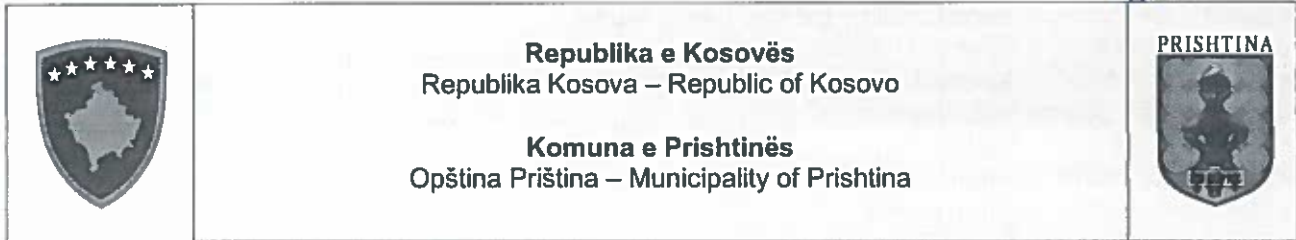


01-1881



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 rrërimi, për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02-219910/23 dt.13.11.2023, të kërkuarve: Pronarëve, Cuneyd Ustaibo, Mentor Dobruna, Arben Maloku, Arbnor dhe Arben Polloshka, Bekim Berisha, Seud Sminica, Luan Sylejmani, Burim Shkodra, Haki Vatovci, Zana, Lindita, Ema dhe Blendi Guda, Burim Latifi, Arton Kodra, Arben Hajrullahu dhe Fadil Maqedonci nga Prishtina, me Investitor "C.C.Company"sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810851114, dhe me përfaqësues ligjor Bani Gashi nga Gjakova, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "East View Towers"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A"** me 3B+S+P+9, **"B"** me 3B+S+P+13, **"C"** me 3B+S+14, **"D"** me 3B+2S+P+9, **"E"** me 2B+S+P+8, **"OB 1"** me 3B+0 dhe **"OB 2"** me 3B+0, në kuadër të Blloku urban "B27", të Tërësisë Hapësinore "B" - Ngastra ndërtimore "E", të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 11.03.2024, merr këtë:

V E N D I M CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuarve: Pronarëve Cuneyd Ustaibo, Mentor Dobruna, Arben Maloku, Arbnor dhe Arben Polloshka, Bekim Berisha, Seud Sminica, Luan Sylejmani, Burim Shkodra, Haki Vatovci, Zana, Lindita, Ema dhe Blendi Guda, Burim Latifi, Arton Kodra, Arben Hajrullahu dhe Fadil Maqedonci nga Prishtina, dhe Investitorit "C.C. Company"sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810851114, dhe me përfaqësues ligjor Bani Gashi nga Gjakova, sipas kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore 05nr.350/02-219910/23 dt.13.11.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "East View Towers"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A"** me 3B+S+P+9, **"B"** me 3B+S+P+13, **"C"** me 3B+S+14, **"D"** me 3B+2S+P+9, **"E"** me 2B+S+P+8, **"OB 1"** me 3B+0 dhe **"OB 2"** me 3B+0, të gjitha në kuadër të Blloku urban "B27", Tërësia Hapësinore "B" - Ngastra ndërtimore "E", të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe me trajtim të parcelave kadastrale: nr.594-2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 & 10, nr.595-1, 2 & 4 ZK Çagllavicë, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01nr.035 – 186861 dt.02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "BP-Funksion i përzier - kryesisht banim, banim dhe afarizëm joshqetësues në përdhësë".

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit të planit rregullues, kërkuarët janë informuar përmes "Informim nga Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", me ref.04-350/01-97742/23 dt.16.05.2023, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale nr. 594-2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 & 10, 595-1, 2 & 4 ZK Çagllavicë, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
- nr.594-2; S=2,683m²; Arben Hajrullahu dhe Fadil Maqedonci;....."Mal i klasit 3";

- nr.594-3; S=1,865m²; Arbnor dhe Arben Polloshka,Bekim Berisha,Seud Sminica;....."Mal i klasit 3";
- nr.594-4; S=458m²; Zana,Lindita,Ema dhe Blendi Guda;....."Mal i klasit 3";
- nr.594-5; S=946m²; Cunejd Ustaibo;....."Mal i klasit 3";
- nr.594-6; S=945m²; Mentor Dobruna dhe Arben Maloku;....."Mal i klasit 3";
- nr.594-7; S=1,334m²; Haki Vatovci;....."Mal i klasit 3";
- nr.594-8; S=863m²; Haki Vatovci;....."Rrugë Private";
- nr.594-9; S=910m²; Burim Latifi;....."Mal i klasit 3";
- nr.594-10; S=370m²; Arton Kodra;....."Mal i klasit 3";
- nr.595-1; S=3,126m²; Burim Shkodra;....."Mal i klasit 3";
- nr.595-2; S=916m²; Luan Sylejmani;....."Mal i klasit 3";
- nr.595-4; S=875m²; Burim Shkodra;....."Rrugë Private";

Totali: S=15,291m²

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave të lartcekura, nuk përfshihen shtëpi individuale banimore apo ndërtesa tjera;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel ~8.0m;
- Qasja ekzistuese e parcelave të lartcekura është përmes rrugës të planifikuar dhe ekzistuese.
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` nuk ka ndërtim.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e **Kompleksi "East View Towers"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A"** me 3B+S+P+9, **"B"** me 3B+S+P+13, **"C"** me 3B+S+14, **"D"** me 3B+2S+P+9, **"E"** me 2B+S+P+8, **"OB 1"** me 3B+0 dhe **"OB 2"** me 3B+0 të gjitha në kuadër të Blloku urban "B27", Tërësisë Hapësinore **"B"** - Ngastra ndërtimore **"E"**, të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe ato do të jenë:

- 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 pjesës së Blloku urban "B27", Tërësisë Hapësinore **"B"** - Ngastra ndërtimore **"E"**, të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi "West Hill" me ndërtesa shumë banesore & afariste –

Ndërtesa: "A", "B", "C", "D", "E", "OB1" & "OB2",

Ndërtesa "A" – S=8,220.09m² / 5,890.16m²,mbi tokë + 2,329.93 m²,nën tokë /,

Etazhitet: -3B+S+P+9;

Ndërtesa "B" – S=10,230.69m² / 7,263.74 m²,mbi tokë + 2,966.95m²,nën tokë /,

Etazhitet: -3B+S+P+13

Ndërtesa "C" – S=9,947.12m² / 7,790.59m²,mbi tokë + 2,156.53m²,nën tokë /,

Etazhitet: -2B+S+P+14

Ndërtesa "D" – S=8,399.70m² / 5,673.28m²,mbi tokë + 2,726.42m²,nën tokë /,

Etazhitet: -2B+2S+P+7,

Ndërtesa "E" – S=6,205.72m² / 4,787.10m²,mbi tokë + 1,418.62m²,nën tokë /,

Etazhitet: -2B+S+P+8

Ndërtesa "OB1" – S=4,598.07m² / 0.00m²,mbi tokë + 4,598.07m²,nën tokë /,

Etazhitet: -3B+0;

Ndërtesa "OB2" – S=1,712.88m² / 0.00m²,mbi tokë + 1,712.88m²,nën tokë /,

Etazhitet: -3B+0;

Totali: S=49,314.27m² / 31,404.87m² mbi tokë + 17,909.40m², nën tokë/

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara me sipërfaqe brenda vijës rregulluese - parcelë ndërtimore, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, janë:

- nr.594-2; S=594m²;
- nr.594-3; S=1,108m²;
- nr.594-4; S=458m²;
- nr.594-5; S=939m²;

- nr.594-6; S=772m²;
- nr.594-7; S=843m²;
- nr.594-8; S=322m²;
- nr.594-9; S=40m²;
- nr.594-10; S=342m²;
- nr.595-1; S=2,696m²;
- nr.595-2; S=916m²;
- nr.595-4; S=325m²;

Total: S=9,355m²

- Parcelat dhe pjesët e parcelave të trajtuara me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, janë:

- nr.594-2; S=1,424m²;
- nr.594-3; S=0.00m²;
- nr.594-4; S=0.00m²;
- nr.594-5; S=0.00m²;
- nr.594-6; S=0.00m²;
- nr.594-7; S=0.00m²;
- nr.594-8; S=1m²;
- nr.594-9; S=0.00m²;
- nr.594-10; S=0.00m²;
- nr.595-1; S=430m²;
- nr.595-2; S=0.00m²;
- nr.595-4; S=6m²;

Total: S=1,861m²

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

- nr.594-2; S=665m²;
- nr.594-3; S=757m²;
- nr.594-4; S=0.00m²;
- nr.594-5; S=7m²;
- nr.594-6; S=173m²;
- nr.594-7; S=491m²;
- nr.594-8; S=540m²;
- nr.594-9; S=870m²;
- nr.594-10; S=28m²;
- nr.595-1; S=0.00m²;
- nr.595-2; S=0.00m²;
- nr.595-4; S=544m²;

Total: S=4075m²

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë destinim "BP-Funksion i përzier - kryesisht banim, banim dhe afarizëm joshqetësues në përdhesë", si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);

- Etazhiteti maksimal për Ngastra ndërtimore "E", të Blloku urban "B27", Tërësisë Hapësinore "B" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, është IV-VII etazhe, ndërsa sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin / kompensimin, etazhiteti maksimal është, -3B+S+P+13;

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazën/gabarit të përdhese ose suteranit, sipas planit rregullues lejohet max.40%, për afarizëm, dhe max. 30%, për banim, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$S=9,355 \times 0.4=3,742\text{m}^2$ / sipas planit rregullues /;

$S=3,363\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /;

$S=9,355 \times 0.3=2,806.50\text{m}^2$ / sipas planit rregullues /;

$S=2,806.00\text{m}^2$ / 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:

$S=9,355 \times 0.6=5,613\text{m}^2$ / sipas planit rregullues dhe Vendimit të kryetarit/;

$S=5600\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /;

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara, për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 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 dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$S=9,355 \times 0.4=3,742\text{m}^2$ / sipas planit rregullues /;

$S=4,302.50\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual, në parter dhe kulm të gjelbër /;

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, për bllokun urban "B27" – Ngastra ndërtimore "E", është 2.8. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe është:

$S=9,355 \times 2.8=26,194\text{m}^2$ / sipas planit rregullues /;

$S=31,404.87\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe shpronësimin/ kompensimin/;

- Pasi sipërfaqja e parcelave të përfshira jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore e tejkalon 20%, $\{(1,861+4,075) / 9,355\} \times 100=63.45\%$, bazuar në Vendimin, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, mund të kompensohet vetëm 20% e sipërfaqes jashtë vijës rregulluese, e që bazuar në parcelën ndërtimore kjo është $S=9,355 \times 0.20=1,861\text{m}^2$, andaj, kjo sipërfaqe mund të trajtohet për kompensimin – transferimin e të drejtës ndërtimore të pronës private, e përfshirë në hapësira me interes publik. Ky transferim realizohet me koeficient të planit rregullues (2.8), andaj për sipërfaqen prej $S=1,861\text{m}^2$, sipërfaqja ndërtimore që do të kompensohet, do të jetë: **$S=1861 \times 2.8=5,210.80\text{m}^2$** . Ndërsa, sipërfaqja totale ndërtimore e **Kompleksi "East View Towers"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A", "B", "C", "D", "E", "OB 1" & "OB 2", do të jetë $S=26,194 + 5,210.80=31,404.80\text{m}^2$** ;

- 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 ballore në mes të ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ ose min. 7 m, ku distanca prej 7.0 m vlen edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj). Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) të fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) është $0.6 \times H$;

- Ngjitja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max. 1.20 m;

- Kati i fundit i ndërtesave shumëbanesore duhet të tërhiqet brenda vijës ndërtimore për min. 2.5 m;

- Në rrugët aktive me përmbajtje të ndryshme afariste, përdhesa preferohet të hyjë brenda vijës ndërtimore për maksimum 3 m, duke krijuar kështu strehë për hapësirën afariste dhe shteg më të gjerë të këmbësorëve;

- Çdo objekt ndërtimor i planifikuar duhet të jetë i vendosur, me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore;

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

- Për qarkullim më të lehtë të zjarrfikësve duhet të parashihet qasje e brendshme çdo 50 m, përkatësisht në çdo 50 m duhet të ekzistojë pasazh apo rrugë, me gjerësi min. 4.0 m;

- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;

- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen 1 VP/30 m² të sipërfaqes së vlefshme të shitjes;

- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;

- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe 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 Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër".

V. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale, nr.594-2, 3, 5, 6, 7 & 8, 595-1 & 4 ZK Çagllavicë, do të realizohet bazuar në Planin e situacionit-"zgjidhja urbane", Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar "GeoService Engineering"sh.p.k nga Prishtina, me licencë nr.74.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, 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 pronarit dhe investitorit, duke u bazuar edhe në Planin e 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 gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale nr.594-2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 & 10 dhe nr.595-1, 2 & 4 ZK Çagllavice, do të realizohet bazuar në Planin e situacionit - "zgjidhja urbane" dhe bazuar në Manualin e bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar "GeoService Engineering"sh.p.k nga Prishtina, me licencë nr.74.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale dhe pjesëve të parcelave të lartcekura, në një parcelë ndërtimore bazuar në Planin e situacionit-"zgjidhja urbane" & manualin të bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i "GeoService Engineering"sh.p.k nga Prishtina, me licencë nr. 74. Procedura e bashkimit të do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve;

Bashkimi i parcelave të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve & investitorit, duke u bazuar në Planin e situacionit -"zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, të cilat do të jenë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Kompensimi/shpronësimi i pjesëve të parcelave kadastrale me sipërfaqe ndërtimore: nr.594-2 me $S=1,424m^2$, me bashkpronarë Arben Hajrullahu dhe Fadil Maqedonci; nr.594-8 me $S=1.0m^2$, me pronar Haki Vatovci; nr.595-1 me $S=430m^2$, me pronar Burim Shkodra, nr.595-4 me $S=6.0m^2$, me pronar Burim Shkodra, të gjitha parcelat kadastrale në ZK Çagllavicë, dhe me sipërfaqe totale $S=1,861m^2$, të përfshira në hapësira publike të planifikuara-rrugë të planifikuara, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Pasi sipërfaqja e parcelave të përfshira jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore e tejlakon 20%, $\{(1,861+4,075)/9,355\} \times 100=63.45\%$, bazuar në Vendimin, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, mund të kompensohet vetëm 20% e sipërfaqes jashtë vijës rregulluese, e që bazuar në parcelën ndërtimore kjo është $S=9,355 \times 0.20=1,861m^2$, andaj, kjo sipërfaqe mund të trajtohet për kompensimin – transferimin e të drejtës ndërtimore të pronës private, e përfshirë në hapësira me interes publik. Ky transferim realizohet me koeficient të planit rregullues (2.8), andaj për sipërfaqen prej $S=1,861m^2$, sipërfaqja ndërtimore që do të kompensohet, do të jetë: $S=1861 \times 2.8=5,210.80m^2$.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin/shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesëve të parcelave kadastrale nr. nr.594-2 me $S=1424m^2$, nr.594-8 me $S=1.0m^2$, nr.595-1 me $S=430m^2$, nr.595-4 me $S=6.0m^2$, ZK Çagllavicë, bazuar në vendimin e lartcekur. Procedura e kompensimit / shpronësimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë 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 dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim të 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" - Ngrohësja 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 rrërimi 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 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobilian 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 Drejtoria 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 Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale, nr. 594-2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 & 10, 595-1, 2 & 4 ZK Çagllavicë, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Mal i Klasit 3" dhe "Rrugë private", 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 "Mal i Klasit 3" dhe "Rrugë private", 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: me sipërfaqe totale **S=9,355m²** dhe këto toka do të regjistrohen 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.

XV. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-94474/17 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.

XVI. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhimit 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.

Ar sy e t i m

Kërkuesit: Pronarët, Cuneyd Ustaibo, Mentor Dobruna, Arben Maloku, Arbnor dhe Arben Polloshka, Bekim Berisha, Seud Sminica, Luan Sylejmani, Burim Shkodra, Haki Vatovci, Zana, Lindita, Ema dhe Blendi Guda, Burim Latifi, Arton Kodra, Arben Hajrullahu dhe Fadil Maqedonci nga Prishtina me Investitorin "C.C.Company" sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810851114, dhe me përfaqësues ligjor Bani Gashi nga Gjakova, me kërkesën 05nr.350/02–219910/23 dt.13.11.2023, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "East View Towers"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A"** me 3B+S+P+9, **"B"** me 3B+S+P+13, **"C"** me 3B+S+14, **"D"** me 3B+2S+P+9, **"E"** me 2B+S+P+8, **"OB 1"** me 3B+0 dhe **"OB 2"** me 3B+0 dhe **"OB 2"** me 3B+0, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02–219910/23 dt.13.11.2023, si dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmitë mbi pronësinë, kopjet e planit dhe certifikatat e njësive kadastrale të parcelave nr. 594-2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 & 10, 595-1, 2 & 4 ZK Çagllavicë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit;
- Projekti konceptual - "zgjidhja urbane" e kompleksit me projekt ideor të ndërtesave shumë banesore & afariste - **"East View Towers"** dhe hapësira të planifikuara, hartuar nga **"Eko Building Project" sh.p.k.** nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 811374454 dhe projektues: Blerina Tanushaj inxh.dip.ark.;
- Manuali i ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeometri i **"GeoService Engineering" sh.p.k** nga Prishtina, me licencë nr.74
- Akti noterial **"Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët"**, e lidhur në mes të pronarëve Arton Kodra, Arbnor dhe Arben Polloshka, Bekim Berisha, dhe Seud Sminica nga Prishtina, dhe Investitorit **"C.C.Company" sh.p.k** nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810851114, dhe me përfaqësues ligjor Bani Gashi nga Gjakova, përpiluar te noteri Nysret A. Ahmeti në Prishtinë, me LRP.nr.rend:01135/2023, Ref.nr.:0175/2023 dt.27.02.2023;
- Akti noterial **"Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët"**, e lidhur në mes të pronarit Burim Latifi nga Prishtina, dhe Investitorit **"C.C.Company" sh.p.k** nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810851114, dhe me përfaqësues ligjor Bani Gashi nga Gjakova, përpiluar te noteri Nysret A. Ahmeti në Prishtinë, me LRP.nr.rend:02309/2023 dhe Ref.nr.:0358/2023 dt.26.04.2023;
- Akti noterial **"Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët"**, e lidhur në mes të pronarëve Cuneyd Ustaibo, Mentor Dobruna, Arben Maloku, Luan Sylejmani, Haki Vatovci, Lindita, Zana, Ema dhe Blendi Guda nga Prishtina, dhe Investitorit **"C.C.Company" sh.p.k** nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810851114, dhe me përfaqësues ligjor Bani Gashi nga Gjakova, përpiluar te noteri Nysret A. Ahmeti në Prishtinë, me LRP.nr.rend:0565/2023, Ref.nr.:087/2023 dt.30.01.2023;
- Akti noterial **"Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët"**, e lidhur në mes të pronarit Burim Shkodra nga Prishtina, dhe Investitorit **"C.C.Company" sh.p.k** nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810851114, dhe me përfaqësues ligjor Bani Gashi nga Gjakova, përpiluar te noteri Nysret A. Ahmeti në Prishtinë, me LRP.nr.rend:02035/2023 dhe nr.Ref:0317/2023 dt.07.04.2023;
- Akti noterial **"Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët"**, e lidhur në mes pronarëve Arben Hajrullahu dhe Fadil Maqedonci nga Prishtina, dhe Investitorit **"C.C.Company" sh.p.k** nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810851114, dhe me përfaqësues ligjor Bani Gashi nga Gjakova, përpiluar te notere Merita Kotanica Ukaj në Prishtinë, me Numri Rendor i LRP 864/2024, Numri i referencës 212/2024, dt.08.02.2024;
- Fotokopja e **"Autorizim"**, përpiluar te noteri Nysret A. Ahmeti në Prishtinë, me Nr.Rend.02521/2023 me Dt.05.05.2023, i dhënë nga kompania **"C.C. COMPANY" shpk**, me certifikatë të biznesit ARBK 810851114, për Blerina Tanushaj Thaçi, me Id.1170686906;
- Shkresa **"Njoftimi publik"**, me datë 27.11.2023, e cila ka qëndruar gjer me datë 11.12.2023,
- Fotot e lokacionit me shkresën **"Njoftim publik"**;
- Fotot e lokacionit nga aero incizimi;
- Proces Verbal i Mbledhjes së organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e Kushteve dhe Lejeve Ndërtimore, i mbajtur me dt.29.12.2023;

- Dokumentet e identifikimit të pronarëve dhe investitorit.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02 – 219910/23 dt.13.11.2023, shqyrtimin e dokumentacionit e prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë zonë, si dhe rregullativën ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, dokumenteve të prezantuara gjatë fazës së trajtimit të kërkesës administrative, si dhe projekt propozimit – projektit konceptual me “zgjidhja urbane” & projektit ideor të prezantuar, në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Kjo drejtori, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02 – 219910/23 dt.13.11.2023, të kërkuësve: Pronarëve, Cuneyd Ustaibo, Mentor Dobruna, Arben Maloku, Arbnor dhe Arben Polloshka, Bekim Berisha, Seud Sminica, Luan Sylejmani, Burim Shkodra, Haki Vatovci, Zana, Lindita, Ema dhe Blendi Guda, Burim Latifi, Arton Kodra, Arben Hajrullahu dhe Fadil Maqedonci nga Prishtina, me Investitorin “C.C.Company” sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810851114, dhe me përfaqësues ligjor Bani Gashi nga Gjakova, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi “East View Towers”**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: “A”** me 3B+S+P+9, **“B”** me 3B+S+P+13, **“C”** me 3B+S+14, **“D”** me 3B+2S+P+9, **“E”** me 2B+S+P+8, **“OB 1”** me 3B+0 dhe **“OB 2”** me 3B+0, të gjitha në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban **“B27”**, të Tërësisë Hapësinore **“B”** – Ngastra ndërtimore **“E”**, të Planit Rregullues **“Prishtina Re - Zona Qendër”** në Prishtinë, me trajtim të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale nr. 594-2,3,4,5,6,7,8,9 & 10, 595-1,2 & 4 ZK Çagllavicë, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual – “zgjidhja urbane” të kompleksit, ka konstatuar se projekt propozimi konceptual në parim është hartuar duke u bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor.

Andaj, paraprakisht, 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 11.12.2013, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuësve 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 Planin i situacionit – “zgjidhja urbane”, të prezantuar, konstatohet se zgjidhja e propozuar është konceptuar në një fazë të zhvillimit, ku është planifikuar ndërtimi i **Kompleksi “East View Towers”**, me pesë (5) ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: “A”** me 3B+S+P+9, **“B”** me 3B+S+P+13, **“C”** me 3B+S+14, **“D”** me 3B+2S+P+9, **“E”** me 2B+S+P+8, dhe dy ndërtesa garazhuese, **“OB 1”** me 3B+0 dhe **“OB 2”** me 3B+0, në kuadër të parcelës ndërtimore me sipërfaqe $S=9,355m^2$, e planifikuar të formohet nga parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. nr.594-2,3,4,5,6,7,8,9 & 10, 595-1,2 & 4 ZK Çagllavicë, të shtrira brenda vijës rregulluese të Bllokut urban **“B27”**, të Tërësisë Hapësinore **“B”** – Ngastra ndërtimore **“E”**, të Planit Rregullues **“Prishtina Re - Zona Qendër”** në Prishtinë.

Ndërsa, jashtë vijës rregulluese të bllokut urban **“B27”** shtrihen pjesët e parcelave kadastrale nr. 594-2,3,5,6,7,8,9 & 10, 595-1 & 4 ZK Çagllavicë, me sipërfaqe të përgjithshme $S=1,861+4,075=5,936m^2$. Pasi sipërfaqja e parcelave të përfshira jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike si: rrugë të planifikuara, në *“Unaza e jashtme”*, Hapësirë per destinim të ndërtesave qeveritare, gjelbërim të planifikuar të planit rregullues si dhe jashtë planit rregullues, dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore e tejlakon 20%, $\{(1,861+4,075) / 9,355\} \times 100=63.45\%$, bazuar në Vendimin, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, mund të kompensohet vetëm 20% e sipërfaqes jashtë vijës rregulluese, e që bazuar në parcelën ndërtimore kjo është $S=9,355 \times 0.20=1,861m^2$, andaj, kjo sipërfaqe mund të trajtohet për kompensimin – transferimin e të drejtës ndërtimore të pronës private, e përfshirë në hapësira me interes publik. Ky transferim realizohet me koeficient të planit rregullues (2.8), andaj për sipërfaqen prej $S=1,861m^2$, sipërfaqja ndërtimore që do të kompensohet, do të jetë: $S=1,861 \times 2.8=5,210.80m^2$. Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën VII. të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës. Gjithashtu, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes dhe bashkimit të

parcelave të trajtuara, sipas përshkrimit në pikën V. dhe VI. të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullësia 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 “CC Company” shpk., Cuneyd Ustaibo, Mentor Dobruna, Arben Maloku, Arbnor dhe Arben Polloshka, Bekim Berisha, Seud Sminica, Luan Sylejmani, Burim Shkodra, Haki Vatovci, Zana, Lindita, Ema dhe Blendi Guda, Burim Latifi, Arton Kodra, Arben Hajrullahu dhe Fadil Maqedonci – lagjeja Prishtina e Re, Zona Qendër, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-201672/23 dt.04.10.2023, kyçja për automjete për ndërtesën “H-A” me etazhitet 3B+S+P+9, ndërtesën “H-B” me etazhitet 3B+S+P+13, ndërtesën “H-C” me etazhitet 3B+S+P+14, ndërtesën “H-D” me etazhitet 3B+S+P+9, ndërtesën “H-E” me etazhitet 2B+S+P+8, ndërtesa OB-1 me etazhitet 3B+0 dhe Ndërtesa OB-2 me etazhitet 3B+0 në rrugë të planifikuar sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, dhe shmangien e kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi”, dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e 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, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit me datë 29.12.2023, përmes procesverbalit, ku komisioni ka konstatuar disa vrejtitje jo substanciale të cilat ndërkohë janë korrigjuar – përmirësuar.

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 – 219910/23 dt.13.11.2023, në emër të kërkuësve: Pronarëve Cuneyd Ustaibo, Mentor Dobruna, Arben Maloku, Arbnor dhe Arben Polloshka, Bekim Berisha, Seud Sminica, Luan Sylejmani, Burim Shkodra, Haki Vatovci, Zana, Lindita, Ema dhe Blendi Guda, Burim Latifi, Arton Kodra, Arben Hajrullahu dhe Fadil Maqedonci nga Prishtina, dhe Investitorit “C.C.Company”sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810851114, dhe me përfaqësues ligjor Bani Gashi nga Gjakova, të miratohet dhe të caktohen kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi “East View Towers”**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: “A”** me 3B+S+P+9, **“B”** me 3B+S+P+13, **“C”** me 3B+S+14, **“D”** me 3B+2S+P+9, **“E”** me 2B+S+P+8, **“OB 1”** me 3B+0 dhe **“OB 2”** me 3B+0, të gjitha në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban **“B27”**, të Tërësisë Hapësinore **“B”** - Ngastra ndërtimore **“E”**, të Planit Rregullues **“Prishtina Re - Zona Qendër”** në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe me trajtim të parcelave kadastrale: nr. **594-2,3,4,5,6,7,8,9 & 10**, dhe nr.**595-1,2& 4** ZK Çagllavicë, 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; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuara, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Qendër”, në sistemin koordinativ KosovaREF 01 dhe Manuali i ndarjes dhe i bashkimit të parcelave kadastrale të trajtuara.

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: Kërkuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndëve 05nr.350/02 – 219910/23 dt.13.11.2023.

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 – 219910/23 dt.11.03.2024

Zyrtari:
Ergyn Hajredini



Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi





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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 594-2 594-3 594-4 594-5
594-6 594-7 594-8 594-9
594-10 594-11 dhe 193-1

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

Numri i lëndës / Broj predmeta:

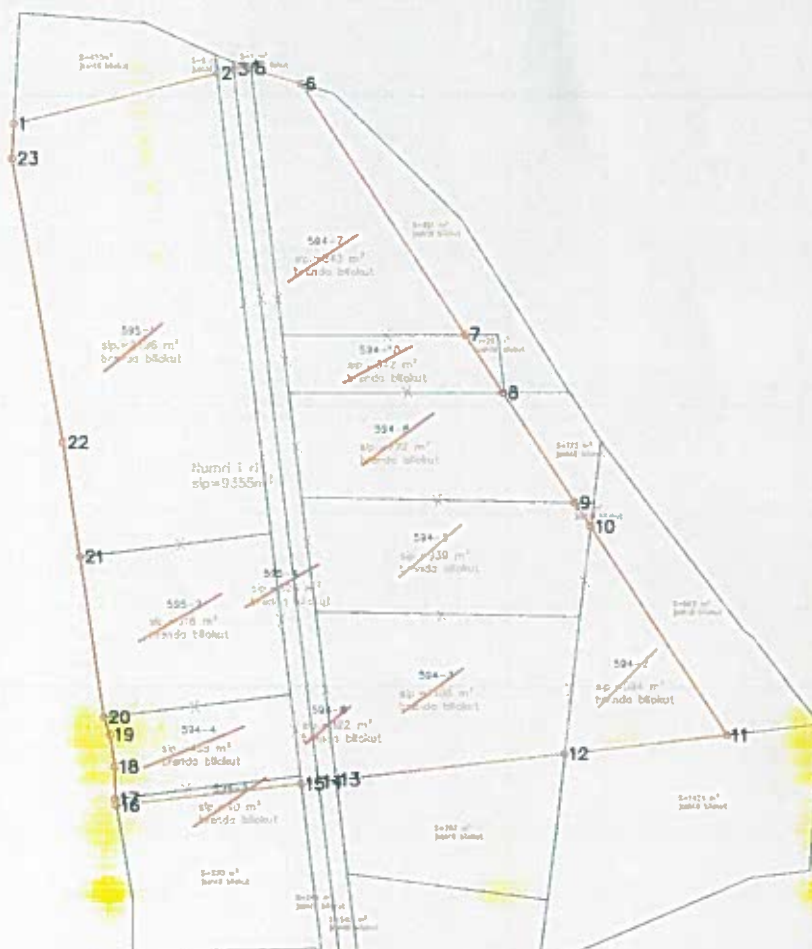
Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcelë

Shkala e zvogimit / Razmera plana: 1:1250

Lista e koordinatave

Nr	Y	X
1	7514893.696	4721300.429
2	7514928.717	4721309.159
3	7514931.657	4721309.892
4	7514933.595	4721310.375
5	7514934.676	4721309.974
6	7514943.368	4721307.345
7	7514971.663	4721264.193
8	7514978.204	4721254.217
9	7514990.651	4721235.235
10	7514993.356	4721231.109
11	7515016.897	4721195.207
12	7514988.763	4721192.003
13	7514949.406	4721187.520
14	7514946.418	4721187.180
15	7514943.430	4721186.839
16	7514911.392	4721183.190
17	7514911.200	4721184.310
18	7514911.121	4721189.808
19	7514910.381	4721195.338
20	7514909.280	4721198.300
21	7514905.200	4721225.920
22	7514902.183	4721245.606
23	7514893.405	4721294.465

Propozimi për bashkim



Rilevoi / Snimio: "GeoService Engineering" Sh.P.K.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 74

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 05.12.2023



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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



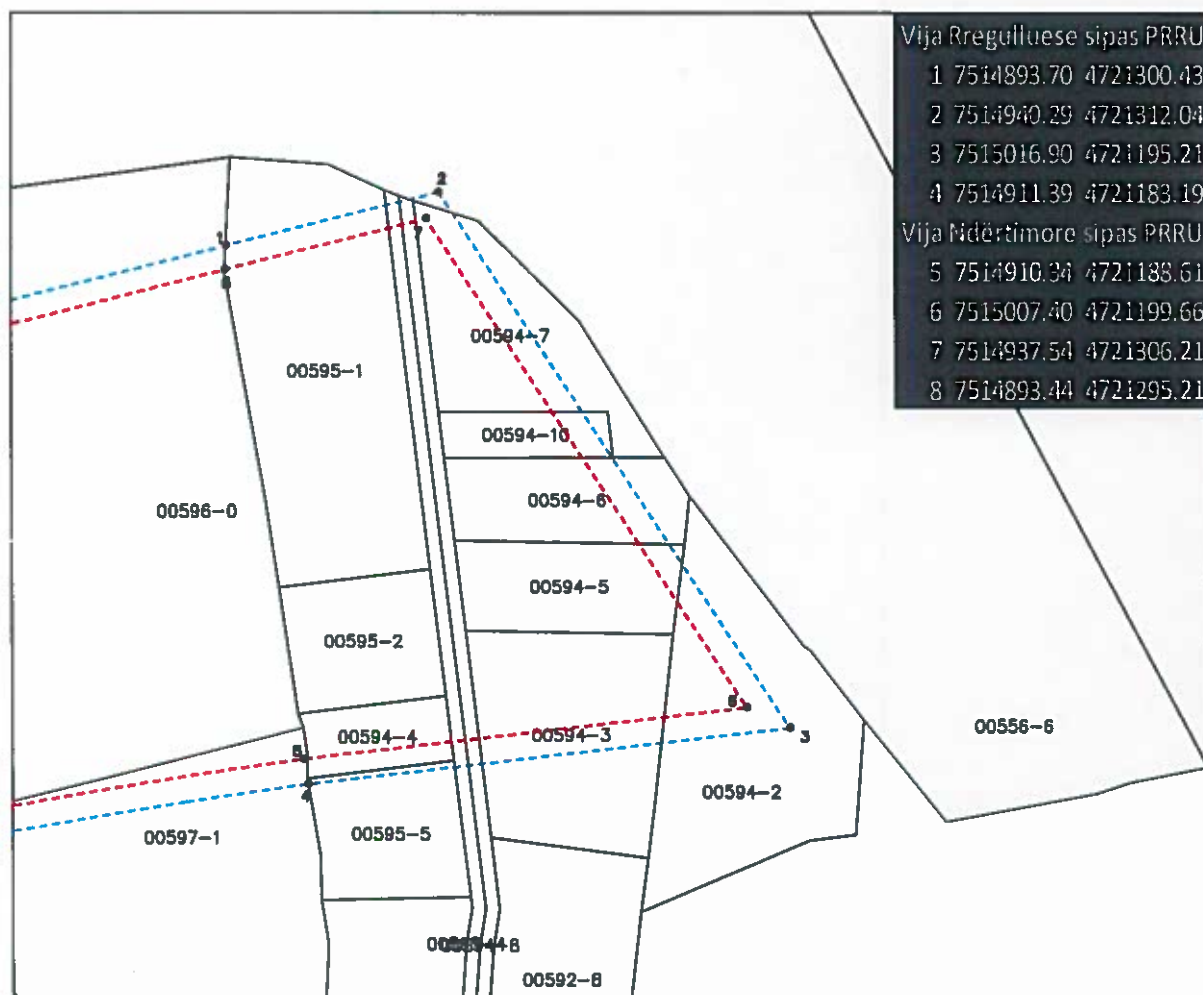
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Pristina - Municipality Of Pristina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Vija Rregulluese sipas PRRU

1 7514893.70 4721300.43
2 7514940.29 4721312.04
3 7515016.90 4721195.21
4 7514911.39 4721183.19

Vija Ndërtimore sipas PRRU

5 7514910.34 4721188.61
6 7515007.40 4721199.66
7 7514937.54 4721306.21
8 7514893.44 4721295.21

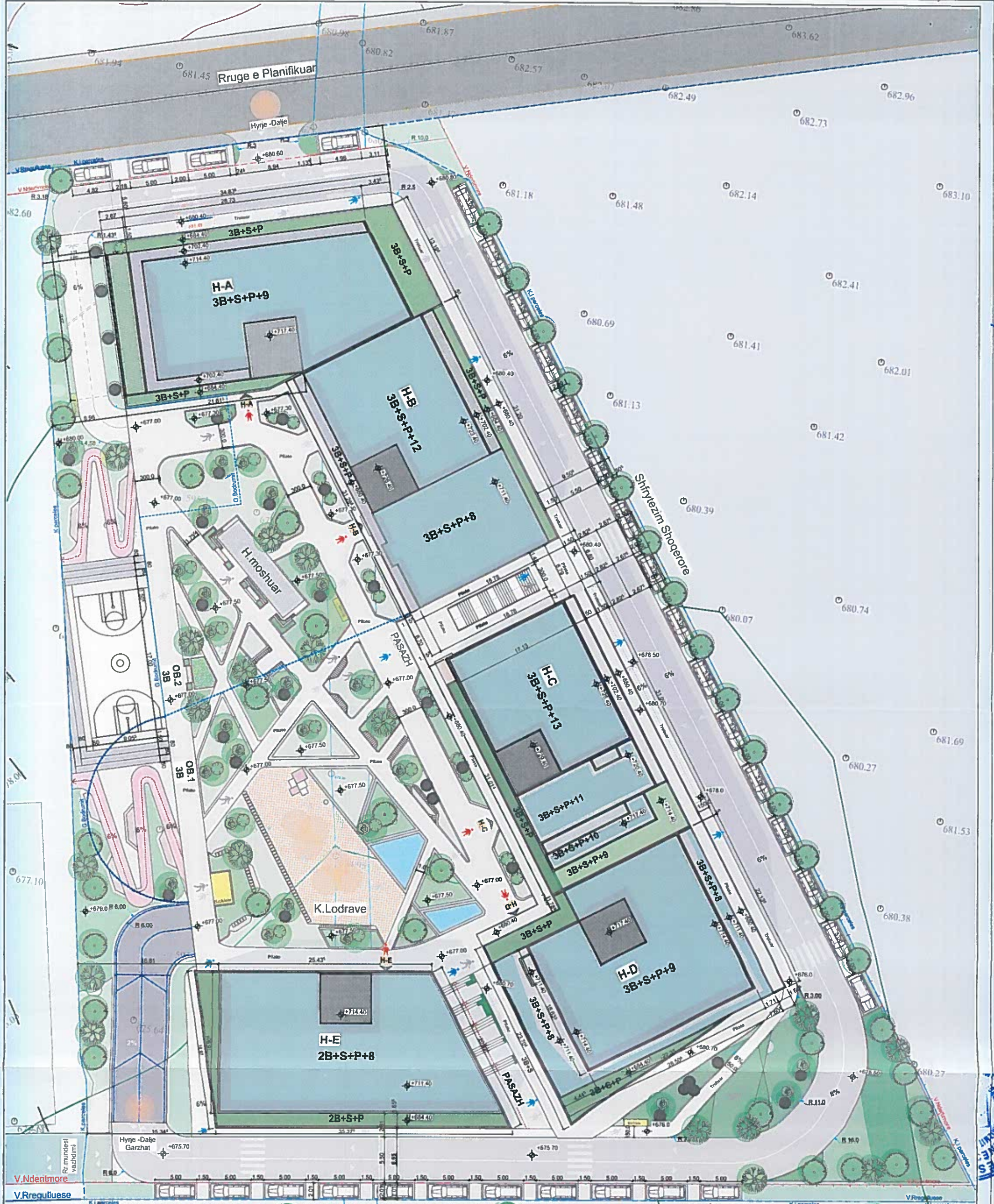
Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi:

Prishtinë: 05.10.2024

Legjenda:

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



Nr.P.594-3.4.5.6.7.8.9&10. 595-1. 2 & 4

Kompleksi "West Hill" me ndërtesa shumë banorë & shpirtërore -
Ndërtesa "A" - S=8,228.09m² / 5,890.16m², mbi tokë + 2,329.93 m², nën tokë /
Etazhlet: -3B+S+P+9;
Ndërtesa "B" - S=10,230.89m² / 7,263.74 m², mbi tokë + 2,966.95m², nën tokë /
Etazhlet: -3B+S+P+13
Ndërtesa "C" - S=9,947.12m² / 7,790.59m², mbi tokë + 2,156.53m², nën tokë /
Etazhlet: -2B+S+P+14
Ndërtesa "D" - S=8,399.70m² / 5,673.28m², mbi tokë + 2,726.42m², nën tokë /
Etazhlet: -2B+2S+P+7
Ndërtesa "E" - S=6,205.72m² / 4,787.10m², mbi tokë + 1,418.62m², nën tokë /
Etazhlet: -2B+S+P+8
Ndërtesa "OB1" - S=4,598.07m² / 0.00m², mbi tokë + 4,598.07m², nën tokë /
Etazhlet: -3B+0;
Ndërtesa "OB2" - S=1,712.88m² / 0.00m², mbi tokë + 1,712.88m², nën tokë /
Etazhlet: -3B+0;
Totali: S=49,314.27m² / 31,484.87m², mbi tokë + 17,899.40m², nën tokë /

"EKO BUILDING PROJECT" SH.P.K.

PLANI RREGULLUES PRISHTINE E RE-ZONA QENDËR

Data: MARS, 2024

ZGJIDHJA URBANE		
PROJEKTI IDEOR		
Vizatimi:	ARKITEKTURA	Shifra:
Përmblajtja:	SITUACIONI I NGUSHTË	A3
Investitori:	CC. COMPANY	
Përpjesa:	1:800	Nr. i Fletës:
Projektues:	ark. Blerina Tanushaj 	1



Republika e Kosovës
Republic of Kosovo

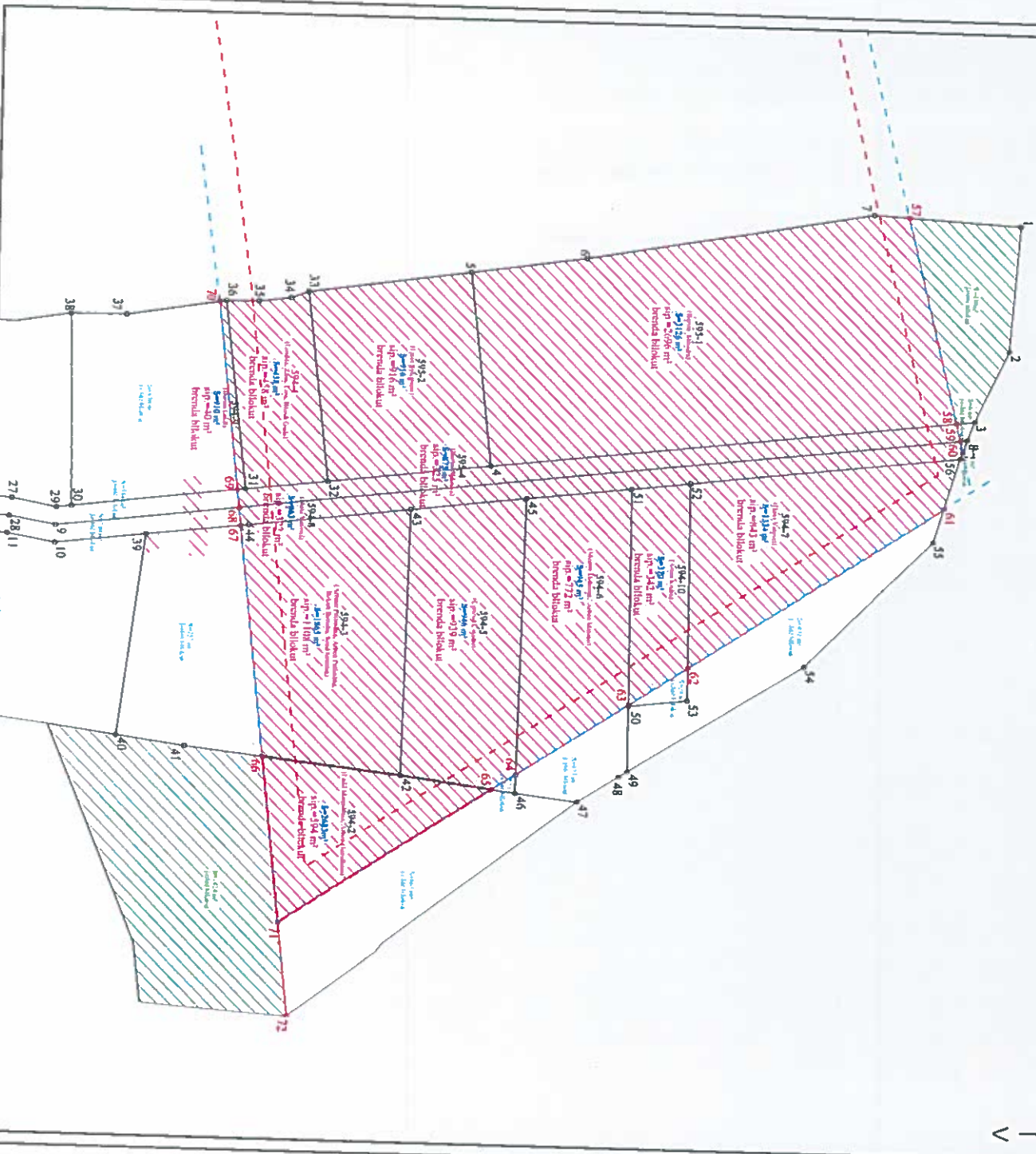
Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministristvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVES KATASTRALSKA AGENCIJA KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 594-2, 594-3, 594-4, 594-7, 594-8, 594-9, 594-10, 594-11, 594-12, 594-13, 594-14, 594-15, 594-16, 594-17, 594-18, 594-19, 594-20, 594-21, 594-22, 594-23, 594-24, 594-25, 594-26, 594-27, 594-28, 594-29, 594-30, 594-31, 594-32, 594-33, 594-34, 594-35, 594-36, 594-37, 594-38, 594-39, 594-40, 594-41, 594-42, 594-43, 594-44, 594-45, 594-46, 594-47, 594-48, 594-49, 594-50, 594-51, 594-52, 594-53, 594-54, 594-55, 594-56, 594-57, 594-58, 594-59, 594-60, 594-61, 594-62, 594-63, 594-64, 594-65, 594-66, 594-67, 594-68, 594-69, 594-70, 594-71, 594-72, 594-73, 594-74, 594-75, 594-76, 594-77, 594-78, 594-79, 594-80, 594-81, 594-82, 594-83, 594-84, 594-85, 594-86, 594-87, 594-88, 594-89, 594-90, 594-91, 594-92, 594-93, 594-94, 594-95, 594-96, 594-97, 594-98, 594-99, 594-100

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcelë Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

Propozim për ndarje të parcelave
kadastrale sipas PRRU-së



Nr.	Parcelat	Pjesa tekstuale (m ²)	Brenda V. Rregulluese blloku për ndërtim (m ²)	Jasht V.R-regulluese (m ²)	Totali per ndërtim (m ²)	Te përfshirura (m ²)
1	594-2	2683	594	1424	2018	665
2	594-3	1865	1108		1108	757
3	594-4	458	458		458	
4	594-5	946	939		939	7
5	594-6	945	772		772	173
6	594-7	1394	843		843	491
7	594-8	863	322	1	323	540
8	594-9	910	40		40	876
9	594-10	370	342		342	28
10	595-1	3126	2046	430	3126	
11	595-2	916	916		916	
TOTALI:	595-4	875	325	6	331	544
		15,291	9,355	1861	11216	4075

Nr.Ren	Tema	Sipërfaqet e llogaritura (m2)
1	Sipërfaqe totale per ndertim	11,216
2	Sipërfaqe jashte vije: rregullarizim	1,861
3	Sipërfaqe e brendshme ndërtimesh: rregullarizim	0,122

Nr	Y	X	Nr	Y	X
1	7514894.626	4721319.504	33	7514909.280	4721198.300
2	7514916.126	4721317.934	34	7514910.381	4721195.338
3	7514928.336	4721312.324	35	7514911.121	4721189.808
4	7514938.250	4721229.900	36	7514911.200	4721184.310
5	7514905.200	4721225.920	37	7514914.110	4721167.369
6	7514902.183	4721245.606	38	7514914.190	4721157.830
7	7514893.405	4721219.465	39	7514951.340	4721171.418
8	7514931.506	4721311.149	40	7514985.715	4721166.923
9	7514950.179	4721155.908	41	7514987.280	4721178.667
10	7514953.209	4721155.838	42	7514991.382	4721215.566
11	7514951.809	4721147.559	43	7514995.922	4721216.416
12	7514949.338	4721112.150	44	7514949.241	4721188.997
13	7514948.255	4721096.665	45	7514943.553	4721236.116
14	7514947.146	4721080.821	46	7514993.873	4721235.175
15	7514946.166	4721067.011	47	7514995.073	4721245.815
16	7514944.525	4721048.292	48	7514990.563	4721252.804
17	7514941.554	4721014.873	49	7514989.603	4721254.264
18	7514938.492	4720980.494	50	7514978.374	4721254.218
19	7514935.512	4720980.834	51	7514941.394	4721254.075
20	7514933.472	4720980.854	52	7514940.194	4721264.075
21	7514932.530	4720981.190	53	7514977.174	4721264.214
22	7514935.110	4721010.240	54	7514970.875	4721284.074
23	7514938.844	4721018.263	55	7514948.996	4721305.643
24	7514943.196	4721067.241	56	7514934.676	4721309.974
25	7514940.170	4721067.100	57	7515010.892	4721225.005
26	7514943.360	4721112.820	58	7515014.922	4721219.675
27	7514945.830	4721147.909	59	7515019.862	4721213.165
28	7514948.819	4721155.970	60	7515021.551	4721211.885
29	7514947.150	4721155.970	61	7515033.071	4721196.865
30	7514946.840	4721158.520	62	7515031.220	4721171.946
31	7514943.270	4721188.170	63	7515021.050	4721170.696
32	7514941.590	4721202.190	64	7514984.149	4721155.178

Rilevimi / Snimio: "GeoService Engineering" Sh.P.K.
(emri dhe mbiemri i gjeodit/kompanisë/ emri i prezantuesit/kompanisë)
Nr. i licencës / Br. licence: 74
Nënshkrimi / Potpis: [Signature]
Data e rilevimit / Datum snimanja: 05.12.2023

