



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22, 44, 57, 84 dhe 131 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, dt. 21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr. 110-391 dt. 25.02.2010, UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve dhe duke vendosur sipas Vendimit Nr. A-123/20 dt. 14.01.2021 dhe Nr. A-177/20 dt. 27.01.2021 të MEA-së, si dhe sipas kërkesës 05 nr. 350/03-19391/20 dt. 24.01.2020, të pronarëve, Safet Mulliqi, Ahmet Sadiku, Flamur Hamiti, Shemsi Shala, Afrim Shala, Bekim Shala, Ilir Dedinca, Bedrije Shala, Bujar Mustafa, Arben Krasniqi, Vjollca Krasniqi, Sofije Zaplluzha, Ramadan Maçastena, Ismit Shabani, Mustafë Mustafa nga Prishtina dhe investitorit "Flux" SH.P.K., me seli në Fushë Kosovë, Rr. Dardania, pn/, të cilën e përfaqëson Pronari dhe Drejtori Granit Sheremeti nga Fushë Kosova, për miratimin e ndryshimit, plotësimit dhe zgjerimit të Vendimit të kushteve ndërtimore 05 NR.350/02-0166670/17, të dt. 06.11.2017, pranimin e palëve në procedurë dhe përfshirje në zgjidhje urbane dhe ndërtim, kushte ndërtimore këto për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "ORHIDEA" me ndërtesa shumë banesore & afariste, në kuadër të Bllokut urban "T13", të Planit Rregullues "Tophane" dhe PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative me datë 09.02.2021 merr:

V E N D I M

PËR MIRATIMIN E KËRKESËS 05 NR.350/03 – 19391/20 DT. 24.01.2020 PËR NDRYSHIMIN
PLOTËSIMIN DHE ZGJERIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE 05 NR.350/02-0166670/17, të
DT.06.11.2017 DHE PRANIMIN E PALËVE NË PROCEDURË

I. Miratohet kërkesa, 05 nr.350/03-19391/20 dt.24.01.2020, e kërkuësëve / Investitorit: Bujar Mustafa, Mustafë Mustafa, Safet Mulliqi Ahmet Sadiku, Ilir Dedinca, Ismit Shabani, Ramadan Maçastena, Flamur Hamiti, Shemsi Shala, Bedrije Shala, Afrim Shala, Bekim Shala, Arben Krasniqi, Sofije Zaplluzha dhe Vjollca Krasniqi nga Prishtina dhe investitorit "Flux" SH.P.K., me seli në Fushë Kosovë, Rr. Dardania, pn, me certifikatë të biznesit 71353362, të cilën e përfaqëson Pronari dhe Drejtori Granit Sheremeti nga Fushë Kosova, për ndryshimin, plotësimin dhe zgjerimin e Vendimit të kushteve ndërtimore 05 NR.350/02-0166670/17, të dt.06.11.2017, duke i përfshirë edhe parcelat me nr. 4562-0, nr.4570-1 dhe nr.4570-2, ZK Prishtinë dhe duke e trajtuar edhe këmbimin e pjesës së parcelës kadastrale me nr. 4565-2, ZK Prishtinë, në zgjidhje urbane dhe ndërtim.

II. Shfuqizohet Vendimi 05 Nr.350/03-19391/20 Dt.11.09.2020, mbi pezullimin e shqyrtimit dhe vendosjes së çështjes administrative, të pronarëve Bujar Mustafa, Mustafë Mustafa, Safet Mulliqi Ahmet Sadiku, Ilir Dedinca, Ismit Shabani, Ramadan Maçastena, Flamur Hamiti, Shemsi Shala, Bedrije Shala, Afrim Shala, Bekim Shala, Arben Krasniqi, Sofije Zaplluzha dhe Vjollca Krasniqi nga Prishtina dhe investitorit "Flux" SH.P.K., me seli në Fushë Kosovë, Rr. Dardania, për caktimin e kushteve ndërtimore, për miratimin e ndryshimit, plotësimit dhe zgjerimit të Vendimit të kushteve ndërtimore 05 NR.350/02-0166670/17, të dt.06.11.2017, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Kompleksi "Orhidea" në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "T13", të Planit Rregullues "Tophane" & PZHU-së në Prishtinë, dhe kërkesa 05 nr.350/03-19391/20 dt.24.01.2020, merret në rishqyrtim.

III. Ndryshohet, plotësohet dhe zgjerohet Vendimi i kushteve ndërtimore, 05 NR.350/02-0166670/17, të dt.06.11.2017, të caktuara nga kjo drejtori, në emër të kërkuësëve / bashkëpronarëve, Safet Mulliqi, Ahmet Sadiku, Flamur Hamiti, Shemsi Shala, Afrim Shala, Bekim Shala, Ilir Dedinca, Bedrije Shala, Bujar Mustafa, Arben Krasniqi, Vjollca Krasniqi, Sofije Zaplluzha, Ramadan Maçastena, Ismit Shabani, Mustafë Mustafa nga Prishtina dhe investitorit "Flux" SH.P.K., me seli në Fushë Kosovë, Rr. Dardania, pn/, me

certifikatë të biznesit 71353362, të cilën e përfaqëson Pronari dhe Drejtori Granit Sheremeti nga Fushë Kosova, sipas kërkesës me nr.05-350/03-19391/20 dt.24.01.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "ORHIDEA", ndërtesë shumë banesore me afarizëm, me etazhitet 2B+P+17, në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "T13", të Planit Rregullues "Tophane"& PZHU-së në Prishtinë, gjegjësisht parcelave kadastrale me nr.10202-1 dhe nr.4572-0 ZK Prishtinë, si dhe pranohen palët në procedurë / pronarët Uran Dibrani, Remzi Mustafa dhe Mejdi Dehari nga Prishtina, të cilët përfshihen në zgjidhjen urbane dhe ndërtim, me parcelat kadastrale me nr.4562-0, nr.4570-1 dhe nr.4570-2, ZK Prishtinë, dhe duke e trajtuar edhe këmbimin e pjesës së parcelës kadastrale me nr. 4565-2, ZK Prishtinë, (P.Sh.K Komunal/ e cila shtrihet në pjesën e brendshme të bllokut) me sipërfaqen e parcelës nr.4562-0, ZK Prishtinë, e cila parcelë përfshihet në hapësirë publike/rrugë të planifikuar, sipas Planit Rregullues "Tophane", Prishtinë;

Ndryshimi, plotësimi dhe zgjerimi i Vendimit të kushteve ndërtimore 05 Nr.350/02-0166670/17, të dt.06.11.2017, nga paragrafi II. I këtij vendimi do të bëhet në: preambulë, paragrafët I,III,IV,VI,VII, arsyetim dhe pjesën grafike të zgjidhjes urbane si në vijim:

-PJESA E PREAMBULËS:

-Nga : "..., duke vendosur sipas kërkesës me nr.05-350/02-0166670/17 dt.11.07.2017, të pronarëve Safet Mulliqi, Ahmet Sadiku, Ilir Dedinca, Mustafë Mustafa, Afrim Shala, Bekim Shala, Ramadan Maçastena, Flamur Hamiti, Shemsi Shala, Arben Krasniqi, Sofije Zaplluzha, Vjollca Krasniqi, Naim Mustafa, Bedrije Shala dhe Ismit Shabani nga Prishtina me inv. "FLUX" sh.p.k., me seli në Fushë Kosovë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore me afarizëm, në kuadër të bllokut "T13", të Planit Rregullues "Tophane" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, merr këtë:"

-Bëhet:

"..., duke vendosur në bazë të kërkesave 05 Nr. 350/02-0166670/17 dt.11.07.2017 dhe 05 Nr.350/03-19391/20 dt.24.01.2020, të pronarëve, Safet,Mulliqi, Ahmet Sadiku, Flamur Hamiti, Shemsi Shala, Afrim Shala, Bekim Shala, Ilir Dedinca, Bedrije Shala, Bujar Mustafa, Arben Krasniqi, Vjollca Krasniqi, Sofije Zaplluzha, Ramadan Maçastena, Ismit Shabani, Mustafë Mustafa, Uran Dibrani, Remzi Mustafa dhe Mejdi Dehari nga Prishtina dhe investitorit "Flux" SH.P.K., me seli në Fushë Kosovë, Rr. Dardania, pn, me certifikatë të biznesit 71353362, të cilën e përfaqëson Pronari dhe Drejtori Granit Sheremeti nga Fushë Kosova, për miratimin e kërkesës dhe caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektin kryesor, për ndërtimin e Kompleksit "ORHIDEA", ndërtesë shumë banesore me afarizëm, në kuadër të Bllokut urban "T13", të Planit Rregullues "Tophane"& PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative me datë 08.02.2021 merr:"

- Paragrafi I.

-Nga : "I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve: Safet Mulliqi, Ahmet Sadiku, Ilir Dedinca, Mustafë Mustafa, Afrim Shala, Bekim Shala, Ramadan Maçastena, Flamur Hamiti, Shemsi Shala, Arben Krasniqi, Sofije Zaplluzha, Vjollca Krasniqi, Naim Mustafa, Bedrije Shala dhe Ismit Shabani nga Prishtina me inv. "FLUX" sh.p.k., me seli në Fushë Kosovë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit me nr.71353362, me përfaqësues Granit Sheremeti, sipas kërkesës me nr.05-350/02-0166670/17 dt.11.07.2017, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit shumëbanesore me afarizëm "Orhidea", në kuadër të bllokut "T13", të Planit Rregullues "Tophane", në Prishtinë, në parcelat kadastrale:nr.4563-0, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-04563-0, nr.4564-0, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-0-04564-0, nr.4565-1 të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-0-04565-1, nr.4572-0, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-0-04572-0, nr.4575-0, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-0-04575-0, nr.4576-0, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-0-04576-0, nr.4577-0, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-0-04577-0, nr.4578-0, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-0-04578-0, nr.4579-1, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-0-04579-1, nr.4579-2, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-0-04579-2 dhe nr.4574-0, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-0-04574-0,Zona Kadastrale Prishtinë."

-Bëhet: " I caktohen kushtet ndërtimore, pronarëve, Safet,Mulliqi, Ahmet Sadiku, Flamur Hamiti, Shemsi Shala, Afrim Shala, Bekim Shala, Ilir Dedinca, Bedrije Shala, Naim Mustafa, Arben Krasniqi, Vjollca

Krasniqi, Sofije Zaplluzha, Ramadan Maçastena, Ismit Shabani, Mustafë Mustafa, Uran Dibrani, Remzi Mustafa dhe Mejdi Dehari nga Prishtina dhe investitorit "Flux" SH.P.K., me seli në Fushë Kosovë, Rr. Dardania, pn, me certifikatë të biznesit 71353362, të cilën e përfaqëson Pronari dhe Drejtori Granit Sheremeti nga Fushë Kosova sipas kërkesave, për kushte ndërtimore, 05 Nr.350/02-0166670/17 dt.11.07.2017 dhe kërkesës për ndryshimin, plotësimin dhe zgjerimin e kushteve ndërtimore, kushte ndërtimore këto për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "ORHIDEA", me etazhitet 2B+P+17, ndërtesë shumë banesore me afarizëm, në kuadër të Bllokut urban "T13", të Planit Rregullues "Tophane"& PZHU-së në Prishtinë, gjegjësisht parcelave kadastrale me nr.10202-1 dhe nr.4572-0, si dhe me nr.4562-0, nr.4570-1 dhe nr.4570-2, ZK Prishtinë dhe duke e trajtuar edhe këmbimin e pjesës së parcelës kadastrale me nr. 4565-2, ZK Prishtinë, (P.Sh.K Komunal/ e cila shtrihet në pjesën e brendshme të bllokut) me sipërfaqen e parcelës nr.4562-0, ZK Prishtinë, e cila parcelë përfshihet në hapësirë publike/rrugë të planifikuar, sipas Planit Rregullues "Tophane", Prishtinë."

-Paragrafi III. Shtohen pikat 13,14,15:

-nr.4562-0, ZK Prishtinë, me $S=152m^2$, me pronar Uran Dibrani,..."tokë ndërtimore"

-nr.4570-1, ZK Prishtinë, me $S=437m^2$, me pronar Remzi Mustafa,..."tokë ndërtimore"

-nr.4570-2, ZK Prishtinë, me $S=280m^2$, me pronar Mejdi Dehari,..."tokë ndërtimore"

-Nga pika: "Sipërfaqja e gjithmbarshme e parcelave kadastrale për trajtim me këto kushte ndërtimore është $S=3196m^2$;"

Bëhet: "Sipërfaqja e gjithmbarshme e parcelave kadastrale për trajtime këto kushte ndërtimore është $S=3196+869=4065m^2$;"

Nga pika: "Sipërfaqja e përgjithshme jashtë vijës rregulluese, që e përfshijnë rruga e planifikuar, është $468m^2$ ose 17.15% e sipërfaqes së përgjithshme të parcelave të trajtuara brenda vijave rregulluese, ndërsa brenda vijës rregulluese përfshihen sipërfaqja prej $2728m^2$."

Bëhet: "Sipërfaqja e përgjithshme jashtë vijës rregulluese, që e përfshijnë rruga e planifikuar, është $468m^2$ e sipërfaqes së përgjithshme të parcelave të trajtuara brenda vijave rregulluese, ndërsa sipërfaqja brenda vijës rregulluese përfshihen sipërfaqja prej $2728m^2+717=3445m^2$."

Pas propozimit për këmbim të parcelës kadastrale me nr.4562-0, ZK Prishtinë, në pronësi të Uran Dibrani, me sipërfaqe prej $S=152m^2$, me sipërfaqe të njëjtë të parcelës kadastrale me nr.4565-2 ZK Prishtinë (P.Sh.K Komunal),atëherë sipërfaqja e përgjithshme jashtë vijës rregulluese që e përfshin rruga e planifikuar është $S=468m^2$, ose 13.01% e sipërfaqes së përgjithshme të parcelave të trajtuara jashtë vijës rregulluese, ndërsa sipërfaqe brenda vijës rregulluese përfshihet sipërfaqja prej $2728+869=3597m^2$."

- Paragrafi IV. pika 2

Nga:

".....Prandaj sipërfaqja e lejuar ndërtuese mbitokësore për parcelat e trajtuara me këtë zgjidhje urbane është $S=3196m^2*4=12784m^2$;"

Bëhet: ".....Prandaj sipërfaqja e lejuar ndërtuese mbitokësore për parcelat e trajtuara me këtë zgjidhje urbane është $S=3196m^2+869m^2=4065*4=16260m^2$;"

- Paragrafi IV. pika 6:

-Nga:

"...,shfrytëzimi i nëntokës së parcelës, mund të jetë maksimalisht 60%, me kushtin që pjesa që shtrihet jashtë gabaritit nuk mund të tejkaloj nivelin e truallit, prandaj, $S=2728m^2$ (sip. brenda vijave rregulluese) $x0.6=1636.8m^2$;"

Bëhet:

"...,shfrytëzimi i nëntokës së parcelës, mund të jetë maksimalisht 60%, me kushtin që pjesa që shtrihet jashtë gabaritit nuk mund të tejkaloj nivelin e truallit, prandaj, $S=3597m^2$ (sip. brenda vijave rregulluese) $x0.6=2158.2m^2$;"

- Paragrafi VI. Shtohet pika 3:

-Pasi që pjesë e parcelës kadastrale me nr. 4565-2, ZK Prishtinë, në pronësi të P.Sh. K. Komunal sipas Planit Rregullues "Tophane" është sipërfaqe e parcelës, e planifikuar brenda vijës rregulluese, konkretisht brenda bllokut urban "T13", ndërsa parcela kadastrale nr.4562-0 ZK Prishtinë, në pronësi të Uran Dibrani, me sipërfaqe totale $S=152m^2$, sipas Planit Rregullues "Tophane", është e planifikuar për rrugë, atëherë, propozohet që sipërfaqja e planifikuar për rrugë e parcelës kadastrale nr. 4562-0, të këmbëhet me pjesë reciproke $S=152m^2$ me parcelën kadastrale me nr. 4565-2, ZK Prishtinë, në pronësi të P.Sh. K. Komunal . Kjo drejtori jep Pëlqim për këmbimin e parcelave të lartcekura sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues në sistemin koordinativ Kosovaref01, bazuar në

planin e situacionit-zgjidhja urbane dhe manualit për ndarje/bashkim nga gjeodeti i licencuar. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në vlerësimin e organit kompetent për vlerësimin e pronave dhe do të zhvillohet para aplikimit për leje ndërtimore;

- Paragrafi VII. pika 1:

-Nga:

“-Incizimi digjital gjeodezik të parcelave kadastrale, si dhe bashkimin e parcelave kadastrale në një parcelë ndërtimore;”

Bëhet:

“-Incizimi gjeodezik të ndarjes/bashkimit së parcelave kadastrale me nr.10202-1 dhe nr.4572-0, si dhe nr.4562-0, nr.4570-1,nr.4570-2, dhe pjesën e parcelës kadastrale me nr. 4565-2, ZK Prishtinë, si dhe formimi i në një parcele ndërtimore. Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarje/bashkimin e parcelave & pjesëve të parcelave të lartcekura sipas, Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” & manualit të ndarjes/bashkimit nga gjeodeti i licencuar. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin e këtyre ndryshimeve, në operatin kadastral. Procedura e ndarjes/bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit & investitorit, duke u bazuar “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01, bazuar në planin e situacionit-zgjidhja urbane dhe manualit për ndarje/bashkim nga gjeodeti i licencuar;”

IV. Pjesë përbërëse e këtij vendimi është edhe Plani i situacionit –zgjidhja urbane e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01, dhe Manuali i ndarje/bashkimit të parcelave kadastrale, punuar nga gjeodeti i licencuar,

V. Ky vendim do të jetë pjesë përbërëse e Vendimit të kushteve ndërtimore 05 NR.350/02-0166670/17, të DT.06.11.2017, dhe i njëjti do të prodhojë efekt juridik nga dita e miratimit të tij.

A r s y e t i m

Aplikuesit, Safet,Mulliqi, Ahmet Sadiku, Flamur Hamiti, Shemsi Shala, Afrim Shala, Bekim Shala, Ilir Dedinca, Bedrije Shala, Bujar Mustafa, Arben Krasniqi, Vjollca Krasniqi, Sofije Zaplluzha, Ramadan Maçastena, Ismit Shabani, Mustafë Mustafa nga Prishtina dhe investitorit “Flux” SH.P.K., me seli në Fushë Kosovë, Rr. Dardania, pn/, me certifikatë të biznesit 71353362, të cilën e përfaqëson Pronari dhe Drejtori Granit Sheremeti nga Fushë Kosova, me kërkesën 05 nr.350/03–19391/20 dt.24.01.2020, kanë kërkuar nga kjo Drejtori, miratimin për ndryshimin plotësimin dhe zgjerimin e Vendimit të kushteve ndërtimore 05 NR.350/02-0166670/17, të dt.06.11.2017, të lëshuara nga kjo drejtori, si dhe pranimin e palëve në procedurë / pronarët Uran Dibrani, Remzi Mustafa dhe Mejdi Dehari nga Prishtina, që të përfshihen në zgjidhjen urbane dhe ndërtim, me parcelat kadastrale me nr.4562-0, nr.4570-1 dhe nr.4570-2, ZK Prishtinë dhe duke e trajtuar edhe këmbimin e pjesës së parcelës kadastrale me nr. 4565-2(P.Sh. K. Komunal),ZK Prishtinë, kërkesë kjo për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për realizimin e ndërtimit të Kompleksit Orhidea , ndërtesë shumë banesore me afarizëm, në lokacionin e përshkruar në pikën III. të dispozitivit të këtij Vendimi.

Bashkangjitur me kërkesën 05 nr.350/03–19391/20 dt.24.01.2020 për miratimin e ndryshimit, plotësimit dhe zgjerimit të kushteve ndërtimore, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe shqyrtuar ky dokumentacion:

Certifikatat e njësive kadastrale me kopjet e planeve: nr.10202-1 dhe nr.4572-0 ZK Prishtinë, si dhe nr.4562-0, nr.4570-1,nr.4570-2, ZK Prishtinë; Kopje e pavërtetuar e Vendimit të kushteve ndërtimore 05Nr.350/02-0166670/17, të dt.06.11.2017;Kopje e pavërtetuar e Informim nga Plani Rregullues Tophane dhe PZHU, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm- Prishtinë sipas kërkesës 05-350-295956 dt.06.12.2016; Kopje e pavërtetuar e Vendimit për lejimin e ndërtimit 05Nr.351/02-0082632/18, të dt.03.09.2019, lëshuar nga kjo drejtori; Vërtetimet e tatim paguesve: nr.14058/20/92639318131dt.20/01/2020,në emër të Remzi Mustafa; nr.13986/20/2198648, dt.20/01/2020, në emër të Mejdi Dehari; nr.12382/20/92572801850 dt.17/01/2020,në emër të Uran Dibrani; nr.14089/20/92394667526,të dt.20/01/2020, në emër të Granit Sheremeti; letërnjoftimet e pronarëve, investitorit dhe gjeodetit të licencuar; foto terreni; një kopje të projektit ideor bashkë me formën elektronike të punuar nga Kompania hartuese Archipoints Group SH.P.K. me numër biznesi 810007709, me përfaqësues Ertan Sylejmani; Kontratë e ndërtimit të përbashkët e lidhur në mes të Uran Dibrani dhe

“Flux”SH.P.K. e përfaqësuar nga Granit Sheremeti, e përpiluar para noterit Ramadan Bunjaku me Nr.rend.8997/2019, Nr.ref.1080/2019, të dt.02.10.2019;Kontratë për ndarjen e njërive banesore, lokaleve afariste dhe vend parkimeve- garazheve në ndërtim e lidhur në mes të Safet,Mulliçi, Ahmet Sadiku, Flamur Hamiti, Shemsi Shala, Afrim Shala, Bekim Shala, Ilir Dedinca, Bedrije Shala, Naim Mustafa, Arben Krasniqi, Vjollca Krasniqi, Sofije Zaplluzha, Ramadan Maçastena, Ismit Shabani, Mustafë Mustafa dhe investitorit “Flux” SH.P.K., të cilën e përfaqëson Pronari dhe Drejtori Granit Sheremeti, e redaktuar para noterit Ramadan Bunjaku me Akt noterial LRP. Nr. Rend.11563/2019; Nr.ref.1653/2019, të dt.27.11.2019;kopje e pavërtetuar e taksës komunale për leje ndërtimi e paguar në ProCredit Bank me dt.05.07.2019; kopje e pavërtetuar e Garancionit të pagesës Nr.89077662 nga ProCredit Bank të dt.06 gusht 2019; kopje e pavërtetuar e Garancionit të pagesës Nr.89077661 nga ProCredit Bank të dt.06 gusht 2019; kopje e pavërtetuar e Garancionit të pagesës Nr.89077663 nga ProCredit Bank të dt.06 gusht 2019; Autorizim i përgjithshëm dhënë nga “Flux” SH.P.K., për z.Ertan Sylejmani dhe z.Meriton Bajrami, e redaktuar para noterit Isak H. Ademi me LRP.nr.2124/17 Ref.4374/17 dt.13.11.2017;Incizimin gjeodezik nga gjeodeti i licencuar Xhavit Gorçaj me nr. licence 94;kopje e Caktimi i Pikave- Konstatim, lëshuar nga kjo drejtori sipas kërkesës 05 nr.945/01-234512/19 dt.24.09.2019;Certifikata e regjistrimit të biznesit të “Flux” SH.P.K.me nr.71353362; Kontratë e ndërtimit të përbashkët e lidhur në mes të Remzi Mustafa dhe “Flux”SH.P.K. e përfaqësuar nga Granit Sheremeti, e përpiluar para noterit Ramadan Bunjaku me Akt noterial LRP- Nr.Rend. 12278/2019;Nr. Ref.1855/2019, të dt.17.12.2019;Njoftim për përmirësimin e gabimit teknik në kontratën për ndërtim dhe investim të përbashkët Nr. Rend.12278/2019,Nr.Ref.1855/2019,dt.17.12.2019,tëdhënë me Akt noterial LRP. Nr. Rend. 12278/2019; Ref.1855/2019 nga noteri Ramadan Bunjaku; Kontratë e ndërtimit të përbashkët e lidhur në mes të Mejdi Sehari dhe “Flux”SH.P.K. e përfaqësuar nga Granit Sheremeti, e përpiluar para noterit Ramadan Bunjaku me Akt noterial LRP- Nr.Rend. 11273/2019;Nr. Ref.1592/2019, të dt.20.11.2019.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 nr.350/03-19391/20 dt.24.01.2020, për miratimin e ndryshimit, plotësimit dhe zgjerimit të Vendimit të kushteve ndërtimore 05 NR.350/02-0166670/17, dokumentacionit të bashkëngjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Panit Rregullues “Tophane” dhe PZHU, rregullativës ligjore në fuqi, nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit ideor me “zgjidhja urbane” të prezantuar, konstaton kronologjinë e zhvillimeve në këtë lokacion :

-Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, bazuar në kërkesë me aktin administrativ Vendim 05 NR.350/02-0166670/17, të DT.06.11.2017, ka caktuar kushtet ndërtimore për parcelat kadastrale: nr.4563-0, nr.4564-0, nr.4565-1, nr.4572-0, nr.4575-0, nr.4576-0, nr.4577-0, nr.4578-0, nr.4579-1, nr.4579-2 dhe nr.4574-0, ZK Prishtinë, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor /projektin kryesor, për ndërtimin e Kompleksit “Orhidea”, ndërtesë shumë banesore & afariste, në kuadër të bllokut urban “T13” të Plani Rregullues “Tophane” dhe PZHU-së, në Prishtinë;

-Poashtu, kjo drejtori bazuar në kërkesë, me aktin administrativ Vendim 05 NR.351/02-0082632/18, të DT.03.09.2019,ka lejuar ndërtimin e Kompleksit “Orhideja” me etazhitet -2B+P+14,me S=15874.60m² (3095.64 m²-nëntokë /12778.96m²-mbi tokë), në kuadër të parcelave ndërtimore me nr.10202-1 dhe nr.4572-0, ZK Prishtinë;

-Investitori “Flux”SH.P.K., me seli në Fushë Kosovë, Rr. Dardania, pn/, me certifikatë të biznesit 71353362, të cilën e përfaqëson Granit Sheremeti nga Fushë Kosova, edhe gjatë zhvillimit të procedurave të pajisjes me kushte ndërtimore, bazuar në arsyetimin e Vendimit, kishte tentuar të integroj pronar të parcelave fqinje në zgjidhje urbane, mirëpo pas fillimit të punimeve për realizimin e kompleksit të lartcekur, pas konsultimit të dokumentacionit të planifikimit hapësinor dhe rregullativës ligjore në fuqi, përmes akteve noteriale ka arrite marrëveshje me pronarët e parcelave kadastrale me nr.4562-0, nr.4570-1 dhe nr.4570-2,ZK Prishtinë, që të hyjnë në kuadër të zgjidhjes urbane dhe ndërtim, në Kompleksin “Orhidea”, konkretisht mbindërtimi me tri etazha të ndërtesës së pajisur me leje ndërtimi dhe ngritja e etazhitet të saj në -2B+P+17, ndërsa sipas kompanisë hartuese të projektit e gjithë statika/qëndrueshmëria e ndërtesës paraprakisht ka qenë e llogaritur për mbivendosjen edhe të këtyre etazheve.

- Palët kontraktuese/bashkëpronarët, kanë dhënë pëlqimin e plotë dhe kanë autorizuar investitorin që në rast se lind nevoja për ndryshime eventuale të kushteve të ndërtimit, plotësim të lejes së ndërtimit, përfshirjen e parcelave fqinje në kompleksin “Orhideja”, dhe çdo çështje tjetër që ka të bëjë me ndryshimin e lejes së ndërtimit, bashkimin e parcelave, shpronësimin dhe këmbimin e tyre me Drejtorinë e Pronës në Komunën e Prishtinës, apo çdo gjë tjetër që kërkohet me plotësimin e kushteve të ndërtimit , investitori të ketë të drejtë të marrë të gjitha veprimet e nevojshme deri në plotësimin e lejes, në institucionet përkatëse,

kjo është potencuar në Kontratë për ndarje të njërive banesore, lokaleve afariste dhe vendparkimeve – garazheve në ndërtim e lidhur në mes të bashkëpronarëve të parcelave dhe investitorit e redaktuar para noter Ramadan Bunjaku me LRP.Nr.rend.11563/2019; Nr.ref.1653/2019 dt.27.11.2019.

-Andaj përmes kërkesës 05 nr.350/03–19391/20 dt.24.01.2020, ka kërkuar, ndryshimin, plotësimin dhe zgjerimin e Vendimit të kushteve ndërtimore 05 NR.350/02-0166670/17, të DT.06.11.2017, nga Drejtoria e Urbanizmit- Prishtinë si dhe përfshirjen e palëve në procedurë/ përfshirje në zgjidhje urbane dhe ndërtim, njëkohësisht ka prezantuar edhe dokumentacionin e nevojshëm dhe të domosdoshëm për trajtimin e kërkesës;

-Pas pranimit të kërkesës së lartcekur dhe konsultimit të dokumentacionit u konstatua se me Vendimin e kushteve ndërtimore, dhe pasi që është realizuar kompensimi/shpronësimi me koeficient ndërtimi i pjesëve të parcelave kadastrale me trajtim sipas Vendimit të Kryetarit të Prishtinës Nr.01-400-660, të dt. 26.05.2008, para pajisjes me leje ndërtimore janë formuar dy parcela ndërtimore me nr. nr.10202-1 dhe nr.4572-0,ZK Prishtinë, e të cilat fizikisht i ndan parcela kadastrale me nr.4565-2, ZK Prishtinë, e cila ka destinim rrugë, nga e cila kanë qasje parcelat kadastrale me nr. 4570-1 dhe 4570-2, ZK Prishtinë. Prandaj kërkesa për plotësimin , ndryshimin dhe zgjerimin e këtyre kushteve ndërtimore do të eliminoj ndarjet në pjesë të parcelës ndërtimore, andaj por do të formohet një parcelë ndërtimore;

-Në ndërkohë në Drejtorinë e Urbanizmit, Prishtinë është shtruar ankesë me nr. 05-070/01-266049/19 dt.30.10.2019 dhe ankesën e përsëritur 05-070/01-266049/19/1 dt.30.10.2019, të kërkuueseve Bujar, Zenel, Fatmir dhe Rexhep Troshupa, të cilët shkruajnë se janë bashkëpronar të parcelës nr.4605-0, ZK Prishtinë, e kanë të pamundur të përfshihen në ndërtim në bllokun “T14” dhe kërkojnë nga Drejtoria e Urbanizmit që të shqyrtoj kushtet në bllokun “T13”, në mënyrë që kjo parcelë të përfshihet në zgjidhje urbane. Nuk kanë prezantuar asnjë dokumentacion përcjellës përveç kërkesës së shkruar;

-Drejtoria e Urbanizmit zhvilloi komunikim me kompaninë hartuese të projektit, e informoi për këtë kërkesë dhe kërkoi që kjo të trajtohej dhe të shihej mundësia e integritit të kësaj parcele si dhe e parcelave tjera fqinje, të cilat shtrihen në profilin e rrugës së planifikuar, në këtë zgjidhje urbane.

Drejtoria e Urbanizmit gjatë analizimit dhe trajtimit të kësaj kërkesë u konstatua se:

-Parcela kadastrale me nr. 4605-0, ZK Prishtinë, nuk është parcelë fqinje me parcelat kadastrale të trajtuara me këtë vendim;

-Përveç parcelës nr. 4605-0, edhe parcelat tjera me nr.4604,4603-0,4607-0,ZK Prishtinë, janë parcela që sipërfaqja e tyre shtrihen në profilin e rrugës së planifikuar, sipas planit Rregullues “Tophane”;

-Parcelat kadastrale me nr. 4605-0, 4604,4603-0,4607-0,ZK Prishtinë, nuk kanë shprehur interesim gjatë procedurës së caktimit të kushteve ndërtimore prandaj nuk mund të trajtohen me këtë vendim, sepse nuk mund të arrihet në këtë fazë.

- Ndërtesa që trajtohet me këtë vendim, ka filluar të realizohet dhe nuk ka paraparë ngarkesa të tjera përpos sipërfaqet e atyre parcelave që ka në kontrata për bashkë ndërtim dhe çdo ndryshim rrezikon qëndrueshmërinë e ndërtesës;

-Parametrat urban të planit rregullues , mundësojnë që vetëm 10% e zonës ndërtimore 2, të ndërtohet dhe kjo është kompensuar me këtë zgjidhje urbane;

-Integrimi i parcelave kadastrale nr. 4605-0, 4604,4603-0,4607-0,ZK Prishtinë, me qëllimin që të lirohet profili i rrugës së planifikuar, duke i kompensuar pronarët me koeficient ndërtimi, nuk mund të realizohet sepse e tejkalon Vendimin 01 nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, sipas të cilit deri në 20% të parcelës ndërtimore mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore .

“OTI –COM” SH.P.K., nga Prishtina, me ankesën 05 - 070/01-130192/20 dt. 30.07.2020, i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit, të Komunës së Prishtinës, lidhur me Vendimin për lejimin e ndërtimit 05 Nr.351/02 – 0082632/18 dt.03.09.2019, të Kompleksit “ORHIDEA” me ndërtesa shumë banesore & afariste, në kuadër të Bllokut urban “T13”, të Planit Rregullues "Tophane", në Prishtinë dhe Planit Zhvillimor Urban, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale me nr.10202-1 dhe nr.4572-0 ZK Prishtinë. Bazuar në paragrafin 1 të nenit 130 të Ligjit Nr.05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, kjo drejtori njofton me shkresën e dt.26.08.2020 Drejtorinë e Inspektionit-Prishtinë me ankesën, dhe njëkohësisht, bazuar në paragrafin 5 të nenit 131 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, të njëjtën me shkresë të dt. 26.08.2020, sipas referencës05 Nr. 070/01-130192/20 dt. 30.07.2020 , e përcjellë te organi epror -Ministria e Ekonomisë dhe Ambientit, së bashku me të gjitha dokumentet përkatëse.

Kjo drejtori merr Vendim 05 NR. 350/03-19391/20 DT. 11.09.2020, për pezullimin e procedurës së vendosjes së çështjes, për kërkesën e pronarëve/investitorit me 05 nr.350/03-19391/20 dt.24.01.2020, deri në pranimin e Vendimit nga Ministria e Ekonomisë dhe Ambientit-Departamenti ligjor.

Bazuar në Udhëzimin Juridik të Vendimit, investitori "Flux" SH.P.K. nga Prishtina, me ankesën 05 - 070/01-190909/20 dt. 19.10.2020, i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit, të Komunës së Prishtinës, lidhur me Vendimin për pezullimin e procedurës së vendosjes së çështjes administrative 05 Nr.350/03 - 19391/20 dt.11.09.2020. Këtë ankesë kjo drejtori me shkresën e dt.29.10.2020, e ka përcjellë tek organi epror -Ministria e Ekonomisë dhe Ambientit, së bashku me të gjitha dokumentet përkatëse.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, ka pranuar kërkesën me nr. 05-035/01-237848/20 dt.29.12.2020 nga Ministria e Ekonomisë dhe Ambientit- Prishtinë, përmes së cilës kërkohet nga kjo drejtori informata sqaruese rreth lëndës/kërkesës së palës "Oti Com",SH.P.K. nga Prishtina dhe kjo drejtori përmes shkresës zyrtare të dt.21.01.2021 sipas referencës 05-035/01-237848/20 dt.29.12.2020,dorëzon të gjitha kërkesat konkrete të organit epror për dokumentacion shtesë për trajtimin e mëtutjeshëm të lëndës.

Departamenti Ligjor i Ministrisë së Ekonomisë dhe Ambientit nxjerr Vendim Nr.A-123/20 dt.14.01.2021, (i cili në këtë drejtori protokollohet me referencë nr.05-035/02-16663/21 dt.27.01.2021), me të cilin përfundon procedurën administrative të parashtruar nga Investitori "Oti -Com"shpk., të cilën e përfaqëson Xhevahir Rrmoku nga Prishtina, për tërheqjen e ankesës të dërguar përmes Drejtorisë së Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, tek organi epror MEA-ja, me , me ç 'rast deklarohet se tërhiqet nga ankesa dhe lejon të zhvillohen procedurat për plotësimin e kushteve ndërtimore dhe marrje e lejes ndërtimore.

Poashtu sipas referencës 05-035/02-24456/21 dt.08.02.2021,Departamenti Ligjor i Ministrisë së Ekonomisë dhe Ambientit nxjerr Vendim Nr.A-177/20 dt.27.01.2021,me ç'rast aprovon si të bazuar ankesën e investitorit "Fluks" shpk., anulon Vendimin 05 Nr.350/03-19391/20 dt.11.09.2020, të Drejtorisë së Urbanizmit , Komuna e Prishtinës, dhe detyrohet Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës , të zhvilloj procedurën administrative sipas kërkesës së palës konform Ligjit Nr.04/L-110, për Ndërtim dhe Planit Rregullues "Tophane" & PZHK-së, në Prishtinë.

Kjo Drejtori, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave të lartcekura, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në teren dhe konsultimit të planeve urbane për hapësirën ku gjendet lokacioni si dhe të rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit hapësinor dhe asaj nga lëmi i procedurës së përgjithshme administrative, konstatoi 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 këtij Vendimi.

Shtojcë: Situacioni i zgjidhjes urbane dhe Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Tophane", në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manuali i bashkimit dhe ndarjes së parcelave punuar nga gjeodeti i licencuar.

Udhëzimi 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 këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MEA-Departamenti Ligjor i Ambientit.

Ky Akt përcjellës u përpilua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj Drejtorie dhe në dosje të Lëndës dhe në lëndën 05 Nr.350/02-0166670/17 dt.11.07.2017.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/03-19391/20 DT. 09.02.2021

Zyrtare,
Bahtie Uka



u.d. Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi



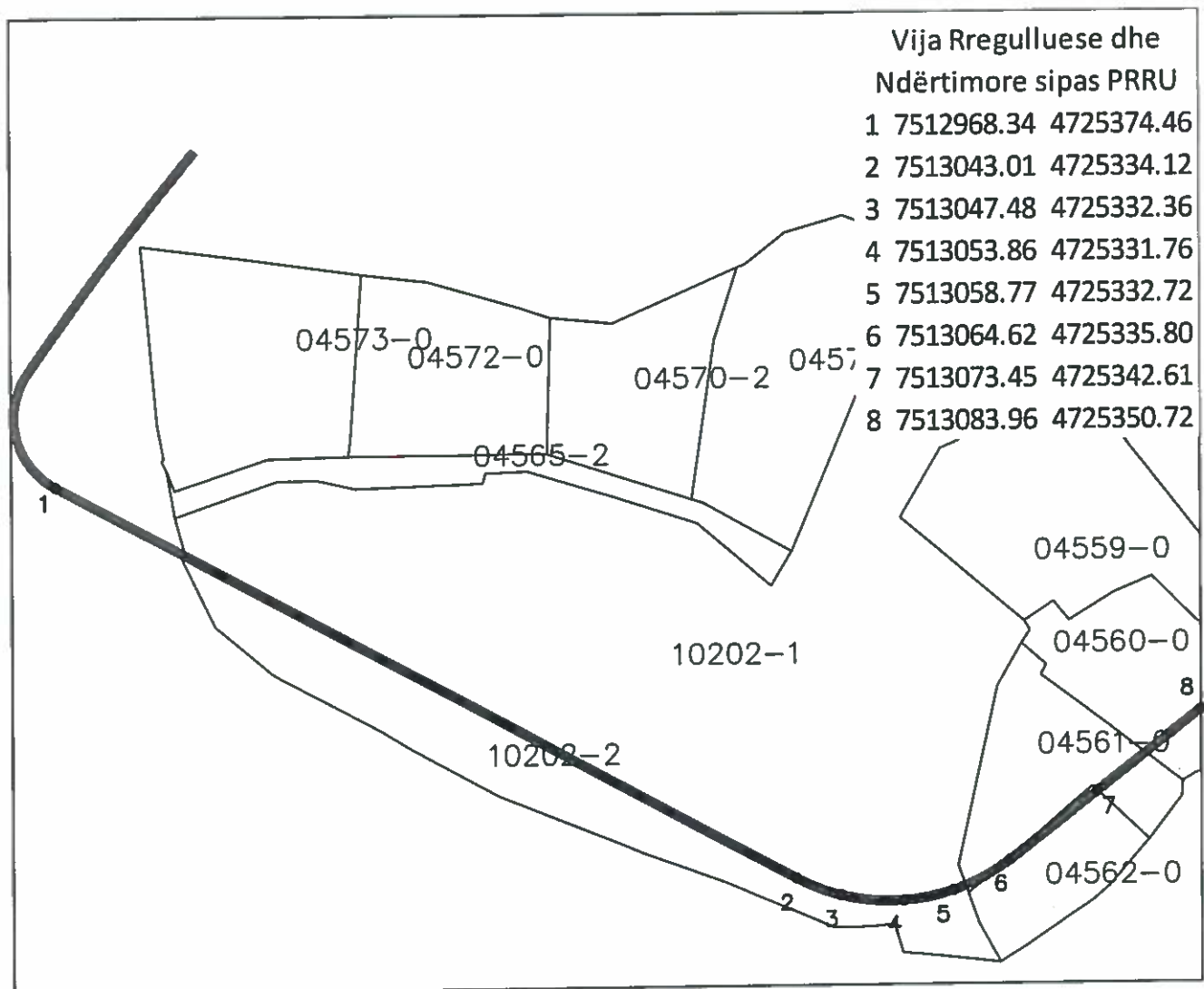


Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi:

Legjenda:

Vija Rregulluese dhe Ndërtimore
 Parcelat Kadastrale

Prishtinë: 27.07.2020



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

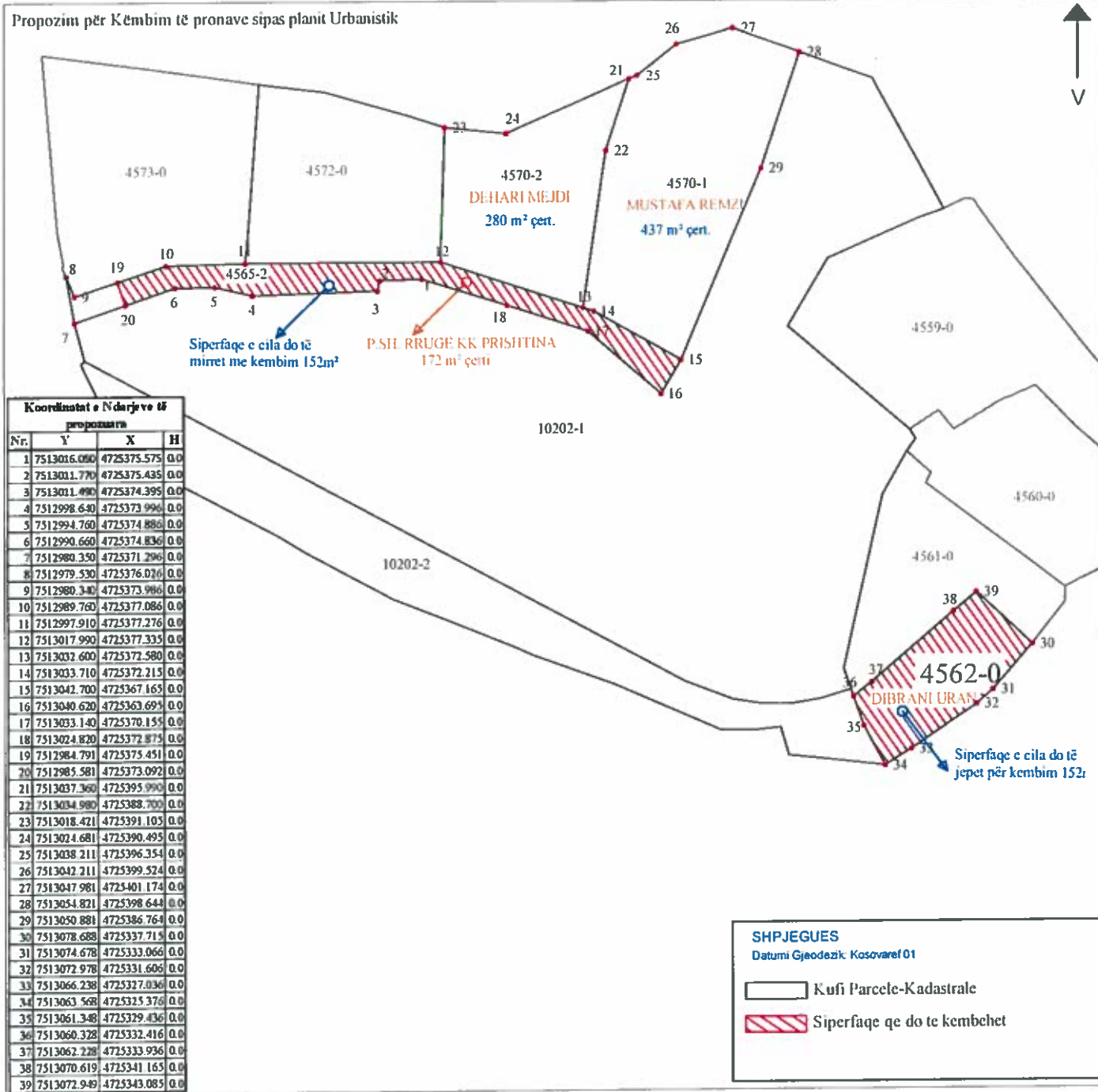
Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

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 Këmbim të pronave sipas planit Urbanistik



Rilevori / Snimio: Faton Bajselmani
(emri dhe mbiemri i gjydatetit/kompanisë/ i me i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 125

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 24.07.2020

Regjistri i Fletparaqitjes: _____

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ i me i prezime shërbëtor/ i me)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



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 njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: _____

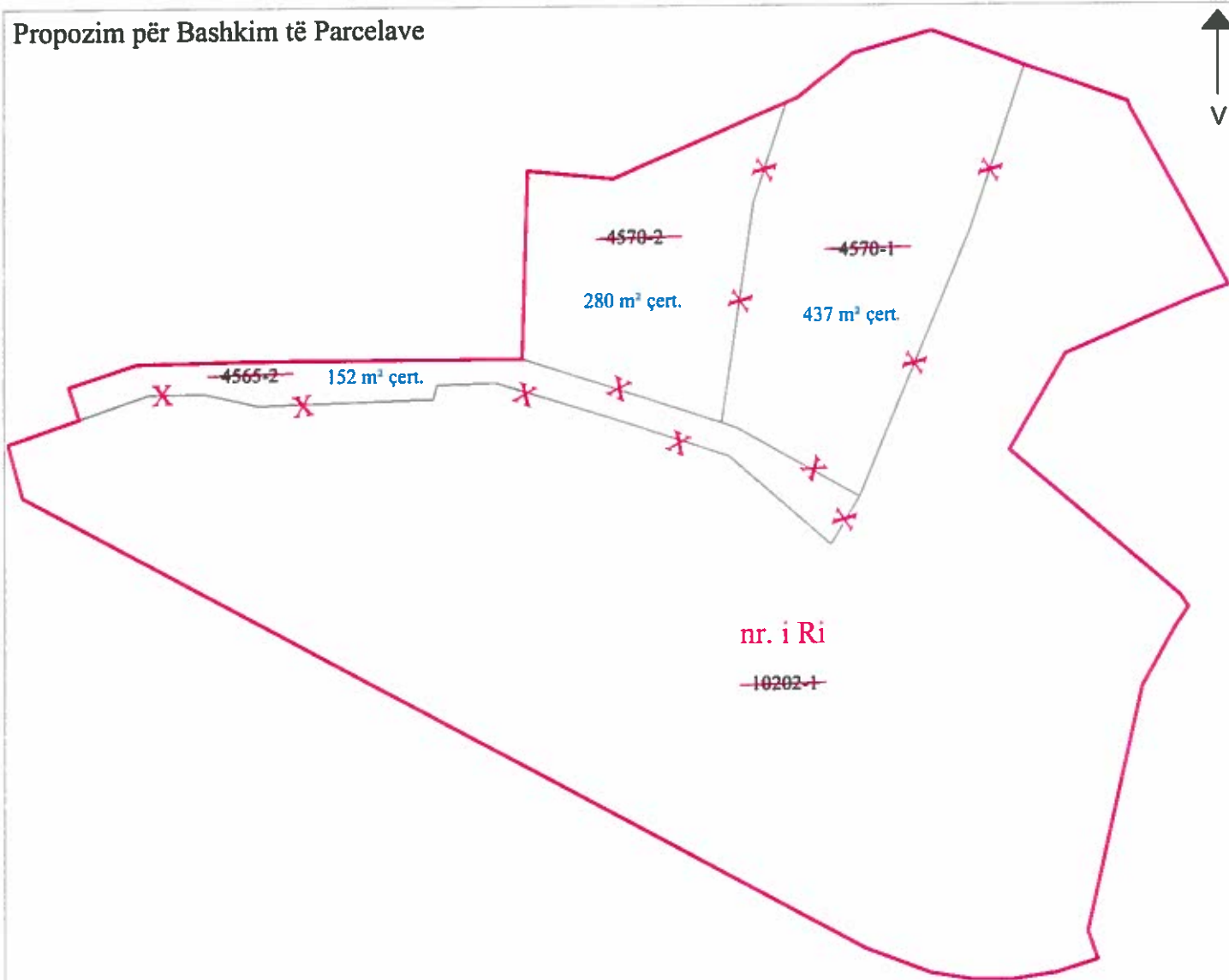
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësive kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: _____

Propozim për Bashkim të Parcelave



SHPJEGUES

Datumi Gjeodezik: Kosovaref 01

Kufi Parcele-Kadastrale

Parcela e Re

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

Nr. i licencës / Br. licence: 125

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 24.07.2020

Regjistri i Fletparaqitjes: _____

V.V.

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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

