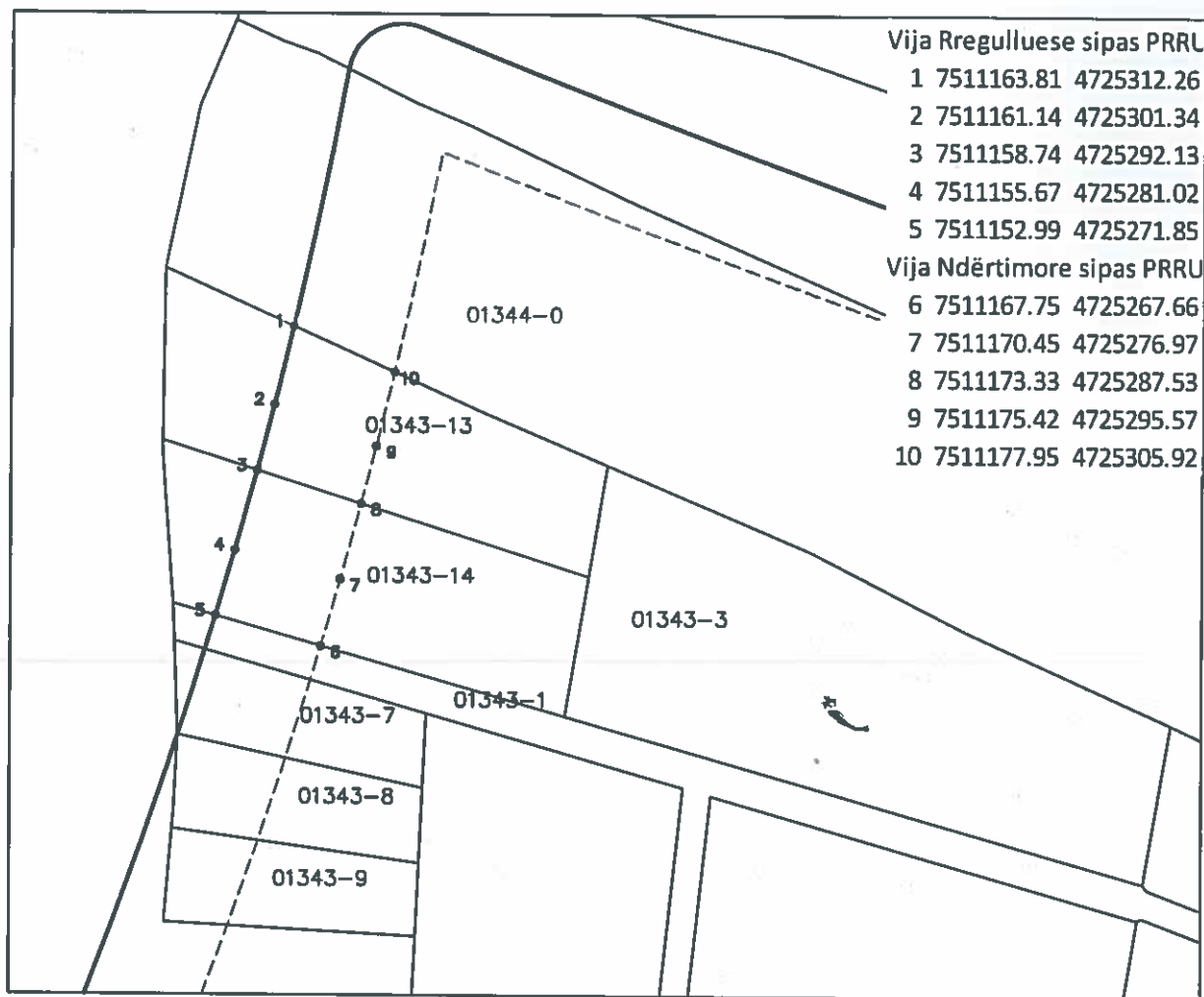
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 07.12.2023

Legjenda:

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