

01-1497



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 21, 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, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/02 – 197584/22 dt.17.08.2022 të kërkuesve: Pronarëve, Gëzim, Shemsi, Remzi dhe Durim Krajkova nga Prishtina dhe Investitorit "Dijari Estate" sh.a. nga Vushtrria, rr."Ismajl Qemajli" p.n. me certifikatë të biznesit ARBK 811107912, dhe me përfaqësues Elver, Muharrem dhe Skender Zariqi nga Vushtrria, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "Manor"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A" & "B"** me B+P+3+Ph dhe **"C"** me 2B+P+3+Ph, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZBm-04" të Tërësisë urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 03.04.2023, merr këtë:

## V E N D I M

### CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** kërkuesve: Pronarëve, Gëzim, Shemsi, Remzi dhe Durim Krajkova nga Prishtina dhe Investitorit "Dijari Estate" sh.a. nga Vushtrria, rr."Ismajl Qemajli" p.n. me certifikatë të biznesit ARBK 811107912, dhe me përfaqësues Elver, Muharrem dhe Skender Zariqi nga Vushtrria, sipas kërkesës 05nr.350/02 – 197584/22 dt.17.08.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "Manor"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A" & "B"** me B+P+3+Ph dhe **"C"** me 2B+P+3+Ph, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZBm-04" të Tërësisë urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.1332-0 & 1333-0 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar në këtë drejtori.

**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 Mikse dhe shërbime përcjellëse" gjegjësisht ndërtim shumë banesor & afarist, si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01nr.035-181427 dt. 24.09.2013.

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit të planit rregullues, kërkuesit janë informuar përmes "Informim nga Plani Rregullues Zona Ekonomike" dhe PZHU, 05nr.350/01 – 28943/22 dt.21.02.2022, lëshuar nga DPSZHQ e Komunës së Prishtinës.

**III. Gjendja ekzistuese** e lokacionit-parcelave kadastrale: nr.1332-0 & 1333-0 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Sipërfaqet e parcelave dhe pronarët e tyre, sipas certifikatës së njësisë kadastrale, janë:
  - nr.1332-0; S=2,871m<sup>2</sup>; Gëzim Krajkova; ..... "Arë e klasit 5";
  - nr.1333-0; S=2,811m<sup>2</sup>; Shemsi, Remzi & Durim Krajkova;..... "Arë e klasit 5";

**Sipërfaqe totale: S=5,682m<sup>2</sup>:**

- Parcelat kadastrale të lartcekura, bazuar në planin "Riparcelimi" i Planit Rregullues "Zona Ekonomike" në Prishtinë, përfshihen në kuadër të parcelës ndërtimore të Blloku urban "ZBm-04";
- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura është private, në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale;

- 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.1332-0 & 1333-0 ZK Prishtinë, përfshihen tri ndërtesa individuale banimore – shtëpi familjare me etazhitet P+0 dhe B+P+0;
- Lokacioni - terreni ka pjerrtësi nga drejtimi jug - veri, me disnivel H=5.0m;
- Parcelat kadastrale të lartcekura kanë qasje në rrugën lokale të lagjes, konkretisht përmes parcelës kadastrale nr.3013-0 ZK Prishtinë;

**IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projekti kryesor, për realizimin - ndërtimin e pjesës së Kompleksit "Manor" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "A" & "B" me B+P+3+Ph dhe "C" me 2B+P+3+Ph, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZBm-04" të Tërësisë urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, janë:**

- Organizimi me qasje në kompleks, shtrirja e kompleksit, gabaritet & etazhiteti i ndërtesave, pozicionimi i tyre 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 kompleksi i ndërtesave shumë banesore & afarsite, gjegjësisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr.1332-0; S=2,832m<sup>2</sup>;

- nr.1333-0; S=2,355m<sup>2</sup>;

**Totali: S=5,187m<sup>2</sup>;**

- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara në kompleksi i ndërtesave shumë banesore & afarsite, gjegjësisht parcelat kadastrale të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.1332-0; S=39m<sup>2</sup>;

- nr.1333-0; S=456m<sup>2</sup>;

**Totali: S=495m<sup>2</sup>;**

- Në Kompleksin "Manor" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "A" & "B" me B+P+3+Ph dhe "C" me 2B+P+3+Ph, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZBm-04" të Tërësisë urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, planifikohen ndërtesat shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas llogaritjeve dhe projekt propozimit – "zgjidhja urbane", si më poshtë:

**Kompleksi "Manor" me ndërtesa shumë banesore & afarsite - Ndërtesa "A", "B" & "C":**

**Ndërtesa "A" – S=3,355.85m<sup>2</sup> / 2,546.99m<sup>2</sup>, mbi tokë + 808.86m<sup>2</sup>, nën tokë /,**

**Etazhitet: B+P+3+Ph,**

**Ndërtesa "B" – S=2,548.87m<sup>2</sup> / 1,905.62m<sup>2</sup>, mbi tokë + 643.25m<sup>2</sup>, nën tokë /,**

**Etazhitet: B+P+3+Ph,**

**Ndërtesa "C" – S=4,084.15m<sup>2</sup> / 2,365.77m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,718.38m<sup>2</sup>, nën tokë /,**

**Etazhitet: 2B+P+3+Ph.**

**Totali, Ndërtesa "A", "B" & "C": S=9,988.87m<sup>2</sup> / 6,818.38m<sup>2</sup>, mbi tokë + 3,170.43m<sup>2</sup>, nën tokë /.**

- Destinimi i shrytëzimit të ndërtesave, bazuar në kriteret e planit, është "Mikse-kryesisht rezidencial & afariste" gjegjësisht ndërtim shumë banesor & afarist, si dhe me hapësira përcjellëse të ndërtesave: kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar dhe miratuar);

- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës kadastrale të bashkuara në kompleks (ISHP), brenda vijës rregulluese / parcelës ndërtimore, për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suteranit të kompleksit, është:

$S=5,187 \times 0.4=2,074.80m^2$  / lejuar sipas planit rregullues /,

$S=1,876.07m^2$  / sipas projekt propozimit /.

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

$S=5,187 \times 0.6=3,112.20m^2$  / lejuar sipas planit rregullues /,

$S=2,311.30m^2$  / sipas projekt propozimit /.

• Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01Nr.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 kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

$S=5,187 \times 0.4=2,074.80m^2$  / lejuar sipas planit rregullues dhe vendimit të kryetarit /,

$S=2,074.99m^2$  / sipas projekt propozimit /.

• Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Zona Ekonomike", është 2.4, sipas PZHU-së është  $0.8 \div 1.2$ , kurse sipas projekt propozimit & miratuar 1.2.

Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren** dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$S=5,187 \times 1.2=6,224.40m^2$  / lejuar sipas planit rregullues dhe PZHU-së /,

$S=6,818.40m^2$  / sipas projekt propozimit konceptual duke llogaritur edhe shpronësimin /.

• Pasi sipërfaqja e parcelave të përfshira jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore nuk e tejkalon 20% ( $495/5,187 \times 100=9.54\%$ ), dhe koeficienti ndërtimor për këtë hapësirë është 1.2, andaj aplikohet Vendimin 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin - transferimin e të drejtave ndërtimore të pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik. Ky transferim realizohet me koeficient të planit rregullues (1.2), pasi raporti i pjesës së jashtme me atë brenda vijës rregulluese në përqindje është brenda parametrin prej 20%, andaj kjo sipërfaqe prej  $S=495m^2$  që do të kompensohet, do të jetë:  $S=495 \times 1.2=594m^2$ . Sipërfaqja totale ndërtimore e **Kompleksit "Manor"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A" & "B"** me B+P+3+Ph dhe **"C"** me 2B+P+3+Ph është:  **$S=6,224.40 + 594=6,818.40m^2$** ;

• Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë ndërtim shumë banesor dhe afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);

• Etazhitei maksimal i lejuar në bllokun urban "ZBm-04", të tërësisë "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike", është 6 (gjastë) etazhe mbi tokë, ndërsa sipas PZHU-së është III-IV etazhe.

• 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;

• 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 përdhësës 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 përdhësë kanë tregti apo shërbime, kuota e përdhësës mund të jetë më madhe se kuota e trotuarit për max. 0.30 m;

• Përdhësia 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 përdhësë, për ballkone, strehë etj., me gjatësi të daljes max. 1.40 m;

• Qasjet në kompleks të jenë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas planit të situacionit/zgjidhjes urbane;

• 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 vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, kënde të lojërave 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 m<sup>2</sup> të ndërtesës;

- 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 "Zona Ekonomike".

**V. Ndarja / parçimi** e parcelave kadastrale nr.1332-0 & 1333-0 ZK Prishtinë, me pronar / posedues Shemsi, Remzi dhe Durim Krajkova, do të realizohet bazuar në Plani i situacionit-"zgjdhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Edon Maliqi nga Vushtrria, me licencë nr.155.

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

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

**VI. Bashkimi** i pjesëve të parcelave kadastrale, nr.1332-0 & 1333-0 ZK Prishtinë, me pronarë / posedues Shemsi, Remzi dhe Durim Krajkova, do të realizohet bazuar në Plani i situacionit-"zgjdhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe në manualin e bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar Edon Maliqi nga Vushtrria me licencë nr.155.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01. 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 pronarëve 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 pjesëve të parcelave kadastrale: nr.1332-0 me  $S=39m^2$  dhe nr.1333-0 me  $S=456m^2$ , të gjitha me sipërfaqe totale prej  $S=495m^2$ , të përfshira në hapësira publike të planifikuara si: rrugë, do të realizohet sipas kalkulimeve si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore **Kompleksit "Manor"** është me sipërfaqe  $S=39 + 456=495m^2$ , të përfshira në hapësira publike të planit rregullues – rrugë të planifikuar, "A", andaj bazuar në vendimin e latrëcekur, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, do të realizohet:  $S=495/5,187 \times 100=9.50\%$ , andaj bazuar në Vendimin e Kryetait të Komunës së Prishtinës 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, kjo sipërfaqe mund të sponësohet / kompensohet në tërësi.

Pasi parcela ndërtimore shtrihet në Bllokun urban "ZBm-04" të Tërësisë urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, me koeficient ndërtim 1.2, andaj bazuar në shtrirjet e parcelave dhe koeficientit ndërtimor, pronarët dhe investitori do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore:  $S=495 \times 1.2=594m^2$ , dhe sipas kësaj sipërfaqja totale për ndërtim do të jetë:  **$S=6,224.40 + 594=6,818.40m^2$** ;

Andaj bazuar në konstatimet e lartëcekura, Drejtoria e Urbanizmit jep PËLQIM për kompensimin



/ shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesëve të parcelave kadastrale nr.1332-0 dhe 1333-0 ZK Prishtine, me sipërfaqe totale prej S=495m<sup>2</sup>, Manualit punuar nga gjeodeti i licencuar Edon Maliqi me licencë nr.155, i cili është pjesë përbërëse e vendimit të kushteve ndërtimore. Procedura e kompensimit / shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarit të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohet pas ndarjes, bashkimit dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale sipas paragrafit V. & VI. të këtij vendimi.

Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorin për Pronë të Komunës së Prishtinës, dhe mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafit, nga pronarët ose investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore & 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 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", "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësiror", bazuar në Udhëzimin Administrativ 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 përfshirë 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 dymëve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiljarin 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 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtorja 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.1332-0 & 1333-0 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 5", 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 ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=5,187m<sup>2</sup>. 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 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. 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.

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

**XIII. Vlefshmëria** e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhdimet edhe për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

### A r s y e t i m

Kërkuesit: Pronarët, Shemsi, Remzi dhe Durim Krajkova nga Prishtina dhe Investitori "Dijari Estate" sh.a. nga Vushtrria, rr."Ismajl Qemajli" p.n. me certifikatë të biznesit ARBK 811107912, dhe me përfaqësues Elver, Muharrem dhe Skender Zariqi nga Vushtrria, me kërkesën 05nr.350/02 – 197584/22 dt.17.08.2022, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "Manor"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A" & "B"** me B+P+3+Ph dhe **"C"** me 2B+P+3+Ph, në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën, 05nr.350/02 – 197584/22 dt.17.08.2022, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmia mbi pronësinë: *Kopjet e planit & certifikatat e pronësisë për parcelat kadastrale: nr.1336-9, 1332-0 & 1333-0 ZK Prishtinë;*
- Projekt propozimi konceptual – "zgjidhja urbane" me projektin ideor, hartuar nga "Proarchitecture" sh.p.k nga Vushtrria, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811106691, dhe me pronar & projektues ark.Arsim Gërxhaliu dhe Asim Vatovci;
- Diploma e Arsim Gërxhaliu dhe Asim Vatovci, me të cilën dëshmohet se janë profesionist - arkitekta;
- Certifikata e regjistrimit të "Dijari Estate" sh.a. nga Vushtrria, me certifikatë të biznesit ARBK 811107912;
- Certifikata e regjistrimit e "Proarchitecture" sh.p.k nga Vushtrria, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811106691;
- Shkresa "Njoftim" 05nr.351/03 – 117513/22 dt.07.06.2022, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit;
- Incizimi gjeodezik i lokacionit dhe rrethitës, punuar nga gjeodeti i licencuar Edon Maliqi nga Vushtrria, me numër të licencës nr.155;
- Shkresa "Informim nga Plani Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU", 05-nr.350/01 – 28943/22 dt.21.02.2022, lëshuar nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës;
- Akti noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të Shemsi, Remzi, Durim dhe Gëzim Krajkova, nga Prishtina dhe Investitorit "Dijari Estate" sh.a. nga Vushtrria, përpiluar te noter Ma.Sc.Arben Shehu në Prishtinë, me Nr. LRP-së: 2127/2022, Nr.REF:355/2022 dt. 01.03.2022 ;
- Vërtetimi mbi obliguesin tatimor të Gëzim Krajkova, nr.190811/22 dt.10.08.2022;
- Vërtetimi mbi obliguesin tatimor të Remzi dhe Shemsi Krajkova, nr.192571/22 dt.11.08.2022;
- Vërtetimi mbi obliguesin tatimor të Durim Krajkova, nr.192118/22 dt.11.08.2022;
- Vërtetimi mbi obliguesin tatimor të "Dijari Estate" sh.a., nr.197595/22 dt.17.08.2022;
- Kopjet e letërnjoftimit-dokumenteve të identifikimit të pronarve dhe të investitorit;
- Fotot e lokacionit;
- Shkresa "Njoftim Publik" nga data 24.08.2022 gjerë 07.09.2022, lëshuar nga kjo drejtori;
- Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave punuar nga Gjeodeti i licencuar Edon Maliqi Nga Vushtrria me licencë nr.155;
- Procesverbali i mbledhjes së organit kolegjal këshjillëdhënës për shqyrtimin e kushtev ndërtimore dhe lejeve ndërtimore i datës 26.01.2023.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02 – 197584/22 dt.17.08.2022, kërkesë kjo për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionit të bashkangjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Plani Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme

administrative, si dhe projekt propozimit – Projektit konceptual me “zgjidhja urbane” & projektit ideor të prezantuar, ka konstatuar se:

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës 05nr.350/02 – 197584/22 dt.17.08.2022, të kërkesve: Pronarëve, Gezim, Shemsi, Remzi dhe Durim Krajkova nga Prishtina dhe Investitorit “Dijari Estate”sh.a. nga Vushtrria, me certifikatë të biznesit ARBK 811107912, dhe me përfaqësues Elver, Muharrem dhe Skender Zariqi nga Vushtrria, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit “Manor”** me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa “A” & “B” me B+P+3+Ph dhe “C” me 2B+P+3+Ph, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban “ZBm-04” të Tërësisë urbane “ZBm” të Planit Rregullues “Zona Ekonomike” dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.1332-0 & 1333-0 ZK Prishtinë, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual me Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, ka konstatuar se projekt propozimi konceptual në parim është bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor. Andaj, kjo drejtori, 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 “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, ka vendosur Afishen “Njoftimi publik”, me datë 24.08.2022, e cila ka qëndruar gjer me datë 07.09.2022, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkesve dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Sipas projekt propozimit të prezantuar, në kuadër të parcelave kadastrale nr.1332-0 & 1333-0 ZK Prishtinë, trajtohen në tri ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa “A” & “B” me B+P+3+Ph dhe “C” me 2B+P+3+Ph, me parcelë ndërtimore me S=5,187m<sup>2</sup>, kurse pjesët e parcelave kadastrale që shtrihen në hapësirë publike S=39+456=495m<sup>2</sup>, në rrugë të planifikuara, sipas projekt propozimit transferohen brenda parcelës ndërtimore, përmes Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, vendim ky për transferimin e të drejtave ndërtimore të parcelave – pjesëve të parcelave kadastrale të përfshira në hapësira publike të planeve rregulluese urbane;

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 **Kompleksit “Manor”** 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 “Dijari Estate” Sh.A. Gezim, Durim, Remzi, Shemsi Krajkova, në lagjen, Zona Ekonomike, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-197584/22 të dt.17.08.2022, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuara për ndërtesën A me etazhitet B+P+3+PH, ndërtesën B me etazhitet B+P+3+PH, dhe ndërtesën C me etazhitet 2B+P+3+PH, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh lokacionin dhe hapësirën e kësaj zgjidhje urbane. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi”, dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugëve të planifikuara dhe në kohën kur realizohen ato.*

*Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 275630 dt.27.12.2022, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimet nga projektuesi i investitorit me datat 26.01.2023, përmes procesverbalit (prezantuar me datë 31.03.2023) ka pasur disa vërejtje dhe sugjerime dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore;*



Pas konstatimeve të lartshënuara, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, kjo drejtori ka 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, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe se "zgjidhja urbane" e propozuar është në harmoni me kriteret e planit rregullues urban, andaj u vendos që kërkesa për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 197584/22 dt.17.08.2022, të miratohet dhe me vendim të caktohen kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin **Kompleksit "Manor"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "A" & "B" B+P+3+Ph dhe "C" me 2B+P+3+Ph, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZBm-04" të Tërësisë urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të pjesë e parcelave kadastrale nr.1332-0 & 1333-0 ZK 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" e **Kompleksit "Manor"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "A" & "B" me B+P+3+Ph dhe "C" me 2B+P+3+Ph, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZBm-04" të Tërësisë urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01; Manuali i ndarjes dhe bashkimit punuar nga Gjeodeti i licencuar Edon Maliqi nga Vushtrria me licencë nr.155;

**Udhëzim juridik:** Pala e pakënaqur me këtë vendim-kushte ndërtimore me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të vendimit-kushteve ndërtimore. 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:** Kërkesve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndëve, 05nr.350/02 – 197584/22 dt.17.08.2022;

**I dërgohet përmes postës elektronike:** Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR.350/02 – 197584/22 DT.03.04.2023**

Zyrtari:  
Ergyn Hajredini,



Udhëheqëse e Sektorit:  
Nazife Krasnqi,



Drejtori:  
Arber Sadiki.







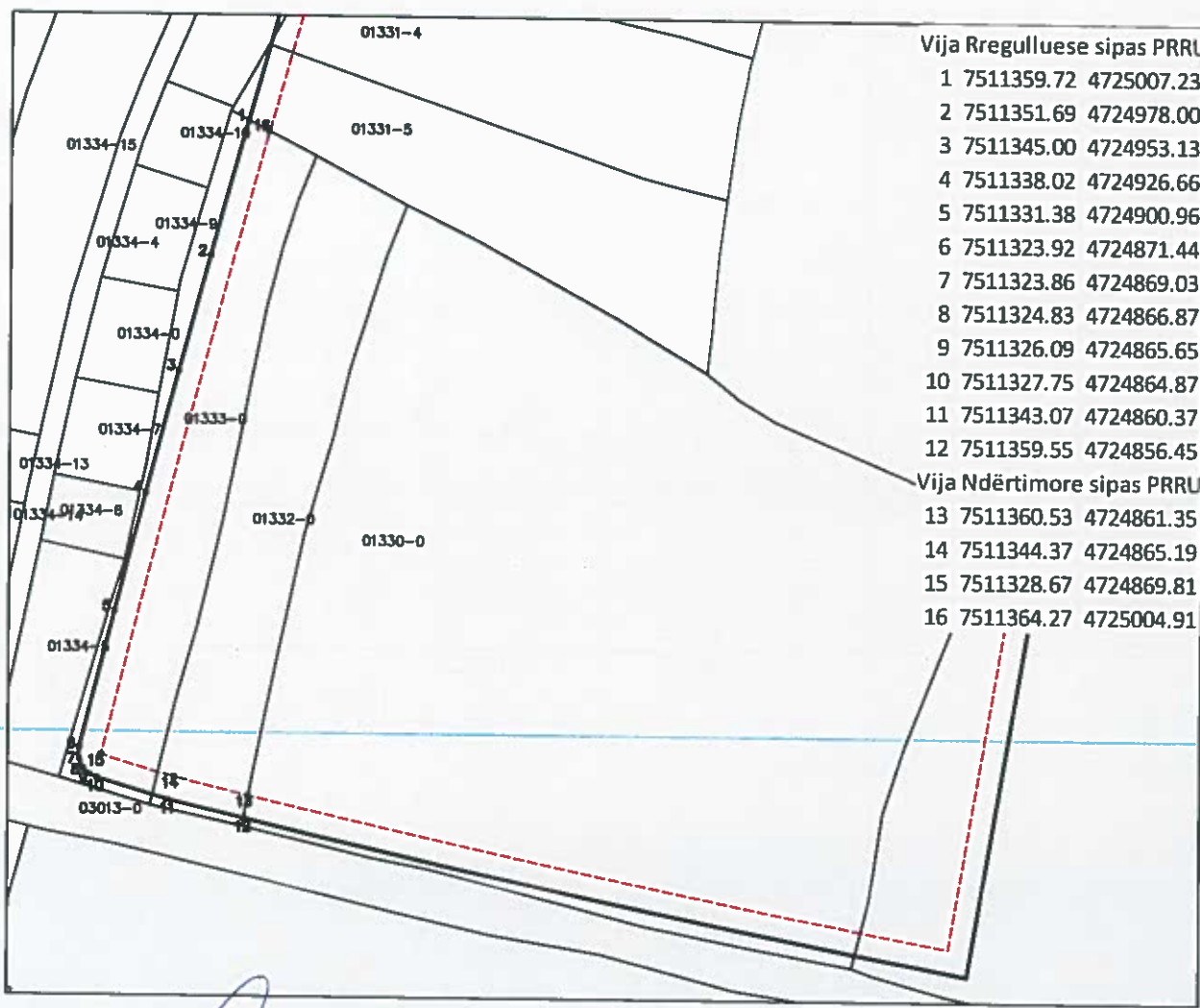
Republika e Kosovës  
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës  
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:  
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi: \_\_\_\_\_

Prishtinë: 03.04.2023

Legjenda:

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





PËRPUJESA: LLOJII I PROJEKTTIT: **PROJEKTI KONCEPTUAL**



LEGIJENDA:

KOMPLEKS BANESOR-AFARIST

\*NDËRTESEA A: B+P+3+PH

Sip. Mbitokësore = 2546.99 m<sup>2</sup>

Sip. Nëntokësore = 808.86 m<sup>2</sup>

TOTAL = 3355.85 m<sup>2</sup>

\*NDËRTESEA B: B+P+3+PH

Sip. Mbitokësore = 1905.62 m<sup>2</sup>

Sip. Nëntokësore = 643.25 m<sup>2</sup>

TOTAL = 2548.87 m<sup>2</sup>

\*NDËRTESEA C: 2B+P+3+PH

Sip. Mbitokësore = 2365.77 m<sup>2</sup>

Sip. Nëntokësore = 1718.38 m<sup>2</sup>

TOTAL = 4084.15 m<sup>2</sup>

KUFIRI I PARCELAVE 01332-0 & 01333-0 ME KOORDINATA

VIJA NDËRTIMORE ME KOORDINATA SIPAS PRRU-SË

VIJA RREGULLLUESE ME KOORDINATA SIPAS PRRU-SË

RRUGA

PARKINGU (13 të Jashtme+87 të Brendshme = 100 në total)

SIPERFAQE GJELBËRUESE 43.7 % - 2265.77 m<sup>2</sup>

KUBËZAT

OBJEKTET PËRRETH



EMRI I OBJEKTIT: **KOMPLEKSI MANOR**  
 DESTINIMI: **KOMPLEKS BANESOR-AFARIST**  
 ETAZHITETI: **NDËRTESEA A: B+P+3+PH; NDËRTESEA B: B+P+3+PH; NDËRTESEA C: 2B+P+3+PH;**  
 FLETA:

EMËRTIMI I FLETËS: **EMËRTIMI DIGJITAL OBA-DE-KN\_2304030ab.ph**  
**Situacioni**

VIZATOI: **Agon Bejtullahu ark**  
 KONTROLLOI: **Asim Vatovci, ark**  
 DATA: **4/3/2023**

PERDITËSIMI	INDEXI	PËRSHKRIMI	DATA	NR I PLANIT

KOMPANIA: **Proarchitecture sh.p.k.**  
**proarchitecture**  
 811106691  
 rruga "Rustem Hyseni Historiani", 3  
 Vushtri, 42000, Kosovë  
 +383 28 515 688  
 +383 44 493 151, +383 44 646 612  
 info@proarchitecture.co

PROJEKTUES: **Arsim Gërxhaliu, ark**  
**Asim Vatovci, ark**  
 DATA: **4/3/2023**  
 NENSHKRIMI  
 Arkitekti:  
 VULA:

KLIENTI: **"Dijari Estate" sh.a.**  
 PARCELA: **P-71914059-01332-0 & 01333-0**

