



Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 nr.350/02-232072/20 dt. 18.12.2020 , të aplikuesve Agush Mallopolci, Idriz Berisha, Bashkim Beiqi, Ganimete Krasniqi, Biljal Alimović, Hajdar Syla, Alim Suleviç, Naser Bejiç, Fetah Bejiç, Luan Beiqi, Shaban Bejiq, Heroina Karaxha, Bajram Mehija dhe Hanife Selmani Ajeti nga Prishtina me investitorë “EREA HOME” SH.P.K rr. Richard Holbrook-A1, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, lamela A, B, C, D dhe E në kuadër të parcelave ndërtimore “E22-1, E21-4 dhe E21-6” të bllokut urban “E-22 dhe E21” tërsisë urbane “E” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 20.10.2021, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Agush Mallopolci, Idriz Berisha, Bashkim Beiqi, Ganimete Krasniqi, Biljal Alimović, Hajdar Syla, Alim Suleviç, Naser Bejiç, Fetah Bejiç, Luan Beiqi, Shaban Bejiq, Heroina Karaxha, Bajram Mehija dhe Hanife Selmani Ajeti nga Prishtina me investitorë “EREA HOME” SH.P.K me numër identifikues 811389388 që e përfaqësojnë Ardian Karaxha nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr.350/02-232072/20 dt. 18.12.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, lamela A, B, C, D dhe E në kuadër të të parcelave ndërtimore “E22-1, E21-4 dhe E21-6” të bllokut urban “E-22 dhe E21” tërsisë urbane “E” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë , konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1782/ 2, 3, 5, 6, 8, 13, 14, 17, 35, 20, 24, 27, 40, 41 dhe 1783/2 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 Nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, sipas të cilit janë caktuar kushtet ndërtimore dhe sipas të cilit kjo zonë është me destinim “miks”.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelave kadastrale nr.1782/ 2, 3, 5, 6, 8, 13, 14, 17, 35, 20, 24, 27, 40, 41 dhe 1783/2 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
- nr. 1782-2,.....S=481 m²,.....me pronar Agush Mallopolci.....“Arë e klasës 5”
- nr. 1782-3,.....S=529 m²,.....me pronar Idriz Berisha.....“Arë e klasës 5”
- nr. 1782-5,.....S=600 m²,.....me pronar Bashkim Beiqi.....“Arë e klasës 5”
- nr. 1782-6,.....S=500 m²,.....me pronar Ganimete Krasniqi.....“Arë e klasës 5”
- nr. 1782-8,.....S=110 m²,.....me pronar Bajram Mehija.....“Arë e klasës 5”;
- nr. 1782-13,.....S=980 m²,.....me pronar Biljal Alimović.....“Arë e klasës 5”
- nr. 1782-14,.....S=883 m²,.....me pronar Hajdar Syla“Arë e klasës 5”
- nr. 1782-17.....S= 45 m²,.....me pronar Biljal Alimović.....“Arë e klasës 5”
- nr. 1782-20,.....S=274 m²,.....me pronar Alim Suleviç.....“Arë e klasës 5”
- nr.1782-24.....S=412m²,.....me pronar Naser Bejiq, Fetah Bejiq dhe Luan Beiqi
“Arë e klasës 5”

- nr. 1782-27,.....S=911 m²,.....me pronar Shaban Bejiq.....“Arë e klasës 5”
- nr. 1782-35.....S=132 m²,.....me pronar Hanife Ajeti Selmani.....“Arë e klasës 5”
- nr. 1782-40.....S= 75 m²,.....me pronar Heroina Karaxha“Arë e klasës 5”
- nr. 1782-41.....S= 169 m²,.....me pronar Heroina Karaxha.....“Arë e klasës 5”
- nr. 1783-2,.....S=2942 m²,.....me pronar Bajram Mehija.....“Arë e klasës 5”;

Sipërfaqja e përgjithshme S=9043m²:

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartë cekura është private, në bazë të certifikatës së njësishë kadastrale;
- Parcelat kadastrale të lartë cekura, bazuar në planin “Riparcelimi” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, përfshihen në kuadër të parcelave ndërtimore “E22-1, E21-4 dhe E21-6” të bllokut urban “E22” dhe “E21” të tërësisë hapësinore “E”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara gjenden 5 shtëpi të ndërtuara;
- Lokacioni-terreni ka një pjerrtësi prej perëndimit kah lindja
- Qasja e parcelave kadastrale aktualisht është prej rrugës së Shkupit dhe rrugës Holger Petersen të cilat rrugë do të zgjerohen sipas Planit Rregullues.
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka të ndërtesa afariste dhe ekonomike.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin e ndërtesave shumë banesore & afariste - Ndertesat A, B, C, D dhe E sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelave ndërtimore “E22-1, E21-4 dhe E21-6” të bllokut urban “E22” dhe “E21” të tërësisë hapësinore “E”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe projekt propozimin/zgjidhjen urbane me projekt ideor, dhe ato do të jenë:

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës shumë banesore & afariste, raporti i saj me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vendparkimet e planifikuara, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqe të trajtuara në kuadër të bllokut urban “E22” dhe “E21” për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, janë:

- nr. 1782-2,.....S=481 m²
- nr. 1782-3,.....S=529 m²
- nr. 1782-5,.....S=600 m²
- nr. 1782-6,.....S=500 m²
- nr. 1782-8,.....S=110 m²
- nr. 1782-13,.....S=980 m²
- nr. 1782-14,.....S=883 m²
- nr. 1782-17.....S= 45 m²
- nr. 1782-20,.....S=274 m²
- nr.1782-24.....S=412m²
- nr. 1782-27,.....S=911 m²
- nr. 1782-35.....S=132 m²
- nr. 1782-40.....S= 75 m²
- nr. 1782-41.....S= 169 m²
- nr. 1783-2,.....S=2942 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale.....S=9043 m²

Pjesët & parcelat kadastrale për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr. 1782-2,.....S=388 m²
- nr. 1782-3,.....S=495 m²
- nr. 1782-5,.....S=530 m²
- nr. 1782-6,.....S=483 m²
- nr. 1782-8,.....S= 3 m²
- nr. 1782-13,.....S=980 m²
- nr. 1782-14,.....S=876 m²
- nr. 1782-17.....S= 45 m²
- nr. 1782-20,.....S= 68 m²
- nr.1782-24.....S= 23m²
- nr. 1782-27,.....S=666 m²
- nr. 1782-35.....S= 35 m²
- nr. 1782-40.....S= 75 m²
- nr. 1782-41.....S=154 m²
- nr. 1783-2,.....S=2650 m²

Sipërfaqja e parcelave, brenda vijës rregullueseS=388+495+530+483+3+980+876+45+68+23+
+666+35+75+154+2650=7471 m²

- Pjesët e parcelave kadastrale nr.1782-2, 1782-3, 1782-5,1782-6, 1782-8, 1782-14, 1782-20, 1782-24, 1782-27, 1782-35, 1782-41, 1783-2 me sipërfaqe S=93 + 34 + 70 + 17 + 107 + 7 + 206 + 389 + (227 + 18) + 97 + 15 + 292 = 1,572.00 m² jashtë vijues rregulluese, në infrastrukturë - rrugë do të kalkulojen me koeficient të ndërtimit.Nga kjo sipërfaqe S = 34+15+18=67 m² përfshihen në shtegun e këmbësorëve të planifikuar me Planin Rregullues.

Sipërfaqe jashtë vijës rregulluese-rrugë e planifikuar e propozuar për shpronësim dhe transfer është S= 1,572.00 m²;

7471x20% = 1494.20 m² të trajtuara me shpronësim

77.80 m² të trajtuara me transfer

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave ndërtimore "E22-1, E21-4 dhe E21-6" planifikohen ndërtesa shumë banesore & afariste-, Ndertesë A, B, C, D dhe E , me etazhitet si në vijim; ndërtesa "A" / -2B+S+P+8, ndërtesa "B" /-2B+S+P+8, ndërtesa "C" / -2B+S+P+8, ndërtesa "D" /-2B+S+P+7 dhe ndërtesa "E" / B+2S+P+7. Këto ndërtesa kanë me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesat shumë Banesore dhe Afariste, me etazhitet 2B+S+P+8, -2B+P+7 dhe B+S+P+4

- Ndërtesa "A", S=7,222.00 m²/4958.0 m², mbi tokë + 2264.0 m², nën tokë/
Etazhitet: 2B+S+P+8
- Ndërtesa "B", S=5,324.0m²/3,831.0 m², mbi tokë + 1493.00 m², nën tokë/
Etazhitet: 2B+S+P+8
- Ndërtesa "C" S=5480.0 m²/3819.0 m², mbi tokë + 1661.0 m², nën tokë/
Etazhitet: 2B+S+P+8
- Ndërtesa "D", S= 6367.0m²/4643.00 m², mbi tokë + 1724 m², nën tokë/
Etazhitet: 2B+S+P+7
- Ndërtesa "E", S= 5345.00 m²/3866.00 m², mbi tokë + 1479 m², nën tokë/
Etazhitet: B+2S+P+7

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdheses ose suteranit, është max. 40%, në nivel të dy etazheve(max h=9m), ndërsa ISHP për etazhet tjera është 30% dhe kjo sipërfaqe është:

$$S=7471 \times 0.4=2,988.40 \text{ m}^2 / \text{ në nivel të dy etazheve me } h=9\text{m} / ;$$

$$S=7471 \times 0.3= 2,241.30 \text{ m}^2 / \text{ për etazhet tjera.}$$

$$S= 2988.40 \text{ m}^2 \text{ për } h=9\text{m} / \text{ sipas projekt propozimit} / .$$

$$S= 2,241.30 \text{ m}^2 \text{ për etazhet tjera} / \text{ sipas projekt propozimit}$$

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, bazuar në planin rregullues dhe në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas realizimit, kjo sipërfaqe është:

$$S=7471 \times 0.6=4,482.60 \text{ m}^2, \text{ për një nivel të bodrumit.}$$

Sipërfaqja e përgjithshme e nëntokës sipas projekt propozimit për një nivel të bodrumit dhe 50% të sutereneve është 8,621.00 m².

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në planin rregullues dhe në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht nëse ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion dhe kjo sipërfaqe është:

$$S=7471 \times 0.4=2,988.40 \text{ m}^2 / \text{ lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues} / ;$$

$$S=7471 \times 0.3= 2,241.30 \text{ m}^2 / \text{ lejuar nëse ndërtohet kulmi i gjelbërt.}$$

$$S= \sim 2352.00 \text{ m}^2 / \text{ sipas projekt propozimit} / \text{Prandaj } S= 636.40 \text{ m}^2 \text{ duhet të jetë kulm i gjelbërt.}$$

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perendim” për bllokun E- 21 është 2.00 ndërsa për bllokun E-22 është 2.5, dhe 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 grupeve-fazave të realizimit, kjo sipërfaqe është:

Sipas “Zgjidhjes Urbane” të prezentuar 2,576.00m² trajtohen me koeficientin e ndërtimit(ISPN) 2.00 ndërsa 4,895.00 m² trajtohen me koeficientin 2.5.

$$S1= 2,576.0 \times 2.00 = 5,152.00 \text{ m}^2 / \text{ lejuar sipas planit rregullues}$$

$$S2= 4,895.0 \times 2.50 = 12,237.50 \text{ m}^2 / \text{ lejuar sipas planit rregullues.}$$

$$S1 + S2 = 17,389.50 \text{ m}^2$$

S=21,117.50 m²/sipas kalkulimeve, duke llogaritur edhe sipërfaqen ndërtimore të kompensuar

-Me shpronësim dhe transfer 3000 + 588 + 140.04 = 3,728.04m²

$$17,389.50 \text{ m}^2 + 3,728.04 \text{ m}^2 = \underline{21,117.54 \text{ m}^2}$$

$$S= 21,117.00\text{m}^2 / \text{ sipas projekt propozimit}$$

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokoluar me numrin 01 nr. 031-185481, 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 dhe tarifë për leje ndërtimore;



- Destinimi brenda bllokut “E22” dhe “E21” i cili ndodhet në pjesën qendrore të planit, është mix. Sipërfaqet për destinime mixe janë të parashikuara për ndërtesa rezidenciale–afariste si dhe për ndërtesa vetëm afariste. Lejohet edhe ndërtimi i objekteve ekonomike që nuk ndërhyjnë në banim. Ndërtesat duhet të kenë edhe hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit).
- Etazhiteti maksimal për bllokun urban “E22” dhe “E21” të tërësisë hapësinore “E” të Planit Rregullues “Prishtina e Re–Zona Perendim”, është max P+6 etazhe mbi tokë. Sipas projekt propozimit etazhiteti maksimal është, 2B+S+P+8. Etazhiteti mund të rritet bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, për kompensimin e pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik.
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë 1.0xH (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje 0.5xH 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, etj). Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) të fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) është 0.6xH;
- Distanca e nëntokës – bodrumit prej kufirit të parcelave fqinje të jetë min 1.50m.
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max.1.20 m, ndërsa për lokale 0.30m. Gjithsesi duhet të sigurohet qasja në objekt për personat me aftësi të kufizuara.
- Qasja në kompleksin me ndërtesa shumë banesore dhe afariste të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues urban, sipas Plani i situacionit - “zgjdhja urbane”;
- 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;
- Për qarkullim më të lehtë të zjarrfikësve duhet të parashihet qasje e brendshme çdo 50 m², 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 parcelës 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 përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perendim”.
- Para aplikimit për Leje ndërtimore duhet të aplikoni për Leje të rrënimit për shtëpitë ekzistuese, brenda këtij blloku.

V.Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesëve të parcelave kadastrale nr.1782-2, 1782-3, 1782-5, 1782-6, 1782-8, 1782-14, 1782-20, 1782-24, 1782-27, 1782-35, 1782-41, 1783-2 Z.K Prishtinë me sipërfaqe S=1,494 m², e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar – rrugë, për realizimin e ndërtimit të kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV, parcelat ndërtimore “E22-1, E21-4 dhe E21-6” të bllokut urban “E22” dhe “E21” të tërësisë hapësinore “E”, kanë sipërfaqen S=7471 m², andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është $S=1494/7471 \times 100=20\%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet. Andaj sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: pjesët e parcelave 1783-2 dhe 1782-8 kompenzohen me koeficientin 2 dhe sipas kalkulimit $S = 294 \times 2.00=588.00$ m² ndërsa pjesët e parcelave nr.1782-2, 1782-3, 1782-5, 1782-6, 1782-14, 1782-20, 1782-24, 1782-27, 1782-35 dhe 1782-41 kompenzohen me koeficient ndërtimi 2.5 apo sipas kalkulimit $S = 1200 \times 2.5=3000$ m². Sipas

manualit të përgatitur nga gjeodeti i licencuar nga pjesa e parcelës kadastrale 01783-2 jashtë vijës ndërtimore 78 m^2 do të trajtohen me transferim të sipërfaqes ndërtimore. $78 \text{ m}^2 \times 1.8 = 140.40 \text{ m}^2$.

Pasi Plani Zhvillimor Urban në këtë zonë ka përcaktuar koeficientin ndërtimor $1.8 \div 3.0$, dhe bazuar në Vendimin 01nr.031 – 185483 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për aplikimin e sipërfaqes së përgjithshme, të aplikohet koeficienti minimal i PZHU-së, sipërfaqja e mbetur e parcelës kadastrale që përfshihet jashtë parcelës ndërtimore, është trajtuar përmes transferit, dhe kjo sipërfaqe është $S=78\text{m}^2$, dhe e njëjta mund të kompensohet me koeficientin minimal të PZHU-së, e që është 1.8, dhe sipas kalkulimit sipërfaqja ndërtimore do të jetë $S=77.8\text{m}^2 \times 1.8=140.04\text{m}^2$.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesëve të parcelës kadastrale, bazuar në vendimet e lartë cekura. Kjo procedurë e kompensimit 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 parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga bashkëpronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale nr.1782-2, 1782-3, 1782-5, 1782-6, 1782-8, 1782-14, 1782-20, 1782-24, 1782-27, 1782-35, 1782-41 dhe 1783-2 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore, Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartë cekura, 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.Bashkimi i parcelave kadastrale nr. 1782-13, 1782-17 dhe 1782-40 si dhe pjesëve të parcelave kadastrale nr.1782-2, 1782-3, 1782-5, 1782-6, 1782-8, 1782-14, 1782-20, 1782-24, 1782-27, 1782-35, 1782-41, 1783-2 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas vijës rregulluese të planifikuar të përcaktuar sipas Manualit të bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar “Geo Group” sh.p.k nga Prishtina me licencë nr.52 dt.29.06.2020.

Kjo Drejtori përmes këtij paragrafi jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartëcekura, sipas Manualit të bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - “zgjidhjen urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Kjo procedurë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

VIII. Kyeja 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, 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" - Ngrohitorja e Qytetit 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 IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", bazuar në "Udhëzim Administrativ 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, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50 m', 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, mobiluarin 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 vendndërtim", 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 - Elaborati për Masat e mbrojtëse nga zjarri, hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të

dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e “Deklaratë” për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XI.Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

XII.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 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 kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

XIII.Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore-meqenëse parcelat kadastrale 1782-13, 1782-17,1782-40 dhe pjesët e parcelave kadastrale nr.1782-2, 1782-3, 1782-5, 1782-6, 1782-8, 1782-14, 1782-20, 1782-24, 1782-27 +1782-35, 1782-41, 1783-2 Z.K Prishtinë,në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, “arë e klasës 5” kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën

Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 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, prej S=7471m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XIV.Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01–0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

XV.Vlefshmëria e vendimit për caktimin e 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

Aplikuesit Agush Malopolci, Idriz Berisha, Bashkim Beiqi, Ganimete Krasniqi, Biljal Alimović, Hajdar Sylja, Alim Suleviç, Naser Bejiç, Fetah Bejiç, Luan Beiqi, Shaban Bejiç, Heroina Karaxha, Bajram Mehija dhe Hanife Selmani Ajeti nga Prishtina me investitorë “EREA HOME” SH.P.K, që e përfaqësojnë Ardian Karaxha nga Prishtina, me kërkesën 05 nr.350/02-232072/20 dt. 18.12.2020, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumë banesore & afariste, ndërtesa lamela A, B, C, D dhe E në kuadër të parcelave ndërtimore “E22-1, E21-4 dhe E21-8” të bllokut urban “E-22 dhe E21” tërsisë urbane “E” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, në lokacionin e përshkruar si në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 nr.350/02-232072/20 dt. 18.12.2020 dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedimit administrativ, kërkuesi ka prezantuar dhe është trajtuar ky dokumentacion:

- Kopja e planit e parcelës kadastrale nr. 1782-2 ZK. Prishtinë, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914059-01782-2 me pronar Agush Malopolci;
- Kopja e planit e e parcelës kadastrale nr. 1782-3 ZK. Prishtinë, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914059-01782-3 me pronar Idriz Berisha;
- Kopja e planit e e parcelës kadastrale nr. 1782-5 ZK. Prishtinë, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914059-01782-5 me pronar Bashkim Beiqi;
- Kopja e planit e e parcelës kadastrale nr. 1782-6 ZK. Prishtinë, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914059-01782-6 me pronare Ganimete Krasniqi;
- Kopja e planit e e parcelës kadastrale nr. 1782-8 ZK. Prishtinë, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914059-01782-8 me pronar Bajram Mehija;
- Kopja e planit e e parcelës kadastrale nr. 1782-13 ZK. Prishtinë, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914059-01782-13 me pronar Biljal Alimović;
- Kopja e planit e e parcelës kadastrale nr. 1782-14 ZK. Prishtinë, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914059-01782-14 me pronar Hajdar Sylja;
- Kopja e planit e e parcelës kadastrale nr. 1782-17 ZK. Prishtinë, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914059-01782-17 me pronar Biljal Alimović;

- Kopja e planit e parcelës kadastrale nr. 1782-20 ZK. Prishtinë, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914059-01782-20 me pronar Alim Suleviq;
- Kopja e planit e parcelës kadastrale nr. 1782-24 ZK. Prishtinë, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914059-01782-24 me pronar Naser Bejiq, Fetah Beliq dhe Luan Beiq;
- Kopja e planit e parcelës kadastrale nr. 1782-27 ZK. Prishtinë, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914059-01782-27 me pronar Shaban Bejiq;
- Kopja e planit e parcelës kadastrale nr. 1782-35 ZK. Prishtinë, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914059-01782-35 me pronar Hanife Selmani-Ajeti;
- Kopja e planit e parcelës kadastrale nr. 1782-40 ZK. Prishtinë, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914059-01782-40 me pronar Heroina Karaxha;
- Kopja e planit e e parcelës kadastrale nr. 1782-41 ZK. Prishtinë, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914059-01782-41 me pronar Heroina Karaxha;
- Kopja e planit e parcelës kadastrale nr. 1783-2 ZK. Prishtinë, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914059-01783-2 me pronar Bajram Mehija;
- Informatën nga Plani Rregullues Prishtina Re – Zona Perëndim, me referencë nr.04-350/01-69571/20 dt.18.05.2020, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Kopjet e letërnjoftimeve të pronarëve Agush Malopolci, Idriz Berisha, Bashkim Beiqi, Ganimete Krasniqi, Biljal Alimović, Hajdar Sylja, Alim Suleviq, Naser Bejiq, Fetah Bejiq, Luan Beiq, Shaban Bejiq, Heroina Karaxha, Bajram Mehija dhe Hanife Selmani Ajeti dhe investitorit Ardian Karaxha.
- Vërtetimin e tatimit në pronë nr.229335/20 dt.15.12.2020, në emër të Hajdar Sylja;
- Vërtetimin e tatimit në pronë nr.230935/20 dt.17.12.2020, në emër të Alim Suleviq;
- Vërtetimin e tatimit në pronë nr.230935/20 dt.17.12.2020, në emër të Bilall Alimović;
- Vërtetimin e tatimit në pronë nr.230935/19 dt.17.12.2020, në emër të Ardian Karaxha;
- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP nr. 2082/2021, Ref.nr.239/2021 dt.24.05.2021 e lidhur në mes të Agush Malopolci në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 01782-2 dhe "Era Home" SH.P.K në cilësinë e investitorit.
- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP nr. 1546/2021, Ref.nr.191/2021 dt.21.04.2021 e lidhur në mes të Idriz Berisha në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 01782-3 dhe "Era Home" SH.P.K në cilësinë e investitorit.
- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP nr. 13667/2020, Ref.nr.3054/2020 dt.03.12.2020 e lidhur në mes të Bashkim Beiqit në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 01782-5 dhe "Era Home" SH.P.K në cilësinë e investitorit.
- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP nr. 2015/2020, Ref.nr.267/2020 dt.10.07.2020 e lidhur në mes të Ganimete Krasniqit në cilësinë e pronares të parcelës kadastrale nr. 01782-6 dhe "Era Home" SH.P.K në cilësinë e investitorit.
- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP nr. 1520/2021, Ref.nr.185/2021 dt.19.04.2021 e lidhur në mes të Bajram Mehija në cilësinë e pronarit të parcelave kadastrale nr. 01782-8 dhe 1783-2 Z.K Prishtinë me "Era Home" SH.P.K në cilësinë e investitorit.
- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP nr. 444/2020, Ref.nr.051/2020 dt.30.01.2020 e lidhur në mes të Biljal Alimović në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 01782-13 dhe 01782-17 dhe "Era Home" SH.P.K në cilësinë e investitorit.
- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP nr. 1264/2020, Ref.nr. 159/2020 dt. 07.05.2020 e lidhur në mes të Hajdar Sylja në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 01782-14 dhe "Era Home" SH.P.K në cilësinë e investitorit.
- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP nr. 248/2020, Ref.nr.041/2020 dt.23.01.2020 e lidhur në mes të Alim Suleviq në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 01782-20 dhe "Era Home" SH.P.K në cilësinë e investitorit.

- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP nr. 4657/2021, Ref.nr.1207/2021 dt.30.03.2020 e lidhur në mes të Naser Bejiq, Fetah Bejiq dhe Luan Beiqi në cilësinë e pronarëve të parcelës kadastrale nr. 01782-24 dhe "Erea Home"SH.P.K në cilësinë e investitorit.
- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP nr. 2655/2021, Ref.nr.301/2021 dt.24.06.2021 e lidhur në mes të Hanife Selmani Ajeti në cilësinë e pronares të parcelës kadastrale nr. 01782-35 dhe "Erea Home"SH.P.K në cilësinë e investitorit.
- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP nr. 1606/2021, Ref.nr.198/2021 dt.23.04.2021 e lidhur në mes të Heroina Karaxha në cilësinë e pronares të parcelave kadastrale nr. 01782-40 dhe 01782-41 dhe "Erea Home"SH.P.K në cilësinë e investitorit.
- Çertifikata e regjistrimit të biznesit e "Era Home"SH.P.K me numër identifikues 811389388 dt.16.01.2020 me pronar Ardian Karaxha.
- Autorizimi për përfaqësim i "Erea Home"SH.P.K – Ardian Karaxha për Veton Kastratin, LRP nr.499/20, dt.03.02.2020.
- Incizimin gjeodezik të parcelave, punuar nga gjeodeti i licensuar, Xhavit Fetahu me numër të licencës 75 dt.10.03.2020;
- Manuali gjeodezik për ndarjen dhe bashkimin e parcelave të punuar nga gjeodeti i licencuar Xhavit Fetahu.
- Projektin ideor me zgjidhje urbane për parcelat kadastrale në fjalë, të hartuar nga N.SH "Vedesk Project" me numër të biznesit 600630223 dt.02.09.2014 me seli në Prishtinë;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës në fjalë, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni-Planin Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative dhe projektit ideor me "zgjidhja urbane" të prezantuar, në mënyrë procedurale dhe kronologjike, konstatoi se:

Parcelat kadastrale nr.1782/ 2, 3, 5, 6, 8, 13, 14, 17, 35, 20, 24, 27, 40, 41, 1783/2 ZK Prishtinë me sipërfaqe të përgjithshme S=9043 m², shtrihen në kuadër të parcelave ndërtimore "E22-1, E21-4 dhe E21-6" të bllokut urban "E-22 dhe E21" tërsisë urbane "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 Nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është me destinim "mix".

Kjo drejtori, bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, dhe pikës 1.2 dhe 1.2.1 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për Caktimin e Procedurave për Përgatitjen bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, dhe pikës 1.2 dhe 1.2.1 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 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, me datë 26.02.2021, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50m, për të njoftuar publikun për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 12.03.2021.

Në procedurë të shqyrtimit të projektit ideor të prezentuar, është konstatuar se në zgjidhjen urbane nuk janë përfshi disa parcela kadastrale të cilat shtrihen brenda parcelave ndërtimore të planifikuara me Planin Rregullues. Andaj, kjo drejtori, përmes shkresës zyrtare "Plotësim dokumentacioni", me reference 05 nr.350/02-232072/20 dt. 18.12.2020, ka kërkuar nga aplikuesi plotësimin e dokumentacionit, si në vijim:

"Zgjidhjen urbane ku përfshihen edhe parcelat sqinje brenda parcelës ndërtimore E-22-1 të bllokut E-22, duke u dakorduar me pronarët e këtyre parcelave.Në veçanti është e rëndësishme të përfshihet në zgjidhje urbane parcela 1782-3 Z.K Prishtinë, pasi që është kërkesë e pronarit".Pronari i kësaj parcele Idriz Berisha pas "Njoftimit publik" me kërkesën 05-350/02-232072/20/1 dt. 09.03.2021 ka kërkuar që me parcelën kadastrale 1782-3 të përfshihet në zgjidhje urbane. Plotësimi i dokumentacionit është dorëzuar me dt.01.07.2021 ku është dorëzua edhe kontrata me këtë pronar.Me datën 17.09.2021, kemi

përgatitë ftesat për t'i ftuar në takim pronarët e parcelave 1782-39 dhe 1784-10 Z.K Prishtinë nëse janë të interesuar të përfshihen në zgjidhje urbane, pasi që gjatë periudhës prej 15 ditëve të 'Njoftimit publik' sa ka qenë afati, në Drejtorinë e Urbanizmit nuk ka arritur ndonjë ankesë apo koment nga pronarët e këtyre parcelave. Në terren e kemi takuar pronarin e parcelës 1782-39, z. Abaz Kadriun i cili nuk ka dashur ta nënshkruaj dhe ta pranojë ftesën mirepo deklaroi se do të merr pjesë në takimin që do të mbahet në Drejtorinë e Urbanizmit me dt. 20.09.2021 në ora 10'. Gjithashtu tregoi se parcela 1784-10 ku shtrihet shtëpia e tij, e ka blerë mirepo nuk e ka bartë pronësinë. Me datën 20.09.2021 në lokalet e Drejtorisë së Urbanizmit është mbajtur takimi ku ishte prezent z. Abaz Kadriu. Arkitekti i zgjidhjes urbane z. Veton Kastrati e prezantoi zgjidhjen urbane dhe distancat e ndërtesës së planifikuar prej kufirit të parcelës. Pala u njoftua se parcela ndërtimore E22-1 sipas Planit rregullues e përfshin edhe parcelën 1782-39 prandaj është ftuar në takim. Ai deklaroi se është kundër ndërtimit të lartë në lagjet ku ka shtëpi individuale. "Nuk jam i interesuar me hy në ndërtim por nese investitori ofron kushte te favorshme për mua, me marrëveshje mund te bëjmë lëshime. Por jam kundër këtij Plani me këtë lartësi. Gjithashtu edhe koeficienti ndryshon gjysma e truallit e ka koeficientin 2.5 e pjesa tjetër 2". Gjithashtu deklaroi se "në vitin 2010-e kam blerë pronën prej Ali Krasniqit dhe Hajdar Zekës mirepo është një gabim teknik në kontratë dhe është duke i përfunduar procedurat". Takimi është përfunduar me një konkluzë që arkitekti ta njoftojë investitorin dhe të kontaktojë me këtë pronarë për mundësinë e arritjes së një marrëveshje për zgjidhje urbane deri me dt. 27.09.2021. Me dt. 23.09.2021 Drejtoria e Urbanizmit me, E-mail ka pranuar shkresën "Njoftim" nga z. Abaz Kadriu ku ka dhënë arsyen pse nuk ka arritur marrëveshje për zgjidhje urbane. Gjithashtu ka cekur se nuk pajtohet me një projekt të tillë i cili hapë probleme dhe e shëmton Planin Urbanistik. Drejtoria e Urbanizmit i është përgjigjur palës me dt. 30.09.2021 si në vijim:

"Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në bazë të rregullativës, i zbaton Planin Rregullues në fuqi. Në këtë rast do të veprojmë në bazë të kriterëve të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perendim" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 Nr. 35-186850 dt. 02.10.2013 të cilin plan mund ta gjeni në web-faqen e Komunës së Prishtinës në linkun, <https://prishtinaonline.com/drejtorite/ekonomi-dhe-zhvillim-lokal/sektori-i-planifikimit-hapesinor/plani-rregullues-urban-prishtina-e-re-zona-perendim>
https://prishtinaonline.com/uploads/pr_prishtina_e_re_zona_perendim_pjesa_tekstuale.pdf

Ankesa – Njoftimi me nr.05-070/01-201466/21 dt 23.09.2021 nga z. Abaz Kadriu është dorëzuar në Drejtorinë e Urbanizmit edhe përmes sportelit. Poashtu i njejtë me dt. 07.10.2021 e ka përcjell përmes E-mailit shkresën "Informat për organet përgjegjëse të komunës – sektorit të urbanizmit" ku ka shprehur paknaqësitë e tij. Për këtë arsye me datën 08.10.2021 është ftuar në takim ku prezent kanë qenë Drejtori i Urbanizmit, Udhëheqësja e sektorit dhe Zyrtarja e lëndës. Ai shprehu shqetësimin e tij që është kundër ndërtimit të lartë dhe tregoi që nuk ka arritur ndonjë marrëveshje që edhe parcela e tij të përfshihet në zgjidhje urbane. Pala u njoftua se nëse përfshihet në zgjidhje urbane, mund ta zgjedhë investitorin dhe arkitektin sipas preferencës së tij. Ditën e nesërme me dt 09.10.2021 janë ftuar palët në procedure dhe janë njoftuar dhe është kërkuar nga ana e tyre që edhe një here të kontaktojnë me pronarin e parcelës 1782-39, për mundësinë e përfshirjes në zgjidhjen urbane, mirepo me dt. 15.10.2021 është lajmëruar arkitekti që e ka hartuar zgjidhjen urbane dhe na ka njoftuar se nuk është arritur marrëveshja. Pas deklaratave të investitorit dhe arkitektit të zgjidhjes urbane, përfshirë edhe takimin e fundit, se është e pamundur të arrihet një marrëveshje ky organ ka rishqyrtuar edhe një herë Planin Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perendim" përkatësisht pikën 9. "Plani i parcelimit dhe riparcelimit ku ceket si në vijim "Në raport me parcelimin e propozuar që është paraqitur në pjesën grafike të planit (harta F – plani i parcelimit) lejohet riparcelimi i mëtejshëm (bashkimi apo ndarja reciproke e parcelave brenda një 'blloku'). Nuk lejohet riparcelimi që do të pengonte realizimin e rrugëve, gjelbërimit publik apo përmbajtjeve publike të planifikuara me këtë plan. Kushtet që kanë të bëjnë me indeksin e shfrytëzimit të parcelës dhe indeksin e sipërfaqes së përgjithshme zbatohen edhe për parcelat e riformuara", andaj ka vazhduar me caktimin e kushteve ndërtimore sipas kërkesës 05 nr.350/02-232072/20 dt.18.12.2021.

Drejtoria e Urbanizmit me dt.18.10.2021 me shkresën "Përgjigje në ankesë" i është përgjigjur palës si në vijim:

Sipas nenit 125 të ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative “*ankesa mund të parashtrohet kundër një akti administrativ*” ndërsa ju keni ushtruar ankesë ndaj kërkesës në procedure. Prandaj ju njoftojmë se ju do të informoheni nga ky organ, me rastin e nxjerrjes së “Aktit administrative” përkatësisht Vendimit për lëndën 05 nr.350/02-232072/20 dt.18.12.2020.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit, zyrtari – eksperti për komunikacion, ka dhënë mendimin profesional, për kyçje në kompleks si në vijim:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Hajdar Sylja, Biljal Alimoviq, Alim Suleviq, Ganimete Krasniqi, Shaban Beiqi, “Erea Home” shpk., në lagjen Prishtina e re zona perëndim, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-232072/20 dt.18.12.2020, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuara për ndërtesat Lamela A me etazhitet 2B+S+P+8, Lamela B me etazhitet 2B+S+P+8, Lamela C me etazhitet 2B+S+P+8, Lamela D me etazhitet 2B+S+P+7, dhe Lamela E me etazhitet B+2S+P+7, mund të pranohen si e till, marrë parasysh kategorinë e rrugëve, terrenin me pjerrësi dhe hapësirën e kësaj zgjidhjeje urbane. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi”, dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshatën me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohen ato.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L- 110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017 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”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se aplikuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti ideor i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore sipas këtij Vendimi.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacioni - “zgjidha urbane” e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugën e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në sistemin koordinativ KosovaREF 01; Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale.

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 ti përcillet organit epror – MEA.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-232072/20 dt. 18.12.2020.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-232072/20 DT. 20.10.2021**

Zyrtari,

Mejrushe Sejdullahu



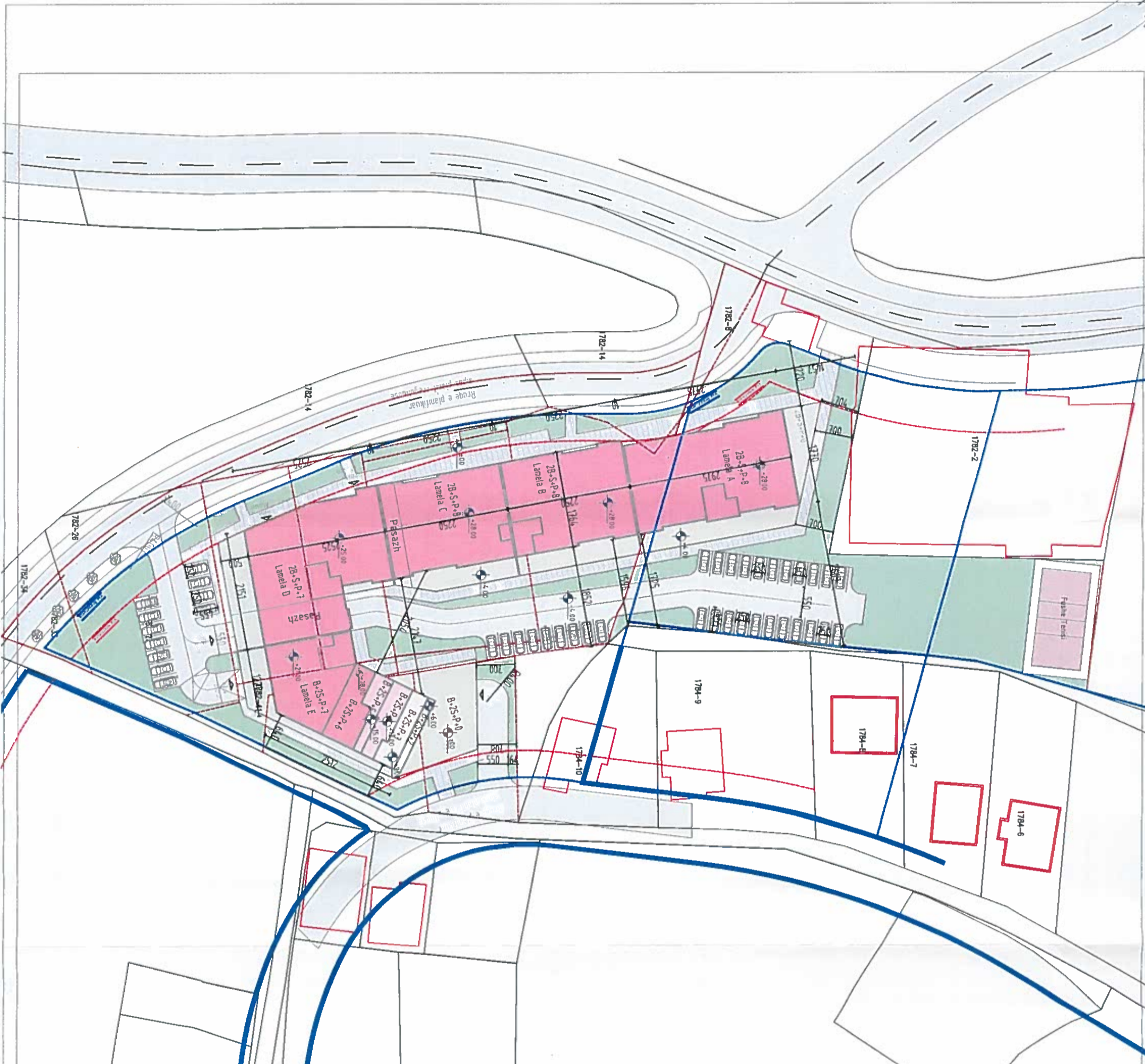
u.d Udhëheqëse e Sektorit,

Mimoza Berisha Prestreshi



Page 13 prej 13





Nr. parcela	Pronari / parcelës ka poseduesë	e parcelës sipas fletës mbrenda vjës rregulluese	Sipërfaqja mbrenda vjës rregulluese	Sipërfaqja jashtë vjës rregulluese
1	1782-20) Alim Suleviç	274.0	68.0	206.0
2	1782-13) Biljal Alimović	980.0	980.0	0.0
3	1782-17) Biljal Alimović	45	45	0
4	1782-6) Ganimele Krasinqi	500	483	17
5	1782-14) Hajdar Sylja	883	876	7
6	1782-40) Heroina Karaxha	75	75	0
7	1782-24) Bejiq, Luan Bejiq	412	23	389
8	1782-5) Bashkim Bejiq	600	530	70
9	1782-27) Shaban Bejiq	911	666	245
10	1782-35) Hanife	132	35	97
11	1782-41) Heroina Karaxha	169	154	15
12	1782-3) Kriqz Benisha	529	495	34
13	1782-2) Agush Mallopolci	481	388	93
14	1782-8) Bajram Mehija	110	3	107
15	1783-2) Bajram Mehija	2942	2850	292
16		9043.0	7471.0	1572.0

Lamela A		Lamela B		Lamela C		Lamela D		Lamela E	
Mbi toke	4958	Mbi toke	3831	Mbi toke	3819	Mbi toke	4643	Mbi toke	3966
Nentoke	2264	Nentoke	1493	Nentoke	1661	Nentoke	1724	Nentoke	1479
TOTAL	7222	TOTAL	5324	TOTAL	5480	TOTAL	6367	TOTAL	5445

9043.00 m² sipërfaqja e te gjitha parcelave
 21170.00 m² Nderitim mbi toke
 8621 m² Nderitim nen toke

74.71.00 m² mbrenda vjës Rregulluese
 74.71.00 m² x0.6=4482.00m² Bodrumi
 74.71.00 m² x0.4=2988.40m² Perdhesa
 74.71.00 m² x0.3=2241.30m² Banimi
 74.71.00 m² x0.3=2241.30m² Gjelberim
 74.71.00 m² x0.10=747.10m² Gjetberim

Lamela A,B,C,D,E	
Mbi toke	21117
Nentoke	8621
TOTAL	29738

- Legjenda**
- Kufiri i parcelave per nderitim
 - Vija nderitimore
 - Vija Rregulluese
 - Kufiri i parcelave
 - Kufiri i parcelave komunale
 - Aksit i rruges
 - Izohypset
 - Rrugjet
 - Obejektet e propozuara (e projektuar)
 - Obejektet ekzistuese



Y riakt: +386 49 716 717
 e-ma: vedeskiprojekt@gmail.com
P r i s h t i n e



Ereë Home Sh.p.k

Objekti: Objekt afarisht-banesor
 Lamela A,B,C,D,E 2B+S+P+8

Permbajtja e fletës: Situacioni i gjere

Faza	Data
Arkitektures	Shtator 2021
Perpjese	Viz. nr
Vendi: Prishtina e Re, Zona perendim	P= 1500
	01



Republika e Kosovës Republic of Kosovo

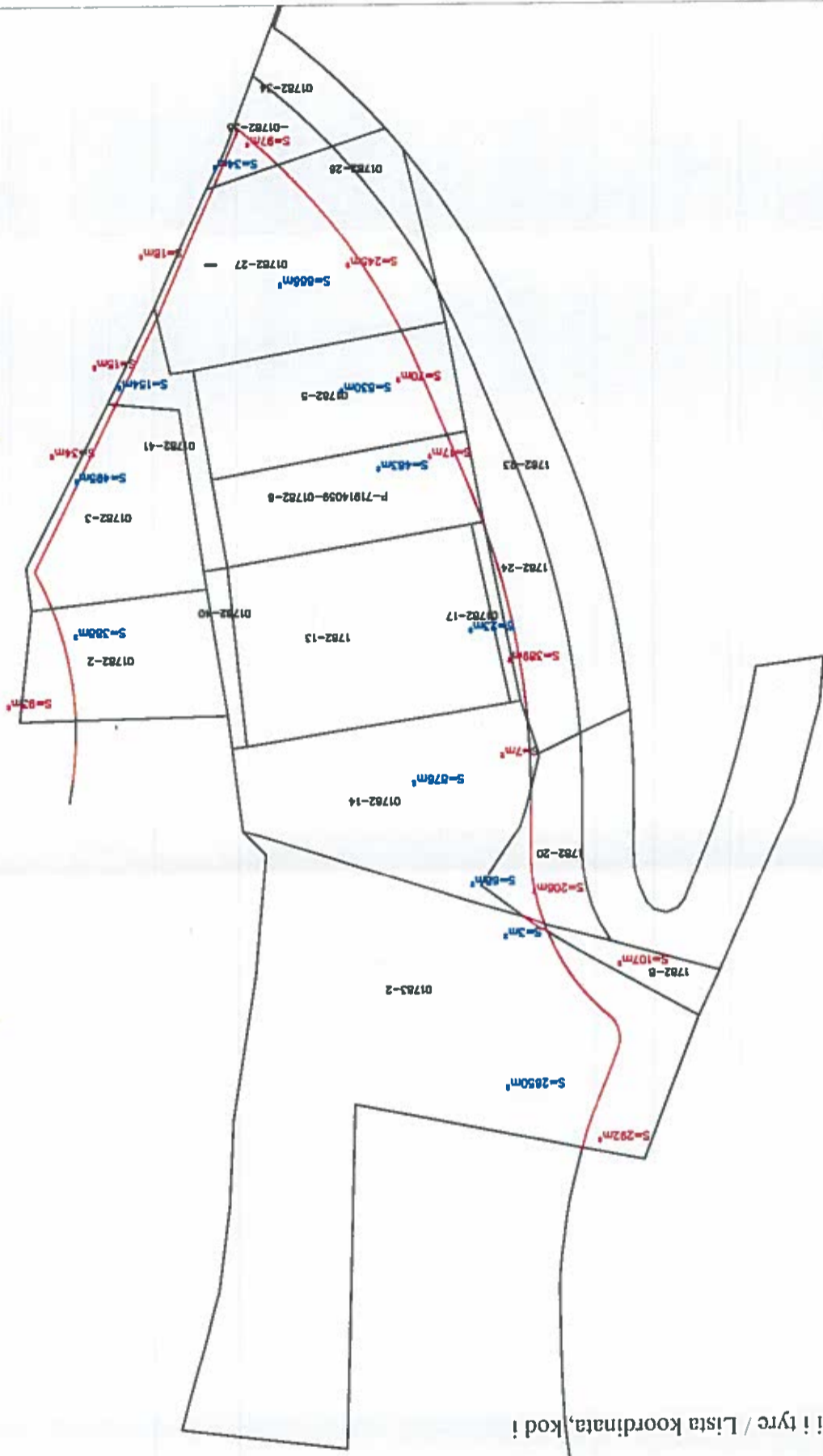
Qeveria - Vlada-Government
Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/ Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : _____

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë
Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Logarifiça e shpronisimit
Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 2500

Lista e koordinatave, kodë dhe përshkrimi i tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis



Rilevoi / Snimio: Msc Xhavit Fetahu
(emri dhe mbiemri i gjededit/kompanisë/ ime i prezime gjeodetn/kompanije)

Approvi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nr. i licencës / Br. licence: 75

Nënshtkrimi / Popis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 18.08.2021





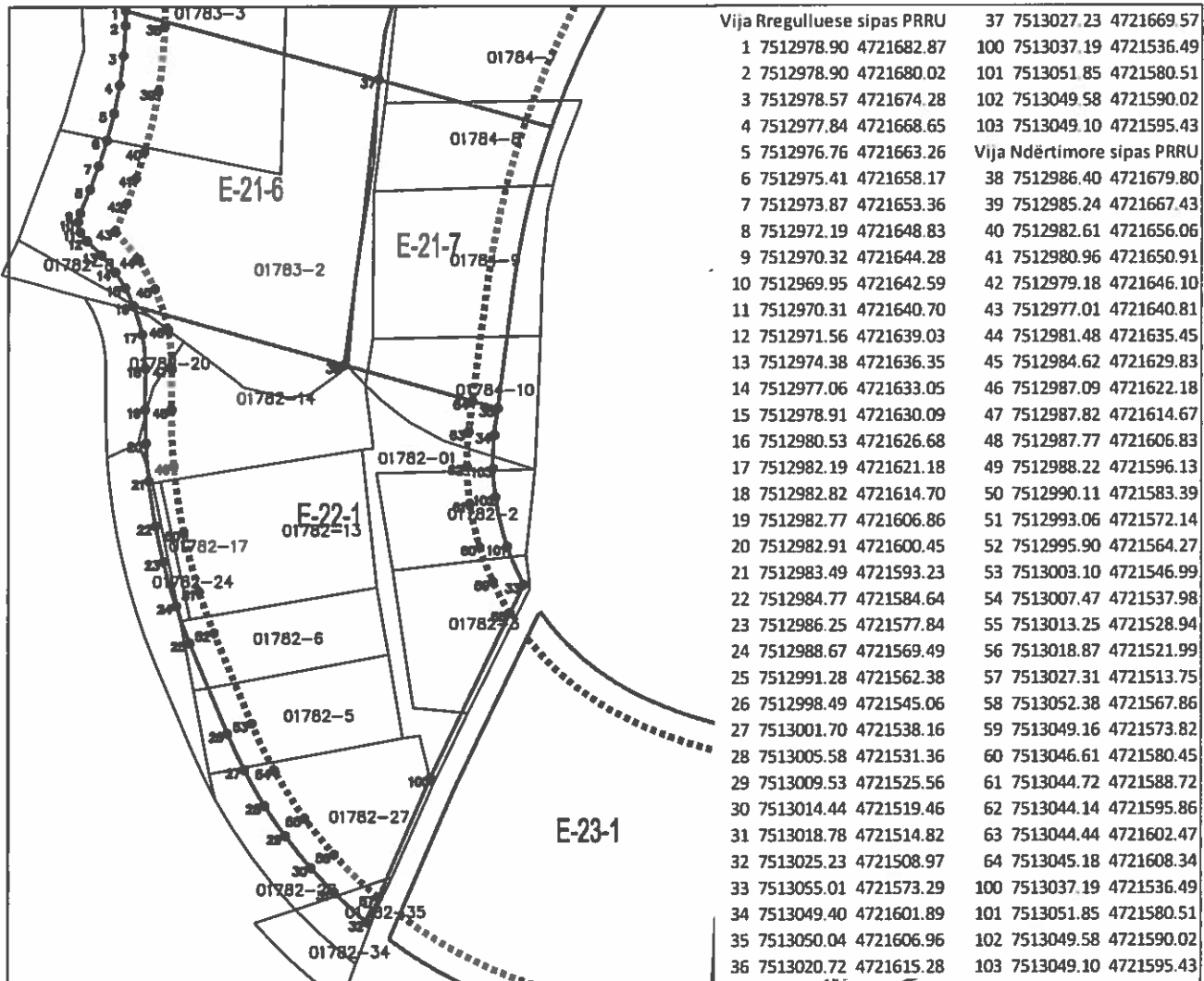
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 18.10.2021

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela Kodastrore