

01-1879

	<p><b>Republika e Kosovës</b> Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p><b>Komuna e Prishtinës</b> Opština Priština – Municipality of Prishtina</p>	
---	--	---

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 & 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, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi, për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 217110/23 dt.07.11.2023 të kërkuarit: Bashkëpronarëve, Ilmi dhe Hyrije Reka nga Prishtina, me Investitor "Inter Steel"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810539653, dhe me përfaqësues ligjor Bujar Reka nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi me ndërtesa shumë banesore, afariste & administrative – **Ndërtesa: "A1"** me 2B+S+P+4, **"A2"** me 2B+S+P+4, **"A3"** me 2B+S+P+4, **"A4"** me 3B+P+4, **"B1"** me 3B+P+5+Ph, **"B2"** me 3B+P+5+Ph, **"B3"** me 3B+P+5+Ph, **"B4"** me 2B+S+P+5+Ph, **"B5"** me 2B+S+P+5+Ph, **"B6"** me 2B+S+P+5+Ph, **"B7"** 2B+S+P+5+Ph dhe **"B8"** me 2B+S+P+5+Ph, në kuadër të Nënblloku urban "B4.1", të Blloku urban "B 4", Tërësia Hapësinore "Qendra" të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 26.02.2024, merr këtë:

**V E N D I M**  
**CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE**

**I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuarve:** Bashkëpronarëve, Ilmi dhe Hyrije Reka nga Prishtina, me Investitor "Inter Steel"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810539653, dhe me përfaqësues ligjor Bujar Reka nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore, afariste & administrative – **Ndërtesa: "A1"** me 2B+S+P+4, **"A2"** me 2B+S+P+4, **"A3"** me 2B+S+P+4, **"A4"** me 3B+P+4, **"B1"** me 3B+P+5+Ph, **"B2"** me 3B+P+5+Ph, **"B3"** me 3B+P+5+Ph, **"B4"** me 2B+S+P+5+Ph, **"B5"** me 2B+S+P+5+Ph, **"B6"** me 2B+S+P+5+Ph, **"B7"** 2B+S+P+5+Ph dhe **"B8"** me 2B+S+P+5+Ph (Grupacioni "1"), në kuadër të Nënblloku urban "B4.1", të Blloku urban "B 4", Tërësia Hapësinore "Qendra", të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr. 7180-0 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar.

**II. Lokacioni** i parcelave kadastrale për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3 në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01nr.035 – 94056 dt. 04.05.2015, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "Banim i mesëm", gjegjësisht ndërtim shumë banesor rezidencial & afarist.

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit të planit rregullues, kërkuarit janë informuar përmes "Informim nga Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", me nr. 1761 dt.16.07.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës.

**III. Gjendja ekzistuese** e lokacionit / parcelës kadastrale nr. 7180-0 ZK Prishtinë (Grupacioni "1"), sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar, gjendjes kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban, është:

Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale e cila trajtohet në këtë vendim, janë: nr.7180-0; S=24,446m<sup>2</sup>; Ilmi & Hyrije Reka....."Arë e klasit 3";

**Totali: S=24,446m<sup>2</sup>**

- E drejta pronësore - juridike e parcelës kadastrale të lartcekur, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njesisë kadastrale;

- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur, përfshihen ndërtesa ekonomike: autolarje, kontrollim teknik për automjete, zyre, fabrikë dhe depo, etazhitet P+1 dhe P+0;
- Sipas shkresës "Ofertë" të datës 16.02.2024, e nënshkruar nga Bujar Reka nga Prishtina, përfaqësues ligjor i investitorit "Inter Steel" sh.p.k. nga Prishtina, dhe Zeqir Gashi nga Prishtina, pronar i parcelës kadastrale nr.7181-0 ZK Prishtinë, pronari i parcelës kadastrale nr. 7181-0 ZK Prishtinë, ka pranuar ofertën për ndërtim të përbashkët, të ofruar nga investitori "Inter Steel" sh.p.k. nga Prishtina, përkatësisht është pajtuar që për sipërfaqen e parcelës së tij, me  $S=444m^2$ , e shtrirë brenda vijës rregulluese të bllokut urban, të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore në ndërtesën shumëbanesore dhe afariste - Ndërtesa "C2", me  $3B+P+5$ , e cila planifikohet të realizohet-ndërtohet në fazën e dytë të zhvillimit të këtij blloku urban, sipas përshkrimit në pikën IV. *Plani i situacionit*, të këtij vendimi;

- Tereni ka pjerrtësi / disnivel nga veri-lindje në drejtimi jug-lindje dhe jug-perendim, me disnivel ~4.7m.
- Qasja ekzistues e parcelës së lartcekur është përmes rrugës së planifikuar;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese si: ndërtesa shumë banesore, shtëpi individuale banimore, ndërtesa ndihmëse, etj;

**IV. Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e Kompleksi "Inter Steel" me ndërtesa banesore, afariste & administrative, është konceptuar në dy grupe / faza të realizimit në kuadër të Nënbllokut "B 4.1", të Blloku urban "B 4", Tërësia Hapësinore "Qendra", të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", dhe me trajtim të parcelave kadastrale, nr. 7180-0 ZK Prishtinë (*Grupacioni "1"*) dhe nr. 7181-0, 2954-2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12 & 15 ZK Prishtinë, si dhe parcelës kadastrale nr. 2955-8 ZK Prishtinë, të trajtuar përmes këmbimit (*Grupacioni "2"*), si në vijim:**

**Grupacioni "1"**: i realizimit të Kompleksi "Inter Steel" me ndërtesa shumë banesore, afariste & administrative – **Ndërtesa: "A1"** me  $2B+S+P+4$ , **"A2"** me  $2B+S+P+4$ , **"A3"** me  $2B+S+P+4$ , **"A4"** me  $3B+P+4$ , **"B1"** me  $3B+P+5+Ph$ , **"B2"** me  $3B+P+5+Ph$ , **"B3"** me  $3B+P+5+Ph$ , **"B4"** me  $2B+S+P+5+Ph$ , **"B5"** me  $2B+S+P+5+Ph$ , **"B6"** me  $2B+S+P+5+Ph$ , **"B7"** me  $2B+S+P+5+Ph$  dhe **"B8"** me  $2B+S+P+5+Ph$ , në kuadër të Nënbllokut "B 4.1", të Blloku urban "B 4", do të trajtojë pjesën e parcelës kadastrale nr.7180-0 ZK Prishtinë, në pronësi të pronarëve/ poseduesve - kërkuesve: Ilmi dhe Hyrije Reka nga Prishtina, dhe me Investitorit "Inter Steel"sh.p.k., me seli në Prishtinë, me sipërfaqe totale  $S=24,101m^2$ , nga këto:  $S=20,083m^2$ , brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe  $S=4,018m^2$ , jashtë vijës rregullues–parcelës ndërtimore, sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit–"zgjidhja urbane";

**Grupacioni "2"**: i realizimit të ndërtesave shumë banesore & afariste–**Ndërtesa: "C1"** me  $3B+P+5+Ph$  & **"C2"** me  $3B+P+5+Ph$ , do të trajtojë parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr.7181-0, nr.2954-2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12 dhe 15 ZK Prishtinë, me pronar / posedues: Zeqir Gashi, Mirjana Bikiq, Gordana Brikiq, Predrag Vusovic, Mladen Vusovic, Hakif Islami, Mentor Dibrani, Ramadan Uka, Sylejman Islami, Hakif Islami, si dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale nr. 2955-8 ZK Prishtinë, me  $S=169m^2$ , me pronar / posedues KK Prishtinë, me sipërfaqe totale të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale të trajtuara me këtë grup / fazë:  $S=3,744m^2$ , nga këto,  $S=3,120m^2$ , brenda vijës rregulluese - parcelës ndërtimore dhe  $S=624m^2$ , jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit – "zgjidhja urbane", të analizuar dhe trajtuar nga kjo drejtori.

Pronarët e parcelave kadastrale të lartcekura me investitorin potencial me kërkesë të veçantë do të aplikojnë për pajisje me kushte ndërtimore duke u bazuar edhe në këtë analizë.

**V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e Kompleksi "Inter Steel", me ndërtesa banesore, afariste & administrative – Ndërtesa: "A1"** me  $2B+S+P+4$ , **"A2"** me  $2B+S+P+4$ , **"A3"** me  $2B+S+P+4$ , **"A4"** me  $3B+P+4$ , **"B1"** me  $3B+P+5+Ph$ , **"B2"** me  $3B+P+5+Ph$ , **"B3"** me  $3B+P+5+Ph$ , **"B4"** me  $2B+S+P+5+Ph$ , **"B5"** me  $2B+S+P+5+Ph$ , **"B6"** me  $2B+S+P+5+Ph$ , **"B7"** me  $2B+S+P+5+Ph$  dhe **"B8"** me  $2B+S+P+5+Ph$  (*Grupacioni "1"*), në kuadër të Nënbllokut "B 4.1", të Blloku urban "B 4", Tërësia Hapësinore "Qendra", të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe të cilat janë:

- Organizimi & qasjet në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhitetet e ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese & ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin

e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “zgjidhja urbane” bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të Parcelës ndërtimore - Nënbllokut “B 4.1”, të Blloku urban “B 4”, Tërësia Hapësinore “Qendra”, të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3” në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet Kompleksi “Inter Steel”, me ndërtesa shumë banesore, afariste & administrative – Ndërtesa: “A1” me 2B+S+P+4, “A2” me 2B+S+P+4, “A3” me 2B+S+P+4, “A4” me 3B+P+4, “B1” me 3B+P+5+Ph, “B2” me 3B+P+5+Ph, “B3” me 3B+P+5+Ph, “B4” me 2B+S+P+5+Ph, “B5” me 2B+S+P+5+Ph, “B6” me 2B+S+P+5+Ph, “B7” 2B+S+P+5+Ph dhe “B8” me 2B+S+P+5+Ph (Grupacioni “1”), me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

**Kompleksi “Inter Steel”, me ndërtesa shumë banesore, afariste & administrative – Ndërtesa: “A1”, “A2”, “A3”, “A4”, “B1”, “B2”, “B3”, “B4”, “B5”, “B6”, “B7” & “B8”,**

**Ndërtesa “A1” – S=6,305.26m<sup>2</sup> / 3,749.31m<sup>2</sup>, mbi tokë + 2,555.95 m<sup>2</sup>, nën tokë /, Etazhitet: 2B+S+P+4;**

**Ndërtesa “A2” – S=6,305.26m<sup>2</sup> / 3,749.31m<sup>2</sup>, mbi tokë + 2,555.95 m<sup>2</sup>, nën tokë /, Etazhitet: 2B+S+P+4;**

**Ndërtesa “A3” – S=6,305.26m<sup>2</sup> / 3,749.31m<sup>2</sup>, mbi tokë + 2,555.95 m<sup>2</sup>, nën tokë /, Etazhitet: 2B+S+P+4**

**Ndërtesa “A4” – S=5,959.96m<sup>2</sup> / 3,201.66m<sup>2</sup>, mbi tokë + 2,758.30 m<sup>2</sup>, nën tokë /, Etazhitet: 3B+P+4**

**Ndërtesa “B1” – S=5,097.58m<sup>2</sup> / 2,815.42m<sup>2</sup>, mbi tokë + 2,282.16 m<sup>2</sup>, nën tokë /, Etazhitet: 3B+P+5+Ph,**

**Ndërtesa “B2” – S=5,097.58m<sup>2</sup> / 2,815.42m<sup>2</sup>, mbi tokë + 2,282.16 m<sup>2</sup>, nën tokë /, Etazhitet: 3B+P+5+Ph,**

**Ndërtesa “B3” – S=5,097.58m<sup>2</sup> / 2,815.42m<sup>2</sup>, mbi tokë + 2,282.16 m<sup>2</sup>, nën tokë /, Etazhitet: 3B+P+5+Ph**

**Ndërtesa “B4” – S=5,097.58m<sup>2</sup> / 2,815.42m<sup>2</sup>, mbi tokë + 2,282.16 m<sup>2</sup>, nën tokë /, Etazhitet: 2B+S+P+5+Ph,**

**Ndërtesa “B5” – S=5,097.58m<sup>2</sup> / 2,815.42m<sup>2</sup>, mbi tokë + 2,282.16 m<sup>2</sup>, nën tokë /, Etazhitet: 2B+S+P+5+Ph**

**Ndërtesa “B6” – S=5,303.30m<sup>2</sup> / 2,541.61m<sup>2</sup>, mbi tokë + 2,761.69 m<sup>2</sup>, nën tokë /, Etazhitet: 2B+S+P+5+Ph**

**Ndërtesa “B7” – S=5,303.30m<sup>2</sup> / 2,541.61m<sup>2</sup>, mbi tokë + 2,761.69 m<sup>2</sup>, nën tokë /, Etazhitet: 2B+S+P+5+Ph dhe**

**Ndërtesa “B8” – S=5,303.30m<sup>2</sup> / 2,541.61m<sup>2</sup>, mbi tokë + 2,761.69 m<sup>2</sup>, nën tokë /, Etazhitet: 2B+S+P+5+Ph”**

**Totali: S=66,273.54m<sup>2</sup> / 36,151.52m<sup>2</sup>, mbi tokë + 30,122.02m<sup>2</sup>, nën tokë/**

- Pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar me sipërfaqe brenda vijës rregulluese - parcelë ndërtimore, për realizimin e kompleksit me ndërtesa banesore, afariste & administrative, është:

- nr. 7180-0; S=20,083m<sup>2</sup>;

- Pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese, për realizimin e kompleksit me ndërtesa banesore, afariste & administrative, është:

- nr. 7180-0; S=4,018m<sup>2</sup>;

- Pjesa e parcelës kadastrale, jashtë vijës rregulluese, por që nuk trajtohet me këto kushte ndërtimore, është:

- nr. 7180-0; S=345m<sup>2</sup>;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë destinim “Banim i mesëm” – destinim shumë banesor & afarist, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);

- Etazhiteti maksimal për Nënbllokun “B 4.1”, të Bllokut urban “B 4”, Tërësia Hapësinore “Qendra” të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3”, është max. P+4 etazhe, ndërsa sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin / kompensimin, etazhiteti maksimal është P+5;

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazën/gabarit të përdhësës ose suteranit, sipas planit rregullues lejohet max.30%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

S=20,083 x 0.3=6,024.90m<sup>2</sup> / sipas planit rregullues për pronat private/;

S=6,024.90m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit konceptual /.

• Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max.60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$S=20,083 \times 0.6=12,049.80\text{m}^2$  / sipas planit rregullues për pronat private/;

$S=12,049.80\text{m}^2$  / sipas projekt propozimit konceptual/.

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

$S=20,083 \times 0.4=8,033.20\text{m}^2$  / sipas planit rregullues për pronat private /;

$S=8,033.20\text{m}^2$  / sipas projekt propozimit konceptual /.

• Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", per Blloku urban "B 4", është 1.5, andaj i propozuar dhe miratuar është 1.5.

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:

$S=20,083 \times 1.5=30,124.50\text{m}^2$  / sipas planit rregullues /;

$S=36,151.52\text{m}^2$  /sipas projekt propozimit konceptual, duke llogaritur edhe kompensimi-shpronësimi /.

• Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore. Sipas llogarisë, sipërfaqja  $S=4,018\text{m}^2$ , e përfshirë jashtë vijës rregulluese, e përcaktuar në përqindje (%) është:  $S=4,018/20,083) \times 100=20\%$ . Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 1.5, si në vijim:  $S=4,018 \times 1.5 = 6,027\text{m}^2$ . Ndërsa, sipërfaqja totale ndërtimore e **Kompleksit "Inter Steel"** me ndërtesa banesore, afariste & administrative – **Ndërtesa: "A1", "A2", "A3", "A4", "B1", "B2", "B3", "B4", "B5", "B6", "B7" & "B8"**, do të jetë  **$S=30,124.52 + 6,027=36,151.52\text{m}^2$** .

• Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokoluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2015, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;

• Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale e ndërtesës me kthina primare është 0.75 x H, kurse me kthina sekondare 0.25 x H. Me marrëveshje me fqinj kjo distancë mund të jetë edhe 0 + 0.25 x H. Distanca në mes të ndërtesave të një kompleksi duhet të jetë min. 1 x H;

• Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max.1.20 m;

• Qasja në Kompleksi me ndërtesë banesore, afariste & administrative të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";

• Për çdo njësi banesore dhe çdo 40 m<sup>2</sup> të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;

• Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotuaret;

• Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;

• Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

• Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3".

**VI. Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale nr. 7180-0 ZK Prishtinë do të realizohet bazuar në Plani i situacionit- "zgjidhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualin e ndarjes, punuar nga Kompania gjeodezike "Geo Group"sh.p.k. nga Prishtina me me licencë nr.52.**

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

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

**VII. Kompensimi/shpronësimi i pjesës së parcelës kadastrale nr. 7181-0 ZK Prishtinë, me sipërfaqe S=4,018m<sup>2</sup>, dhe me bashkëpronarë Ilmi & Hyrije Reka, e përfshirë në hapësira publike të planifikuararugë, gjelbërim dhe Qerdhe/Kopsht të planifikuar, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:**

Pasi sipërfaqja e parcelës kadastrale nr. 7181-0 ZK Prishtinë, e përfshirë jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike, e trajtuar me këto kushte ndërtimore për "Grupacionin "1", trajtohet deri 20%  $(4,018/20,083) \times 100=20\%$ , me aplikimin e Vendimit, 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, mundësohet që ky transferim të realizohet me koeficient të planit rregullues (1.5), andaj kjo sipërfaqe prej S=4,018m<sup>2</sup> që do të kompensohet, do të jetë: **S=4,018 x 1.5=6,027m<sup>2</sup>.**

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin/shpronësimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale të lartcekur. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi duhet të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive për kompensimin e pronës private të planifikuar për rrugë, gjelbërim dhe Qerdhe/Kopsht me koeficient ndërtimi, në mes të bashkëpronarëve të parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht të Drejtorisë së Pronës së Komunës së Prishtinës, dhe kjo procedurë e arritjes së marrëveshjes, duhet të realizohet para se të aplikohet për leje ndërtimore.

*Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen pas ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit VI. të këtij vendimi.*

*Mos zbatimi i procedurës së paraparë sipas këtij paragrafit nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, do ta obligojë Drejtorinë e Urbanizmit të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore, afariste dhe administrative, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.*

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

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

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

**IX. Dokumentacioni ndërtimor** - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën V., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dymve 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, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

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

*Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:*

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

Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

*Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:*

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;

Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

**XI. Marrëveshja për infrastrukturë** – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtorja e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së

Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

**XII. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE** - meqenëse parcela kadastrale, nr. 7180-0 ZK Prishtinë, që trajtohet me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 3", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjdhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore: me sipërfaqe totale  $S=20,083m^2$ , dhe kjo tokë do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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

**XIII. PAGESA E TAKSËS ADMINISTRATIVE PËR LEJE NDËRTIMI DHE TARIFËS PËR NDIKIMET NGA RITJA E DENSITETIT TË INFRASTRUKTURËS**, do të kalkulohet/realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë;

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve 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 rrënit.

**XIV. Sipas shkresës "Ofertë" të datës 16.02.2024, e nënshkruar nga Bujar Reka nga Prishtina, përfaqësues ligjor i investitorit "Inter Steel" sh.p.k. nga Prishtina, dhe Zeqir Gashi nga Prishtina, pronar i parcelës kadastrale nr.7181-0 ZK Prishtinë, pronari i parcelës kadastrale nr. 7181-0 ZK Prishtinë, ka pranuar ofertën për ndërtim të përbashkët, të ofruar nga investitori "Inter Steel" sh.p.k. nga Prishtina, përkatësisht është pajtuar që për sipërfaqen e parcelës së tij, me  $S=444m^2$ , e shtrirë brenda vijës rregulluese të bllokut urban, të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore në ndërtesën shumëbanesore dhe afariste - Ndërtesa "C2", me 3B+P+5, e cila planifikohet të realizohet-ndërtohet në fazën e dytë të zhvillimit të këtij blloku urban, sipas përshkrimit në pikën IV. Plani i situacionit, të këtij vendimi;**

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

## A r s y e t i m

Kërkuesit: Pronarët, Ilmi & Hyrije Reka nga Prishtina, me Investitor "Inter Steel"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810539653, dhe me përfaqësues ligjor Bujar Reka nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 – 217110/23 dt.07.11.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi "Inter Steel", me ndërtesa banesore, afariste & administrative – Ndërtesa: "A1" me 2B+S+P+4, "A2" me 2B+S+P+4, "A3" me 2B+S+P+4, "A4" me 3B+P+4, "B1" me 3B+P+5+Ph, "B2" me 3B+P+5+Ph, "B3" me 3B+P+5+Ph, "B4" me 2B+S+P+5+Ph, "B5" me

2B+S+P+5+Ph, "B6" me 2B+S+P+5+Ph, "B7 2B+S+P+5+Ph dhe "B8" me 2B+S+P+5+Ph (Grupacioni "1"), në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 217110/23 dt.07.11.2023, dhe plotësuar me shkresat 05nr.070/01 – 18196/24 dt.01.02.2024 & 05nr.350/03 – 26367/24 dt.20.02.2024, si dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopja e planit dhe Certifikatae njësisë kadastrale nr. 7180-0 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Certifikata e biznesit të "Inter Steel" sh.p.k. nga Prishtina, me nr. 810539653, me përfaqësues ligjor Bujar Reka;
- Shkresa "Njoftimi publik" i datës 27.11.2023—11.12.2023, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e lokacionit me shkresën "Njoftim publik";
- Fotot e lokacionit nga aero incizimi;
- Procesverbal i Mbledhjes së organit kolegjal këshilldhënës për shqyrtimin e Kushteve Urbanistike dhe Lejeve Ndërtimore, i mbajtur me Dt.29.12.2023;
- Projekti konceptual - "zgjidhja urbane" të kompleksit me projekt ideor të ndërtesave shumë banesore, afariste & administrative – Kompleksi "Inter Steel", hartuar nga "Cooperation Architecture" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 810824096 dhe projektues: Flamur Grajçevci MSc. Ark.;
- Manuali i ndarjes, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo Group"sh.p.k. nga Prishtina me licencë nr.52;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes bashkëpronarëve Ilmi dhe Hyrije Reka nga Prishtina, dhe Investitorit "Inter Steel" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Vizhdane Kuqi në Prishtinë me LRP.nr.rend:1376/2024 dhe nr.Ref:218/2024 dt.30.01.2024;
- Fotokopja e dokumentit personal të pronarëve dhe investitorit, Ilmi Reka, Hyrije Reka, dhe Bujar Reka;
- Shkresa "Ofertë" e datës 16.02.2024, e nënshkruar nga Investitori Bujar Reka dhe pronari i parcelës kadastrale nr.7181-0 ZK Prishtinë, Zeqir Gashi nga Prishtina, përmes së cilës janë pajtuar që siëpërfaqja e parcelës kadastrale nr.7181-0 ZK Prishtinë, me S=444m<sup>2</sup> (brenda vijës rregulluese), do të trajtohet në fazën e dytë të ndërtimit – Ndërtesa "C2" me 3B+P+5;
- Shkresa "Procesverbal", i datës 26.02.2024, i përpiluar në Drejtorinë e Urbanizmit, dhe i nënshkruar nga pronari i parcelës kadastrale nr. 7181-0 ZK Prishtinë, dhe zyrtarët e drejtorisë.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 217110/23 dt.07.11.2023, dhe plotësuar me shkresat, 05nr.070/01 – 18196/24 dt.01.02.2024 & 05nr.350/03 – 26367/24 dt.20.02.2024, dokumentacionit të bashkangjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat kadastrale - Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" 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 – 217110/23 dt.07.11.2023 të kërkuësve: Bashkëpronarëve, Ilmi dhe Hyrije Reka nga Prishtina, me Investitor "Inter Steel"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810539653, dhe me përfaqësues ligjor Bujar Reka nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi "Inter Steel" me ndërtesa shumë banesore, afariste & administrative – Ndërtesa: "A1" me 2B+S+P+4, "A2" me 2B+S+P+3, "A3" me 2B+S+P+4, "A4" me 3B+P+4, "B1" me 3B+P+5+Ph, "B2" me 3B+P+5+Ph, "B3" me 3B+P+5+Ph, "B4" me 2B+S+P+5+Ph, "B5" me 2B+S+P+5+Ph, "B6" me 2B+S+P+5+Ph, "B7 2B+S+P+5+Ph, dhe "B8" me 2B+S+P+5+Ph, në kuadër të nënblokut "B 4.1", të Blloku urban "B 4", Tërësia Hapësinore "Qendra" të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, konkretisht në parcelën kadastrale nr. 7180-0 ZK Prishtinë, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual me Plani i situacionit– "zgjidhja urbane".

Andaj, paraprkisht, pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të shqyrtimit 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 27.11.2023, e cila ka qëndruar gjer me datë 11.12.2023, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e

kërkuesve 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.

Bazuar në projekt propozimin konceptual të prezantuar dhe krahasimit të tij në raport me kriteret e përcaktuara për Bllokun urban "B 4" të planit rregullues urban, është konstatuar se pronarët / poseduesit e parcelave kadastrale nr.7181-0, nr. 2954-2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12 dhe 15 ZK Prishtinë, nuk kanë aplikuar për kushte ndërtimore, por kërkuesit kanë prezantuar analizën konceptuale edhe për këto parcela – pjesë të parcelave kadastrale, ku sipas kësajë analize janë planifikuar edhe dy ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa: "C1" me 3B+P+5+Ph & "C2" me 3B+P+5+Ph, ku për këto ndërtesa do të trajtohen parcelat kadastrale të lartcekura, me sipërfaqe prej  $S=4,271m^2$ , ku nga kjo, sipërfaqja  $S=3,210m^2$ , brenda vijës rregulluese - parcelës ndërtimore dhe  $S=1,151m^2$ , duke respektuar edhe kriteret e planit rregullues, si shfrytëzimi i shputës, etazhiteti, sipërfaqet ndërtimore, gjelbërimi, etj., kurse sa i përket distancave nga parcelat fqinje, për shkak të pa mundësisë së respektimit, është lejuar që e njëjta të ndërtohet në afërsi të kufirit, por me mundësi të distancave me parcelën kadastrale nr.7180-0 ZK Prishtinë.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën në e planifikuar të planit rregullues si dhe e njëjtat me rrugët tjera të planit, ku ndër të tjera konstatohet:

*"Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Inter Steel" shpk., ne lagjen "Arbëria 3", Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-217110/23 dt.07.11.2023, kyçja për automjete për kompleksin multifunksional afaristo banesor "Inter Steel" shpk., për ndërtesat A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8 me etazhitet maksimal deri në 3B+S+P+5+Ph, 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 kompleksit multifunksional afaristo banesor "Inter Steel" shpk., për ndërtesat e lartcekura për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", "Rregullores për organizimin dhe shfrytëzimin e parkingjeve të Komunës së Prishtinës" dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit".*

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 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, nga projektuesi i investitorit, me datë 29.12.2023, përmes procesverbalit ka kostatuar disa vërejtje të cilat në ndërkohë janë korrigjuar.

Në fazën finale të përpilimit të aktit administrativ të kushteve ndërtimore, kërkuesit kanë prezantuar shkresën "Ofertë" të datës 16.02.2024, e nënshkruar nga Bujar Reka nga Prishtina, përfaqësues ligjor i investitorit "Inter Steel" sh.p.k. nga Prishtina, dhe Zeqir Gashi nga Prishtina, pronar i parcelës kadastrale nr.7181-0 ZK Prishtinë, dhe pas shqyrtimit të saj, është konstatuar se pronari i parcelës kadastrale nr. 7181-0 ZK Prishtinë, ka pranuar ofertën për ndërtim të përbashkët, të ofruar nga investitori "Inter Steel" sh.p.k. nga Prishtina, përkatësisht është pajtuar që për sipërfaqen e parcelës së tij, me  $S=444m^2$ , e shtrirë brenda vijës rregulluese të bllokut urban, të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore në ndërtesën shumëbanesore dhe afariste - Ndërtesa "C2", me 3B+P+5, e cila planifikohet të realizohet-ndërtohet në fazën e dytë të zhvillimit të këtij blloku urban, sipas përshkrimit në pikën IV. *Plani i situacionit*, të këtij vendimi.

Gjithashtu, me datë 26.02.2024, në zyrat e drejtorisë ka prezantuar edhe pronari i parcelës kadastrale nr.7181-0 ZK Prishtinë, z.Zeqir Gashi me Dukagjin Gashi, si dhe përfaqësuesi i pronarit të investitorit "Inter Steel" sh.p.k. nga Prishtina, z.Bujar Reka, ku bashkarisht janë dakorduar që pjesa e parcelës kadastrale nr.7181-0 ZK Prishtinë, me  $S=444m^2$ , të trajtohet në fazën e II-të, konkretisht në Ndërtesën "C-2", dhe të njëjtit janë deklaruar edhe në procesverbalin e përpiluar, e i cili është pjesë e dosjes së landës.

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 – 217110/23 dt.07.11.2023, në emër të kërkuësve: Bashkëpronarëve, Iliu dhe Hyrije Reka nga Prishtina, me Investitor "Inter Steel"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810539653, dhe me përfaqësues ligjor Bujar Reka nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi "Inter Steel" me ndërtesa shumë banesore, afariste & administrative – Ndërtesa: "A1" me 2B+S+P+4, "A2" me 2B+S+P+4, "A3" me 2B+S+P+4, "A4" me 3B+P+4, "B1" me 3B+P+5+Ph, "B2" me 3B+P+5+Ph, "B3" me 3B+P+5+Ph, "B4" me 2B+S+P+5+Ph, "B5" me 2B+S+P+5+Ph, "B6" me 2B+S+P+5+Ph, "B7 2B+S+P+5+Ph, dhe "B8" me 2B+S+P+5+Ph, në kuadër të nënblokut "B 4.1", të Blloku urban "B 4", Tërësia Hapësinore "Qendra" të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale: nr. 7180-0 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar.

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

**Shtojcë:** Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse - Ndërtesa: "A1" me 2B+S+P+4, "A2" me 2B+S+P+4, "A3" me 2B+S+P+4, "A4" me 3B+P+4, "B1" me 3B+P+5+Ph, "B2" me 3B+P+5+Ph, "B3" me 3B+P+5+Ph, "B4" me 2B+S+P+5+Ph, "B5" me 2B+S+P+5+Ph, "B6" me 2B+S+P+5+Ph, "B7 2B+S+P+5+Ph, dhe "B8" me 2B+S+P+5+Ph, në kuadër të nënblokut "B 4.1", të Blloku urban "B 4", Tërësia Hapësinore "Qendra" të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuara, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", në sistemin koordinativ KosovaREF 01; Manuali i ndarjes së parcelës kadastrale të trajtuar.

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

**I dërgohet:** Kërkuësve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02 – 217110/23 dt.07.11.2023.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05NR.350/02 – 217110/23 DT.26.02.2024**

Zyrtari:  
Ergyn Hajredini

Udhëheqëse e Sektorit:

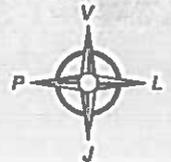
Nazife Krasniqi





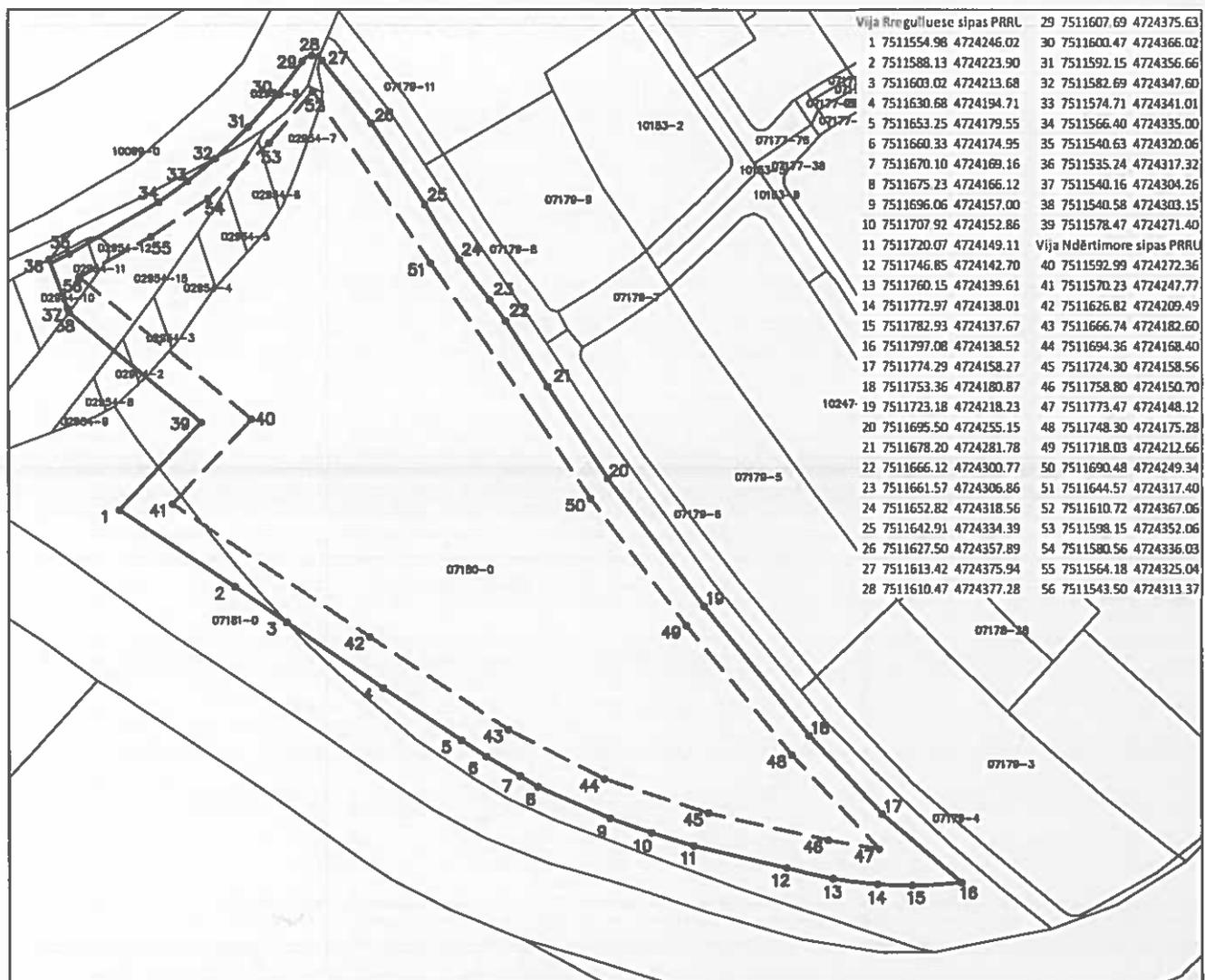
Republika e Kosovës  
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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



Vija Rregulluese sipas PRR		Vija Ndërtimore sipas PRRU	
1	7511554.98 4724246.02	29	7511607.69 4724375.63
2	7511588.13 4724223.90	30	7511600.47 4724366.02
3	7511603.02 4724213.68	31	7511592.15 4724356.66
4	7511630.68 4724194.71	32	7511582.69 4724347.60
5	7511653.25 4724179.55	33	7511574.71 4724341.01
6	7511660.33 4724174.95	34	7511566.40 4724335.00
7	7511670.10 4724169.16	35	7511540.63 4724320.06
8	7511675.23 4724166.12	36	7511535.24 4724317.32
9	7511696.06 4724157.00	37	7511540.16 4724304.26
10	7511707.92 4724152.86	38	7511540.58 4724303.15
11	7511720.07 4724149.11	39	7511578.47 4724271.40
12	7511746.85 4724142.70	Vija Ndërtimore sipas PRRU	
13	7511760.15 4724139.61	40	7511592.99 4724272.36
14	7511772.97 4724138.01	41	7511570.23 4724247.77
15	7511782.93 4724137.67	42	7511626.82 4724209.49
16	7511797.08 4724138.52	43	7511666.74 4724182.60
17	7511774.29 4724158.27	44	7511694.36 4724168.40
18	7511753.36 4724180.87	45	7511724.30 4724158.56
19	7511723.18 4724218.23	46	7511758.80 4724150.70
20	7511695.50 4724255.15	47	7511773.47 4724148.12
21	7511678.20 4724281.78	48	7511748.30 4724175.28
22	7511666.12 4724300.77	49	7511718.03 4724212.66
23	7511661.57 4724306.86	50	7511690.48 4724249.34
24	7511652.82 4724318.56	51	7511644.57 4724317.40
25	7511642.91 4724334.39	52	7511610.72 4724367.06
26	7511627.50 4724357.89	53	7511598.15 4724352.06
27	7511613.42 4724375.94	54	7511580.56 4724336.03
28	7511610.47 4724377.28	55	7511564.18 4724325.04
		56	7511543.50 4724313.37

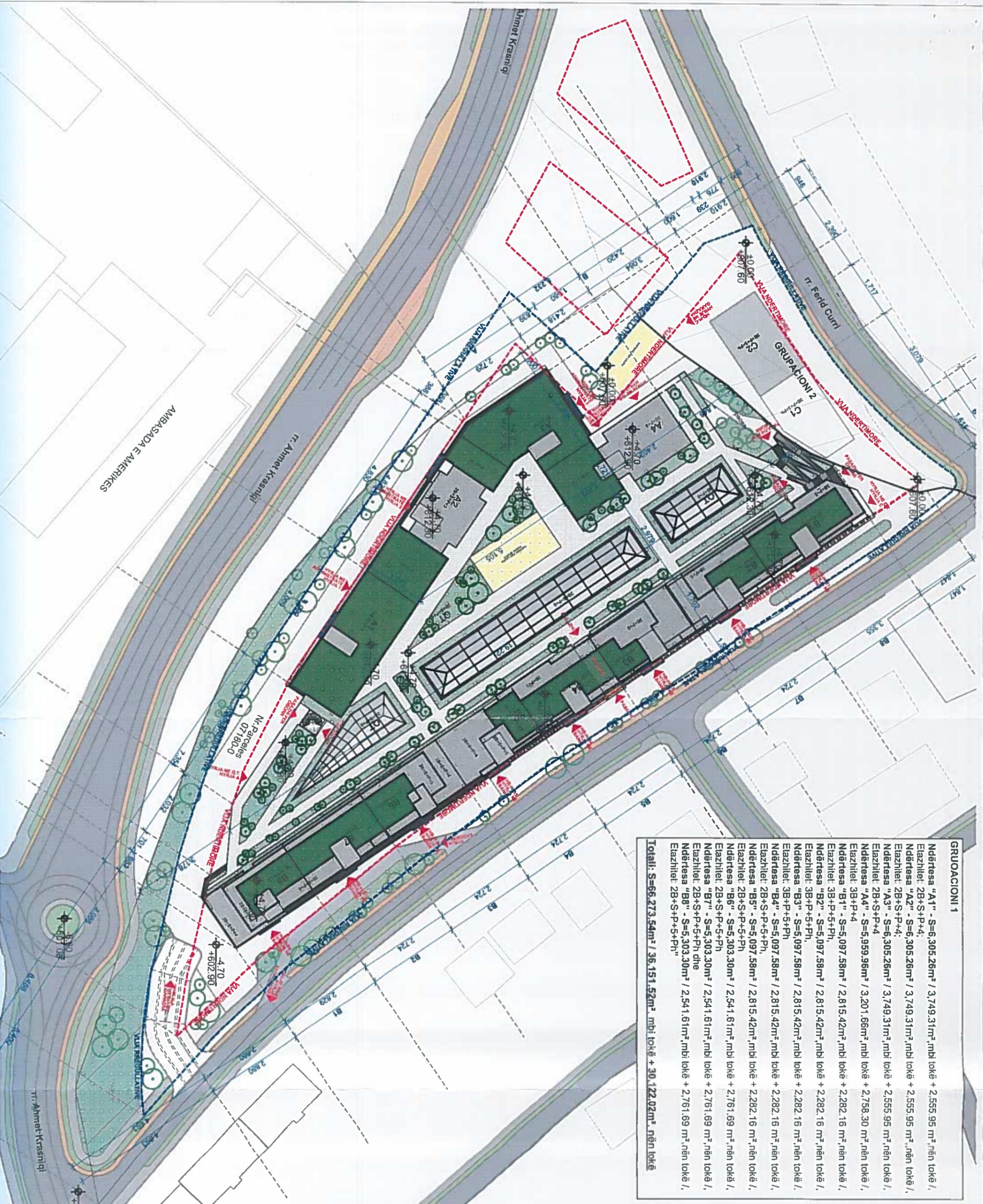
Punoi:  
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi :

Prishtinë: 31.01.2024

Legjenda:

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



**GRUOCACIONI 1**

Ndërtësa "A1"	- S=6,305.26m <sup>2</sup> / 3,749.31m <sup>2</sup> mbi tokë + 2,555.95 m <sup>2</sup> nën tokë /
Elazhillet: 2B+S+P+4;	
Ndërtësa "A2"	- S=6,305.26m <sup>2</sup> / 3,749.31m <sup>2</sup> mbi tokë + 2,555.95 m <sup>2</sup> nën tokë /
Elazhillet: 2B+S+P+4;	
Ndërtësa "A3"	- S=6,305.26m <sup>2</sup> / 3,749.31m <sup>2</sup> mbi tokë + 2,555.95 m <sup>2</sup> nën tokë /
Elazhillet: 2B+S+P+4	
Ndërtësa "A4"	- S=5,959.96m <sup>2</sup> / 3,201.66m <sup>2</sup> mbi tokë + 2,758.30 m <sup>2</sup> nën tokë /
Elazhillet: 3B+P+4	
Ndërtësa "B1"	- S=5,097.58m <sup>2</sup> / 2,815.42m <sup>2</sup> mbi tokë + 2,282.16 m <sup>2</sup> nën tokë /
Elazhillet: 3B+P+5+Ph	
Ndërtësa "B2"	- S=5,097.58m <sup>2</sup> / 2,815.42m <sup>2</sup> mbi tokë + 2,282.16 m <sup>2</sup> nën tokë /
Elazhillet: 3B+P+5+Ph	
Ndërtësa "B3"	- S=5,097.58m <sup>2</sup> / 2,815.42m <sup>2</sup> mbi tokë + 2,282.16 m <sup>2</sup> nën tokë /
Elazhillet: 3B+P+5+Ph	
Ndërtësa "B4"	- S=5,097.58m <sup>2</sup> / 2,815.42m <sup>2</sup> mbi tokë + 2,282.16 m <sup>2</sup> nën tokë /
Elazhillet: 2B+S+P+S+Ph	
Ndërtësa "B5"	- S=5,097.58m <sup>2</sup> / 2,815.42m <sup>2</sup> mbi tokë + 2,282.16 m <sup>2</sup> nën tokë /
Elazhillet: 2B+S+P+S+Ph	
Ndërtësa "B6"	- S=5,303.30m <sup>2</sup> / 2,541.61m <sup>2</sup> mbi tokë + 2,761.69 m <sup>2</sup> nën tokë /
Elazhillet: 2B+S+P+S+Ph	
Ndërtësa "B7"	- S=5,303.30m <sup>2</sup> / 2,541.61m <sup>2</sup> mbi tokë + 2,761.69 m <sup>2</sup> nën tokë /
Elazhillet: 2B+S+P+S+Ph dhe	
Ndërtësa "B8"	- S=5,303.30m <sup>2</sup> / 2,541.61m <sup>2</sup> mbi tokë + 2,761.69 m <sup>2</sup> nën tokë /
Elazhillet: 2B+S+P+S+Ph"	
<b>Totali:</b>	<b>S=66,273.54m<sup>2</sup> / 36,151.52m<sup>2</sup> mbi tokë + 30,122.02m<sup>2</sup> nën tokë</b>



Projekti:  
**PROJEKTI IDEOR I  
 KOMPLEKSIT  
 MULTIFUNKSIONAL  
 AFARISTO-BANESOR NË  
 PRISHTINË**

Investor:  
**INTER STEEL sh.p.k.**

Project No.: AC26.10KMABP.V10  
 Projekti  
 Design



Menasktrim & Veda  
 SH.P.K.  
 Signature & Stamp

Vizuar nga: COOPERATION ARCHITECTURE  
 Firmuar GRAJCEVICI  
 Beral DERVISHI  
 Data e Vizimit: 07/11/2023  
 Project No.: AC26.10KMABP.V10  
 Titulli i files: 1:1000  
 Sheet Title

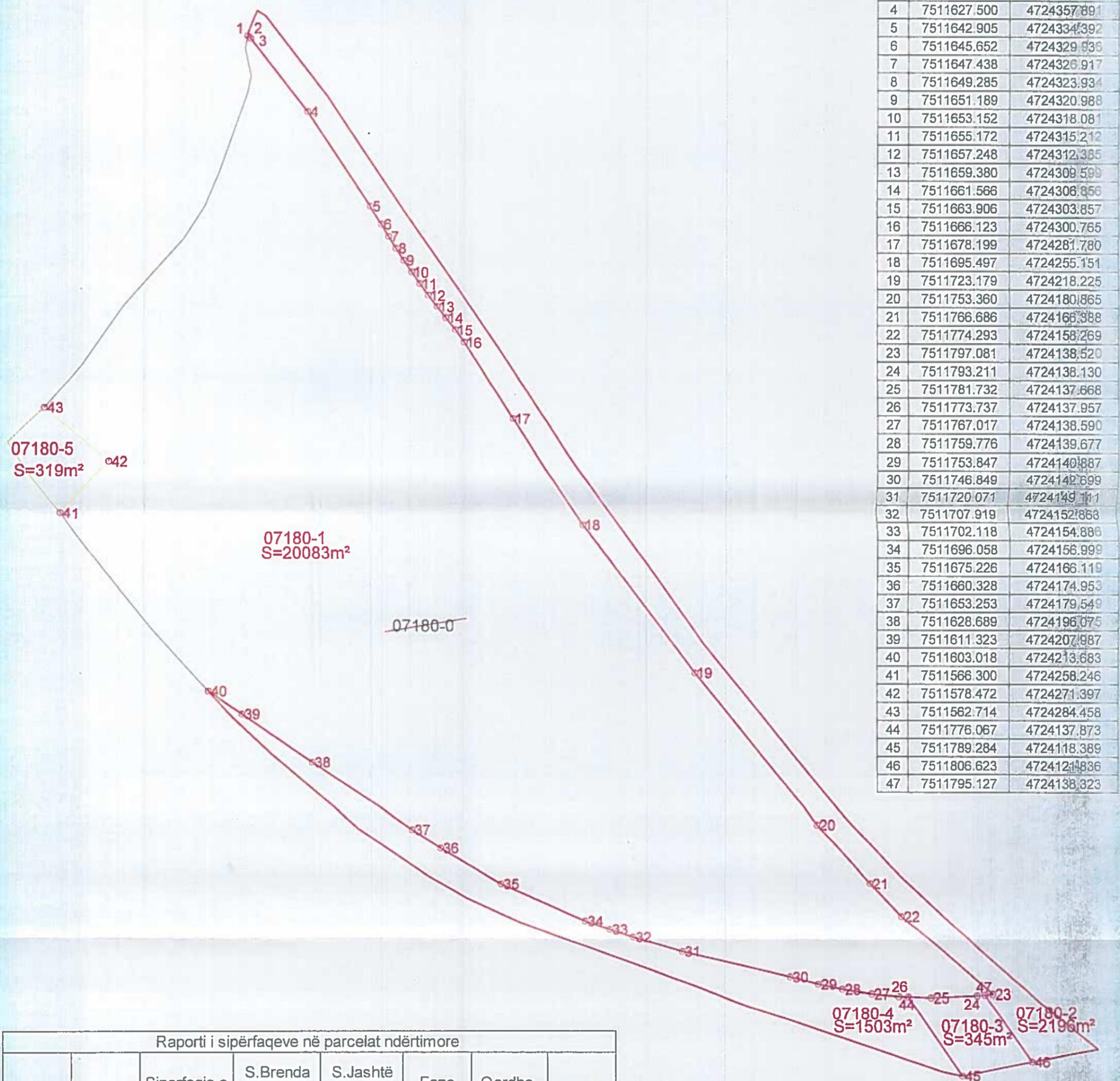
**SITUACIONI I NGUSHTE**



Republika e Kosovës  
 Republika Kosova-Republic of Kosovo  
 Qeveria -Vlada-Government  
 Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning  
 AGENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë  
 Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë  
 Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcelë

Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice: 07180  
 Numri i lëndës / Broj predmeta:  
 Shkalla e zvoglimit / Razmera plana: 1:1000



Koordinatat e ndarjeve të propozuara

Nr	Y	X
1	7511612.710	4724376.619
2	7511613.089	4724376.302
3	7511613.417	4724375.937
4	7511627.500	4724357.891
5	7511642.905	4724334.392
6	7511645.652	4724329.936
7	7511647.438	4724326.917
8	7511649.285	4724323.934
9	7511651.189	4724320.988
10	7511653.152	4724318.081
11	7511655.172	4724315.212
12	7511657.248	4724312.385
13	7511659.380	4724309.599
14	7511661.566	4724306.856
15	7511663.906	4724303.857
16	7511666.123	4724300.765
17	7511678.199	4724281.780
18	7511695.497	4724255.151
19	7511723.179	4724218.225
20	7511753.360	4724180.865
21	7511766.686	4724166.388
22	7511774.293	4724158.269
23	7511797.081	4724138.520
24	7511793.211	4724138.130
25	7511781.732	4724137.668
26	7511773.737	4724137.957
27	7511767.017	4724138.590
28	7511759.776	4724139.677
29	7511753.847	4724140.887
30	7511746.849	4724142.699
31	7511720.071	4724149.111
32	7511707.919	4724152.868
33	7511702.118	4724154.886
34	7511696.058	4724156.999
35	7511675.226	4724166.119
36	7511660.328	4724174.953
37	7511653.253	4724179.549
38	7511628.689	4724196.075
39	7511611.323	4724207.987
40	7511603.018	4724213.683
41	7511566.300	4724258.246
42	7511578.472	4724271.397
43	7511562.714	4724284.458
44	7511776.067	4724137.873
45	7511789.284	4724118.389
46	7511806.623	4724121.836
47	7511795.127	4724138.323

Raporti i sipërfaqeve në parcelat ndërtimore

Nr.	Parcelat	Sipërfaqja e parcelës	S.Brenda vijës rregulluese	S.Jashtë vijës rregulluese	Faze tjetër	Qerdhe - Kopsht	Totali
1	07180-0	24446	20083	3699	345	319	24446

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

Nr. i licencës / Br. licence: 52

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 15.12.2023



Aprovoi / Usvojio: \_\_\_\_\_  
 (emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ imo i prezime shërbëtorog lica)

Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

Data e aprovimit / Datum usvajanja: \_\_\_\_\_