

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, 44, 57 dhe 140 të Ligjit Nr. 05/L-031 dt.21.06.2016 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 Rrënimi për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-277617/22 dt. 30.12.2022, të aplikuesve/pronarve Murat Dushullovci, Sinan Tmava, Driton Tmava, Sami Qukovci, Hajredin Simnica, Ilmi Bërbatovci, Sabit Bunjaku, Nuhi Simnica, Muzafer Simnica, Ramadan Qukovci nga Prishtina, dhe Investitorë "Nord Invest" sh.p.k. me seli në Prishtinë, rr. "Agim Ramadani" Ob 36, nr. 5, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore me afarizëm Ndërtesa "1", në kuadër të bllokut urban "b_07", të nëntërësisë urbane "B-2" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 30.11.2023, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/pronarëve Murat Dushullovci, Sinan Tmava, Driton Tmava, Sami Qukovci, Hajredin Simnica, Ilmi Bërbatovci, Sabit Bunjaku, Nuhi Simnica, Muzafer Simnica dhe Ramadan Qukovci nga Prishtina, me Investitorë "Nord Invest" sh.p.k. me pronarë Enver Xhiha dhe Jetmir Rragomi dhe numër unik identifikues 811446443, me seli në Prishtinë, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-277617/22 dt. 30.12.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore me afarizëm Ndërtesa "1", me etazhitet -2B+S+P+15, në kuadër të bllokut urban "b_07", të nëntërësisë urbane "B-2" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale, nr. 6957-0, 6958-4, 6958-5, 6958-6, 6958-7, 6959-1, 6959-3, 6959-4, 6959-5, 6959-7, 6959-8, 6959-9, 6959-10, 6959-11, ZK Prishtinë si dhe me trajtim përmes këmbimit të parcelës kadastrale, 6958-3 ZK Prishtinë, me pronar / posedues P.SH. Rugë KK Prishtinë, me pjesët e parcelave kadastrale, nr.6959-3 dhe 6959-7 ZK Prishtinë, në pronësi të Driton Tmava dhe Hajredin Simnica nga Prishtina.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale, për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të:

- Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-1299 dt. 29.06.2010, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar të jetë "zonë mikse", dhe
- Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, me destinim "ndërtim i lartë - mix";

Pronarët dhe investitori, me shkresën "Informim nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" dhe PZHU", me referencë 04-350/01-132832/22 dt.17.06.2022, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës, janë informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit për atë zonë.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale nr. 6957-0, 6958-4, 6958-5, 6958-6, 6958-7, 6959-1, 6959-3, 6959-4, 6959-5, 6959-7, 6959-8, 6959-9, 6959-10, 6959-11 si dhe parcelës 6958-3 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, është:

• nr. 6957-0;	S= 562 m ² ;	Murat Dushullovci	"Arë e klasës 1"
• nr. 6958-4;	S= 421 m ² ;	Ilmi Bërbatovci dhe Sabit Bunjaku	"Tokë ndërtimore"
• nr. 6958-5;	S= 31 m ² ;	Sami Qukovci	"Tokë ndërtimore"
• nr. 6958-6;	S= 236 m ² ;	Ramadan Qukovci	"Tokë ndërtimore"
• nr. 6958-7;	S= 15 m ² ;	Nuhi Simnica	"Tokë ndërtimore"
• nr. 6959-1;	S= 446 m ² ;	Sinan Tmava	"Tokë ndërtimore"
• nr. 6959-3;	S= 395 m ² ;	Driton Tmava	"Tokë ndërtimore"
• nr. 6959-4;	S= 49 m ² ;	Sami Qukovci	"Rrugë"
• nr. 6959-5;	S= 250 m ² ;	Sami Qukovci	"Tokë ndërtimore"
• nr. 6959-7;	S= 300 m ² ;	Hajredin Simnica	"Arë e klasës 1"
• nr. 6959-8;	S= 155 m ² ;	Nuhi Simnica	"Arë e klasës 1"
• nr. 6959-9;	S= 154 m ² ;	Muzafer Simnica	"Arë e klasës 1"
• nr. 6959-10;	S= 144 m ² ;	Nuhi Simnica	"Arë e klasës 1"
• nr. 6959-11;	S= 65 m ² ;	Nuhi dhe Muzafer Simnica	"Rrugë"

Sipërfaqja e përgjithshme S=3223 m²

- nr. 6958-3; S= 90 m² (e propozuar për këmbim), pronë e KK. Prishtinë "Rrugë";

• E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale të lartë cekura, në bazë të certifikatave të njërive kadastrale, është private, kurse e parcelës nr.6958-3 ZK Prishtinë, është "P.SH. Rrugë KK Prishtinë", dhe është tokë e ndërtuar, me kyçje në infrastrukturë teknike: rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;

• Parcelat kadastrale të lartë cekura, përfshihen në kuadër të pjesës së bllokut urban "b_07", të nëntërësisë urbane "B" të Planit Rregullues "Muhaxherët" në Prishtinë.

• Parcela kadastrale nr. 6958-3, me sipërfaqe të tërësishme prej S=90m² dhe me pronar/posedues "P.SH. Rrugë KK Prishtinë", në këtë zgjidhje urbane planifikohet të trajtohet me sipërfaqen prej S=90 m², me të cilën sipërfaqe përfshihet brenda vijës rregulluese të bllokut urban B2/"b_07", dhe është propozuar që e njëjta të këmbëhet me pjesët e parcelave kadastrale 6959-3 dhe 6959-7 ZK Prishtinë, me sipërfaqe S= 61+ 29 = 90 m², dhe pronar Driton Tmava dhe Hajredin Simnica.

• Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara gjenden 12 shtëpi të ndërtuara;

• Terreni ka pjerrtësi nga drejtimi lindje-perëndim, me një disnivel H~9.0 m';

• Qasja ekzistuese në këto parcela është nga rrugët lokale, "Tivari" dhe "Shaip Spahia", si rrugë ekzistuese dhe të asfaltuara;

• Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shumë banesore dhe shtëpi individuale banimore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste Ndërtesa "I" dhe hapësirat përcjellëse, në kuadër të pjesës së bllokut urban B2/"b_07", të tërësisë urbane "B" dhe bazuar në parametrat dhe kriteret urbane të Planit Rregullues "Muhaxhirët", janë:

• Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe ato nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të planit rregullues urban dhe kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në "Plani i lokacionit-"zgjidhja urbane", si dhe "Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Muhaxhirët", në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

• Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e Bllokut urban B-2/ "b_07", të tërësisë urbane "B", për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë

banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr. 6957-0; S= 562 m²;
- nr. 6958-4; S= 421 m²;
- nr. 6958-5; S= 31 m²;
- nr. 6958-6; S= 236 m²;
- nr. 6958-7; S= 15 m²;
- nr. 6959-1; S= 446 m²;
- nr. 6959-3; S= 334m²; (61m² jashtë vijës rregullues)
- nr. 6959-4; S= 49 m²;
- nr. 6959-5; S= 250 m²;
- nr. 6959-7; S= 259 m²; (41m² jashtë vijës rregullues)
- nr. 6959-8; S= 139 m²; (16m² jashtë vijës rregullues)
- nr. 6959-9; S= 142 m²; (12m² jashtë vijës rregullues)
- nr. 6959-10; S= 144 m²;
- nr. 6959-11; S= 65 m²;
- nr. 6958-3; S= 90 m² (pronë e K.Komunal e propozuar për këmbim)
- Totali: S= 3183 m²**

- Parcela kadastrale 6958-3 me sipërfaqe 90 m², pronë e Kuvendit Komunal, e propozuar për këmbim me pjesët e parcelave kadastrale 6959-3 dhe 6959-7 Z.K Prishtinë.

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelave S=3093 + 90=3183 m²;

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e Bllokut urban B-2/ "b_07", të tërësisë "B", për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr. 6959-3; S= 61 m²; (këmbim)
- nr. 6959-7; S= 41 m²; (29 m² kembin & 12m² shpronësim)
- nr. 6959-8; S= 16 m²; (shpronësim)
- nr. 6959-9; S= 12 m²; (shpronësim)
- totali: S= 130 m²**

- Pjesa e parcelës kadastrale 6959-3 me sipërfaqe prej 61 m² dhe pjesa e parcelës 6959-7 me sipërfaqe 29 m², jashtë vijës rregulluese, të propozuara për këmbim me parcelën kadastrale 6958-3, me sipërfaqe prej 90 m².

- Me shpronësim brenda parcelës ndërtimore, të trajtuar me këto kushte ndërtimore, do të kalkulojen 12+16+12=40 m², me koeficientin 4.

$$S= 40 \times 4 = 160 \text{ m}^2$$

- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të kompleksit, pjesës së Bllokut urban B-2/"b_07", të tërësisë "B", planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore dhe afariste - Ndërtesa "1", e organizuar me një hyrje, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – Ndërtesa "1"

**Ndërtesa "1" - S=16,663.10 m² /12,892.00 m², mbi tokë + 3,771.10 m², nën tokë /,
Etazhitet: -2B+S+P+15;**

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës në kuadër të kompleksit, të jetë destinim për banim shumë banesor dhe afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësirë garazhesh etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Etazhitei maksimal i lejuar në bllokun urban B-2/ "b_07", të tërësisë "B" të Planit Rregullues "Muhaxhirët", për parcelat ndërtimore mbi 1000 m² është i palimituar, ndërsa sipas PZHU-së është X-XV etazhe. Etazhitei mund të ndryshohet-rritet nëse aplikohet Vendimi 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të paraparë për interes publik, me koeficient të ndërtimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (IS HP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, lejohet max. 0.4 (40%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$$S=3183 \times 0.4 = 1273.20 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas PRR "Muhaxhirët"/,}$$

$$S=1174.90 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit /shputa e suteranit}$$

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabaritin e bodrumit, është max. 0.6 (60%), bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe max. 0.7 (70%), sipas Planit Rregullues "Muhaxhirët", ndërsa në bazën/gabaritin e suteranit, është max. 0.4 (40 %), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Niveli i bodrumit:

$$S=3183 \times 0.6 = 1909.80 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas Vendimit /,}$$

$$S=3183 \times 0.7 = 2228.10 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas PRR/;}$$

$$S=1706.90 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit /}$$

Niveli i suteranit

$$S=3183 \times 0.4 = 1273.20 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas PRR/;}$$

$$S=1174.90 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit /}$$

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISG), bazuar në Planin Rregullues "Muhaxhirët", është min. 0.5 (50%), sipas Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor, është min. 0.2 (20%), dhe sipas paragrafit II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$$S=3183 \times 0.2 = 636.60 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas normave teknike të planifikimit /;}$$

$$S=3183 \times 0.4 = 1273.20 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas vendimit /;}$$

$$S=3183 \times 0.5 = 1591.50 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas PRR /;}$$

$$S=954.90 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit / duke aplikuar kulmin e gjelbërt.}$$

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Muhaxhirët" për sipërfaqet e parcelave ndërtimore mbi 1000m², është max. 4.0, dhe përvetësohet si i tillë.
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-suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe sipas kalkulimeve, kjo sipërfaqe është:

$$S=3,183 \times 4.0= 12,732.00 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas PRR dhe PZHU-së/ duke llogaritur edhe sipërfaqen prej 90 m}^2 \text{ të propozuar për këmbim.}$$

$$S\text{-shpr}(\text{shpronësim } 20\%) 40 \times 4 = 160 \text{ m}^2$$

$$S(\text{total}) = 12,732 + 160 = 12,892.00 \text{ m}^2$$

$S = 12,892.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit, pas kompensimit dhe këmbimit /.

- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me sipërfaqe ndërtimore, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është $S = 40/3183 \times 100 = 1.26 \%$. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 4.0, $S = 40 \times 4.0 = 160 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë $S = 12,732.00 + 160.00 = 12,892.00 \text{ m}^2$.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar 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;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, tipi i mbulimit "d1" mundëson ndërtimin e objektit me një gjatësi maksimale prej 75m' dhe sipërfaqe të lirë 0.3 x H – lartësi të objektit ose së paku 7m', nga kufiri i parcelës, dhe thellësi maksimale të objektit 20 m. Distanca prej 7.0 m vlenë 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 e nëntokës – bodrumit prej kufirit të parcelave fqinje të jetë min 1.50m.
- Ngritja e nivelit të përdhësës së ndërtesës nga niveli i terrenit/trotuarit, lejohet të jetë max.1.20 m' ;
- Qasja në kompleksin me ndërtesë shumë banesore dhe afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret, këndet e lojërave për fëmijë, terrenet sportive, mobiliari urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore të planifikohet një vendparkim (VP), kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen për çdo 40m²/1 VP;
- 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;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni dhe proporcion me projektin arkitektonik dhe destinimin e ndërtesës.
- Deklarata për zgjidhjen urbane LRP.Nr. 14437/2023 dt. 10.11.2023 e Investitorit "Nord Invest" sh.p.k në fazën e Lejes ndërtimore duhet të nënshkruhet edhe nga pronarët e tokës apo me autorizim të nënshkruhet nga investitori.
- Para aplikimit për Leje ndërtimore duhet të aplikoni për Leje të rrënimit për shtëpitë ekzistuese, brenda këtij blloku.

V. Këmbimi i parcelës kadastrale nr. 6958-3 ZK Prishtinë, me $S=90 \text{ m}^2$, në pronësi/ posedim të "P.SH. Rrugë KK Prishtinë", me pjesën e parcelës kadastrale nr.6959-3 ZK Prishtinë, me sipërfaqe $S=61 \text{ m}^2$, pronë e Driton Tmavës, si dhe pjesa e parcelës 6959-7 me sipërfaqe $S=29 \text{ m}^2$, me pronar Hajredin Simnica ($61+29=90 \text{ m}^2$) të cilat parcela përfshihen në hapësirë publike të planifikuar, bazuar në Ligjin Nr. 04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës dhe vlersimin e organit kompetent.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartë cekura, sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti

i licencuar. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e këmbimit do të realizohet, bazuar në vlersimin e organit kompetent për vlersimin e pronave, dhe do të zhvillohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Kompensimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesëve të parcelave kadastrale: nr. 6959-7, me sipërfaqe $S=12 \text{ m}^2$, nr. 6959-8, me sipërfaqe $S=16 \text{ m}^2$ dhe nr. 6959-9, me sipërfaqe $S=12 \text{ m}^2$, të gjitha me sipërfaqe të përgjithshme $S=40 \text{ m}^2$, të përfshira 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, parcela ndërtimore e trajtuar, në kuadër të bllokut B-2/ "b_07", është me sipërfaqe prej $S=3183 \text{ m}^2$, andaj bazuar në Vendimin 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me sipërfaqe ndërtimore/koefficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje, është $S=40/3183 \times 100=1.26 \%$, dhe sipas vendimit të lartcekur, mund të kompensohet sipërfaqja prej $S=40 \times 4.0=160 \text{ m}^2$.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koefficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale, bazuar në vendimet e lartë cekura. Kjo procedurë e kompensimit me koefficient 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.

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

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 ndërtesës shumëbanesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale, nr. 6959-3, 6959-7, 6959-8 dhe 6959-9 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas pjesës së Bllokut urban "b_07", të përcaktuar me vijën rregulluese të planit rregullues urban, si dhe bazuar në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", si 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.

VIII. Bashkimi i parcelave kadastrale, nr. 6957-0, 6958-4, 6958-5, 6958-6, 6958-7, 6959-1, 6959-3, 6959-4, 6959-5, 6959-7, 6959-8, 6959-9, 6959-10, 6959-11, ZK Prishtinë, si dhe parcelën nr.6958-3 ZK Prishtinë (pas këmbimit me pjesët e parcelave nr. 6959-3 dhe 6959-7 ZK Prishtinë), dhe formimi i parcelës ndërtimore për kompleksin/ndërtesën, do të realizohet bazuar në Situacioni i parcelës

ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartë cekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

IX. 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 kyçe 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 njësishë 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 kyçe nga "Termokos" - Ngrohësja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

X. 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 rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor, "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 50m, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20, dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin 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;

XI. 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 50m², 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.

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 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 bashkëinvestim (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 nr. 6957-0, 6959-7, 6959-8, 6959-9 dhe 6959-10 Z.K Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës I", 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, sipas Plani i situacionit-"zgjidhja urbane"- parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e pjesës së parcelës ndërtimore, prej $S=562+259+139+142+144=1246 \text{ m}^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat 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" 01 Nr. 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.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelës kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

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

A r s y e t i m

Aplikuesit/pronarët, Murat Dushullovci, Sinan Tmava, Driton Tmava, Sami Qukovci, Hajredin Simnica, Ilmi Bërbatovci, Sabit Bunjaku, Nuhi Simnica, Muzafer Simnica dhe Ramadan Qukovci nga Prishtina, me Investitorë "Nord Invest" sh.p.k. me pronarë Enver Xhiha dhe Jetmir Rragomi, me kërkesën 05 Nr. 350/02-277617/22 dt. 30.12.2022 kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore me afarizëm Ndërtesa "I", me etazhitet -2B+S+P+15, në kuadër të bllokut urban B-2/"b_07", të tërësisë urbane "B" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në lokacionin e përshkruar si në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02-277617/22 dt. 30.12.2022 dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedimit administrativ, kërkuar ka prezantuar dhe është trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 6957-0 dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914059-06957-0;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 6958-4 dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914059-06958-4;

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 6958-5 dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914059-06958-5;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 6958-6 dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914059-06958-6;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 6958-7 dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914059-06958-7;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 6959-1 dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914059-06959-1;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 6959-3 dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914059-06959-3;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 6959-4 dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914059-06959-4;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 6959-5 dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914059-06959-5;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 6959-7 dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914059-06959-7;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 6959-8 dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914059-06959-8;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 6959-9 dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914059-06959-9;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 6959-10 dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914059-06959-10;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 6959-11 dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914059-06959-11;
- "Informim nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" dhe PZHU, me referencë: 04-350/01-132832/22 dt. 10.06.2022, i datës 17.06.2022, i dhënë nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës;
- Projektin konceptual - "zgjidhja urbane dhe projekti ideor", hartuar nga "LSN + Partners" shpk nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811425067;
- Manualin e incizimit gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Afrim Bytyqi, me licencë nr. 1;
- Manuali i ndarjes dhe i bashkimit të parcelave kadastrale, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geodem" sh.p.k., me licencë nr. 75;
- Shkresa "Njoftim Publik", prej datës 15.04.2023 deri 29.04.2023, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Muzafer Simnica, nr. 10-430/03-0276706/22 dt. 29.12.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Nuhi Simnica, nr. 269793/22 dt. 15.12.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Sami Qukovci, nr. 269775/22 dt. 15.12.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Ilmi Bërbatovci, nr. 269811/22 dt. 15.12.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Ramadan Qukovci, nr. 269823/22 dt. 15.12.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Sabit Bunjaku, nr. 275240/22 dt. 27.12.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Sinan Tmava, nr. 10-430/03-0275298/22 dt. 27.12.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Driton Tmava, nr. 10-430/03-0275329/22 dt. 27.12.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Hajredin Simnica, nr. 10-430/03-0275354/22 dt. 27.12.2022;
- Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin dhe investimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Murat Dushullovcit nga Prishtina, dhe investuesit "Nord Invest" shpk nga Prishtina, vërtetuar te notere Arbena Shehu në Prishtinë, LRP nr.: 4401/2022, Ref.nr. 761/2022 dt. 27.04.2022 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin dhe investimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Ilmi Bërbatovci, Sabit Bunjaku nga Prishtina, dhe investuesit "Nord Invest" shpk nga Prishtina,

- vërtetuar te notere Arbena Shehu në Prishtinë, LRP nr.: 6061/2022, Ref.nr. 997/2022 dt. 02.06.2022 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin dhe investimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Hajredin Simnica nga Prishtina, dhe investuesit "Nord Invest" shpk nga Prishtina, vërtetuar te notere Arbena Shehu në Prishtinë, LRP nr.: 2829/2022, Ref.nr. 477/2022 dt. 17.03.2022 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
 - Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin dhe investimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Sami Qukovci nga Prishtina, dhe investuesit "Nord Invest" shpk nga Prishtina, vërtetuar te notere Arbena Shehu në Prishtinë, LRP nr.: 2972/2022, Ref.nr. 501/2022 dt. 21.03.2022 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
 - Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin dhe investimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Muzafer Simnica, Nuhi Simnica, Sinan Tmava dhe Driton Tmava nga Prishtina, dhe investuesit "Nord Invest" shpk nga Prishtina, vërtetuar te notere Arbena Shehu në Prishtinë, LRP nr.: 3240/2022, Ref.nr. 553/2022 dt. 29.03.2022 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
 - Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin dhe investimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Sami Qukovci nga Prishtina, dhe investuesit "Nord Invest" shpk nga Prishtina, vërtetuar te notere Arbena Shehu në Prishtinë, LRP nr.: 2517/2023, Ref.nr. 445/2023 dt. 13.03.2023 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
 - Çertifikata e regjistrimit të biznesit e "Nord Invest" SH.P.K me emër tregtar "NORD INVEST" me numër unik identifikues 811446443 dt. 14.08.2020 me pronarë Enver Xhiha dhe Jetmir Rragomi.
 - Deklarata për vërtetim të nënshkrimit LRP. Nr. 14437/2023 dt.10.11.2023 si në vijim "Kompania "NORD INVEST " SH.P.K me numër unik identifikues 811446443, është investitor në parcelat kad. Me nr. 6957-0, 6958-4, 6958-5, 6958-6, 6958-7, 6959-1, 6959-3, 6959-4, 6959-5, 6959-7, 6959-8, 6959-9, 6959-10, 6959-11, ZK Prishtinë, në kuadër të Planit rregullues "Muhaxherët" dhe i njeiti deklaron se gjatë zhvillimit të bllokut "b-07" të tërësisë B në të ardhmen (sipas propozimit të zgjidhjes urbane të bashkangjitur kësaj deklarate), ndërtesa që do të planifikohet në parcelën 6861-1 Z.K Prishtinë, mund të afrohet deri në kufi të parcelave 6959-9, 6959-11 dhe pjesërisht të parcelës 6959-10 për aq sa është fasada anësore e ndërtesës së "NORD Invest" sh.p.k. Gjithashtu gjatë zhvillimeve urbane në parcelat 6963-2, 90170-0, 6964-0, 7750-0 dhe parcelat fqinje, ndërtesat mund të planifikohen duke respektuar distancat nga ndërtesa në ndërtesë (në raport me ndërtesën e inv. "Nord Invest" sh.p.k) dhe jo kufiri i parcelës siç e ka përcaktuar Planin.
 - Kopjen e certifikatës së regjistrimit të biznesit të "Nord Invest" shpk me emër tregtar "Nord Invest" nr. 811446443 dt.14.08.2020
 - Fotokopjen e letërnjoftimit të pronarëve dhe investitorit.
 - Foto të lokacionit.

Drejtorja 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 "Muhaxhirët", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative dhe projektit ideor me "zgjidhjen urbane" të prezantuar, në mënyrë procedurale dhe kronologjike, konstatoi se:

Parcelat kadastrale me nr. 6957-0, 6958-4, 6958-5, 6958-6, 6958-7, 6959-1, 6959-3, 6959-4, 6959-5, 6959-7, 6959-8, 6959-9, 6959-10, 6959-11, ZK Prishtinë si dhe parcela 6953-3 pronë e KK Prishtinë, që do të trajtohet përmes këmbimit, shtrihen në kuadër të bllokut urban B-2/ "b_07" dhe pjesërisht në rrugën e planifikuar të Planit Rregullues "Muhaxhirët" miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-1299 dt. 29.06.2010, ku sipas këtij plani kjo zonë është me destinim, "ndërtim i lartë - 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 15.04.2023, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50m², 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 29.04.2023.

Gjatë kësaj periudhe në Drejtorinë e Urbanizmit kanë arritur disa komente prej publikut. Me dt. 20.04.2023, në postën elektronike të Drejtorisë së Urbanizmit, një banor i lagjes, ka parashtruar një kërkesë-ankesë, si në vijim: *"Bazuar në lejen e ndërtimit, për kompleksin banesorë në lagjen e Muhaxhereve, Projektues LSN +Partners me investitor NORD invest"*. Ai ka parashtruar kërkesën në emër të banorëve të lagjes duke kërkuar nga Komuna që banorët e kompleksit në parcelat e përmendura të mos kanë qasje në rrugën e Tivarit, gjatë ndërtimit dhe pas ndërtimit, pasi që do të ju vështësohet jeta.

Kërkesa është publikuar në web-faqen e Komunës së Prishtinës me dt.10.05.2023. Drejtoria e Urbanizmit e ka trajtuar këtë ankesë, rregullativën ligjore në fuqi dhe Planin Rregullues "Muhaxherët" dhe me datën 23.05.2023 i është përgjigjur palës, duke publikuar shkresën "Përgjigje ndaj ankesës" si në vijim:

Lidhur me ankesën e parashtruar ju informojmë se Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në bazë të rregullativës, i zbaton Planin Rregullues në fuqi. Në këtë rast do të veprojme në bazë të kriterëve të Planit Rregullues "Muhaxherët" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 Nr. 35-1299 dt. 29.06.2010 të cilin plan mund ta gjeni në web-faqen e Komunës së Prishtinës në linkun.

<https://kk.rks-gov.net/prishtine/planifikimi-strategjik-dhe-zhvillimit-te-qendrueshem/planet-rregullative/>.

Në vazhdim një banorë i lagjes, me dt.24.04.2023 në adresën elektronike, ka bërë kërkesën si në vijim: *"Ne si pronar të shtëpisë përkatësisht të parcelave 6963-1 -2 dhe -3, në kuadër të bllokut urban b_07 , B-2 te tersis hapsinore B te planit rregullues Muhaxhiret jemi te interesuar që të na krijohen kushte që të kemi një zgjidhje ideore urbanistike pasi që jemi te njoftuar permes njoftimit publike se nje pjesë e pronarve te parceleva ne kete plane rregullues vetem se kan bere kerkes me nr.05 350/02-0277617/22.*

Gjithashtu një banorë tjetër i lagjes me dt 28.04.2023 në adresën <urbanizmi@prishtine>@rks-gov.net, ka parashtruar një kërkesë dhe ka kërkuar si në vijim: *" Kerkojme qe te respektohen rregullat urbane(lartesia dhe largesia e objektit),dojme nje zgjidhje urbane edhe per parcelen tone, Nje analize te gjendjes urbane duke përfshirë edhe parcelat fqinje deri te rruga Bedri Shala"*. Kërkesat janë publikuar, në web-faqen e Komunës së Prishtinës me dt.10.05.2023.

Ky organ, duke marrë parasysh kërkesat e banorëve, me dt. 29.05.2023 ka ftuar në takim me fqinjët. Takimi ka filluar, nga ora 10⁰⁰. Të pranishëm ishin dy zyrtarë të Drejtorisë së Urbanizmit, investitori, përfaqësuesi i firmës projektuese dhe banorët e lagjes të cilët kanë dhënë komentet e tyre, gjatë periudhës së njoftimit publik. Palët u njoftuan me zgjidhjen urbane të dorëzuar nga investitori. Pronarët e parcelave fqinje kërkuar që të bëhet një analizë, një zgjidhje urbane më e gjërë, ku do të përfshihen edhe këto parcela, në mënyrë që të ju mundësohet zhvillim, duke respektuar kriteret e planit. Si përfundim i takimit ishte një konkluzë ashtu që "Palët u dakorduan që brenda afatit prej tri javësh të lajmërohen në Drejtorinë e Urbanizmit dhe të na njoftojnë nëse kanë arritur një marrëveshje për zgjidhje urbane të përbashkët".

Drejtorina e Urbanizmit nuk ka pranuar asnjë njoftim se është arritur ndonjë marrëveshje për një zgjidhje urbane të përbashkët dhe ka vazhduar me shqyrtimin e lëndës. Është kërkuar nga firma projektuese LSN+Partners që të bëjnë një analizë të zgjidhjes urbane, duke përfshirë edhe parcelat e fqinje. Gjithashtu është kërkuar nga investitori që të jep një deklaratë për distancat e propozuara në këtë zgjidhje urbane.

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

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Nord Invest" shpk., Murat Dushullovci, Sinan Tmava, etj. në lagjen Muhaxheret, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-277617/22 dt.30.12.2022, kycja për automjete për ndërtesën "I" me etazhitet 2B+S+P+15, në rrugën ekzistuese "Tivari" e cila rrugë është e paraparë edhe me planin

rregullues të lagjes "Muhaxhirët", sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, terrenin me pjerrësi dhe shmangien e kycjes 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 Banimi në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kycjes. 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. Kycja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit.

Kjo Drejtori, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, nr. 14-020/04-275630 dt. 27.12.2022, për formimin e Organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e kushteve urbanistike dhe lejeve ndërtimore, me dt. 24.08.2023 ka mbajtur takimin me këtë organ kolegjal këshillëdhënës dhe i njëjti ka rekomanduar si ne vijim:

1. Në pamundësin të arritjes së marrëveshjes me parcelat fqinje, në kuadër të bllokut, të vazhdohet me procedura për caktimin e kushteve ndërtimore, duke propozuar zgjidhje urbanistike me përfshirje të parcelave fqinje të cilat potencialisht, do të mund të zhvillohen në të ardhmen.
2. Aplikuesit/pronarët Murat Dushullovc, Sinan Tmava, Driton Tmava, Sami Qukovci, Hajredin Simnica, Ilmi Bërbatovci, Sabit Bunjaku, Nuhi Simnica, Muzafer Simnica dhe Ramadan Qukovci nga Prishtina, me Investitorë "Nord Invest" sh.p.k. nga Prishtina, të ofrojnë deklaratë të noterizuar se zgjidhja e propozuar, distancat, shtrirja e ndërtesave dhe të gjithë parametrat e tjerë të definuara në këtë zgjidhje urbane, për ta janë të pranueshëm dhe të padiskutueshëm në çdo kohë dhe rrethanë gjatë zhvillimit të mëvonshëm të parcelave që nuk janë të përfshira në këtë aplikacion.
3. Udhëzohet zyrtari bartësi i lëndës që, pas plotësimit të pikës 1 dhe 2 nga ana e aplikuesve, dhe pas verifikimit të saktësisë dhe vërtetësisë së dokumentacionit të dorëzuar krahasuar me dokumentet e planifikimit hapësinor për atë zonë, si dhe rregullativën ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, të vazhdojë procedurën për vendosjen e çështjes administrative, përkatësisht lëshimin e lejes ndërtimore".

Pas vërtetimit të dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe plotësimit, sipas rekomandimit të referuar në paragrafet paraprake "1" dhe "2", përkatësisht prezantimit të zgjidhjes urbane duke përfshi edhe parcelat fqinje, si dhe deklaratës së investitorit për këtë zgjidhje, të vërtetuar te noteri, është konstatuar se janë plotësuar kërkesat e shtruara nga ky komision.

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 rënimi 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 "Muhaxhirët", 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 "Muhaxhirët" 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 – MMPHI

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit/investitori, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie, në dosje të kësaj lënde dhe ankuesve

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-277617/22 DT. 30.11.2023**

Zyrtari,
Mejrushe Sejdullahu



Udhëheqëse e zyrës,
Nazife Krasniqi





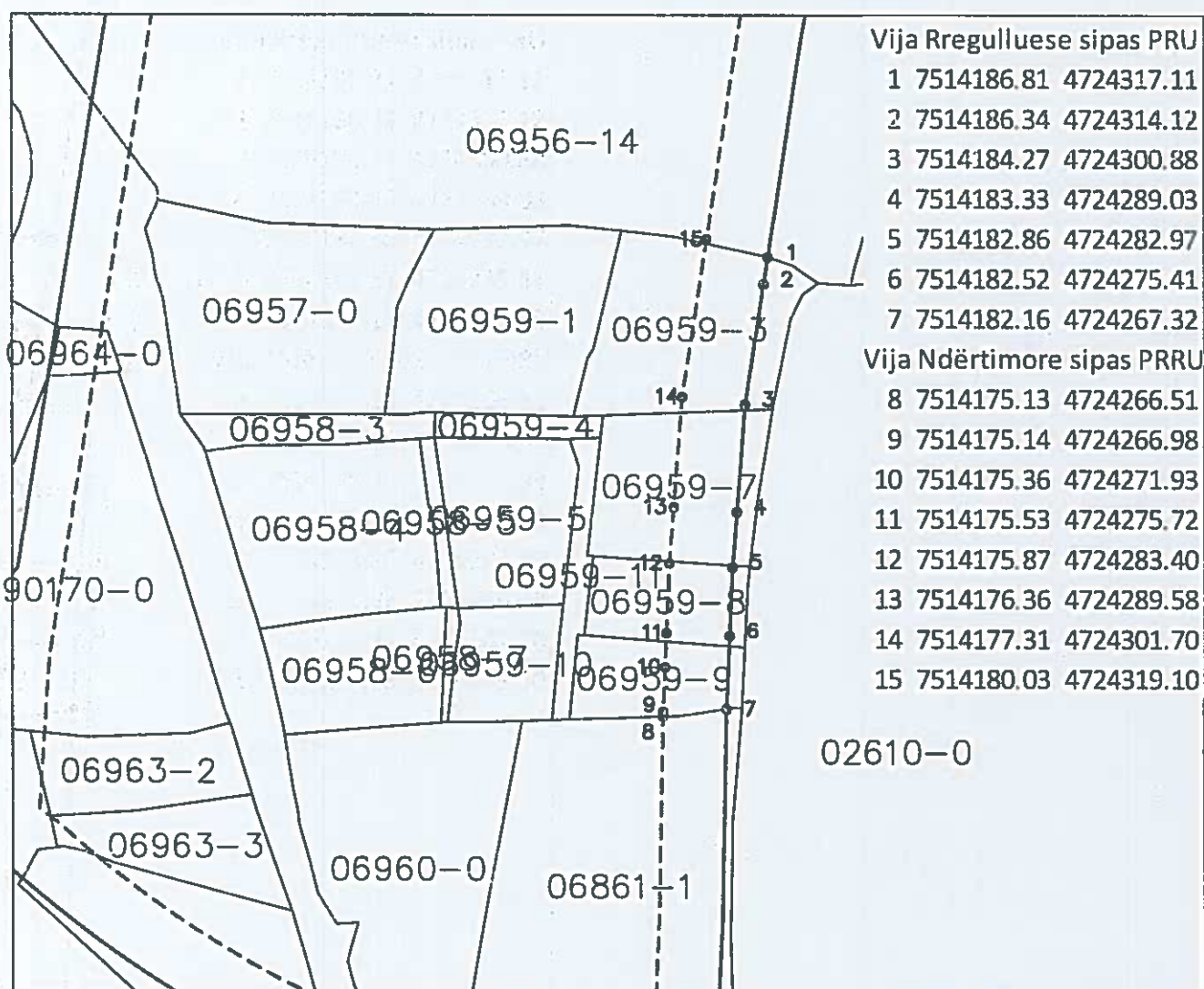
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi :

Prishtinë: 14.11.2023

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - - - Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcele Kadastrale



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

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

6957-0; 6958-3;
6959-1; 6959-3
6959-4; 6958-4;
6959-4.....

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

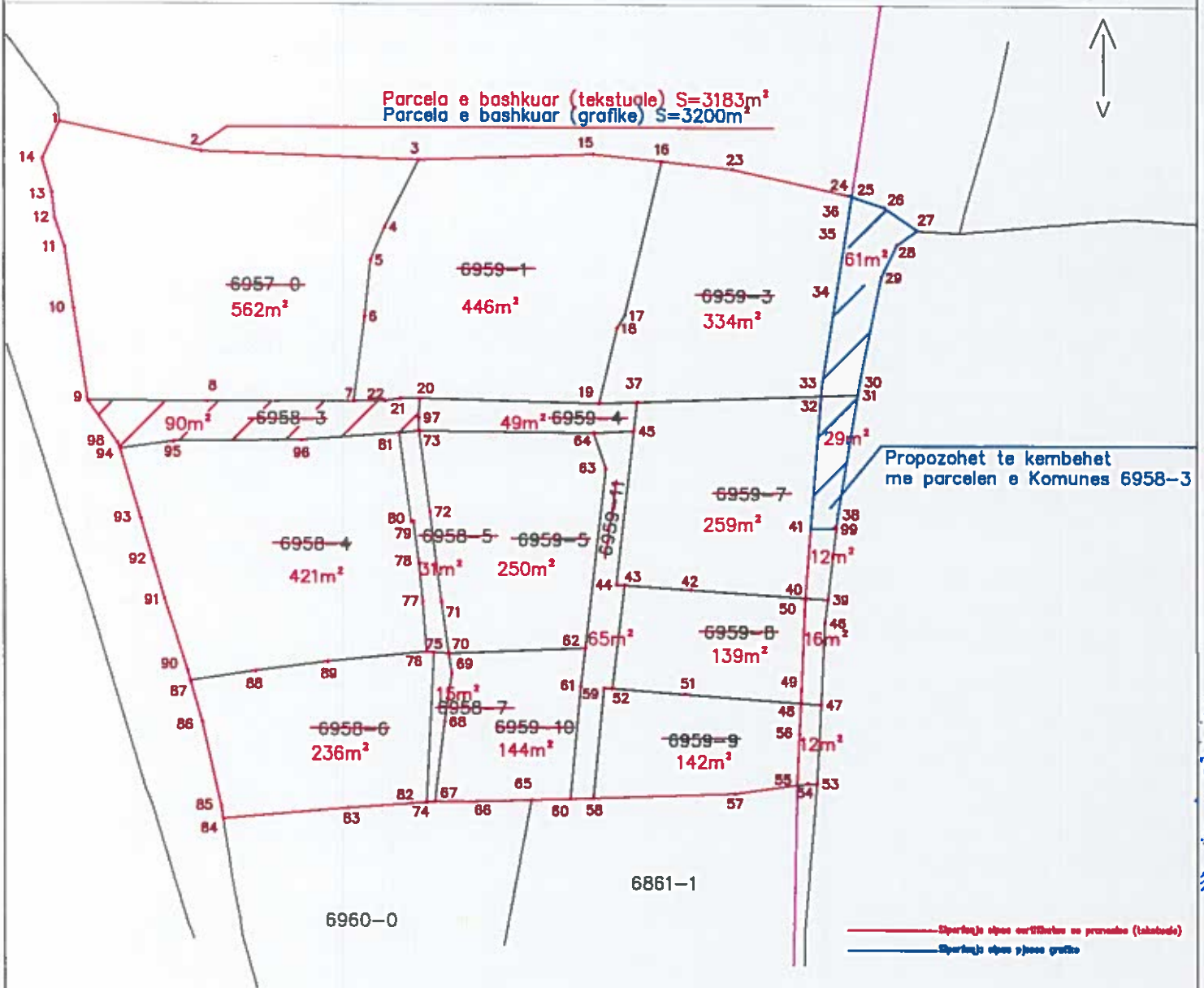
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 6957-0; 6958-3;
6959-1; 6959-3
6959-4; 6958-4;
6959-4.....

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500



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

Nr. i licencës / Br. licence: 75

Nënshkrimi / Potpis: D. Haziri

Data e rillevimit / Datum snimanja: 22.10.2023

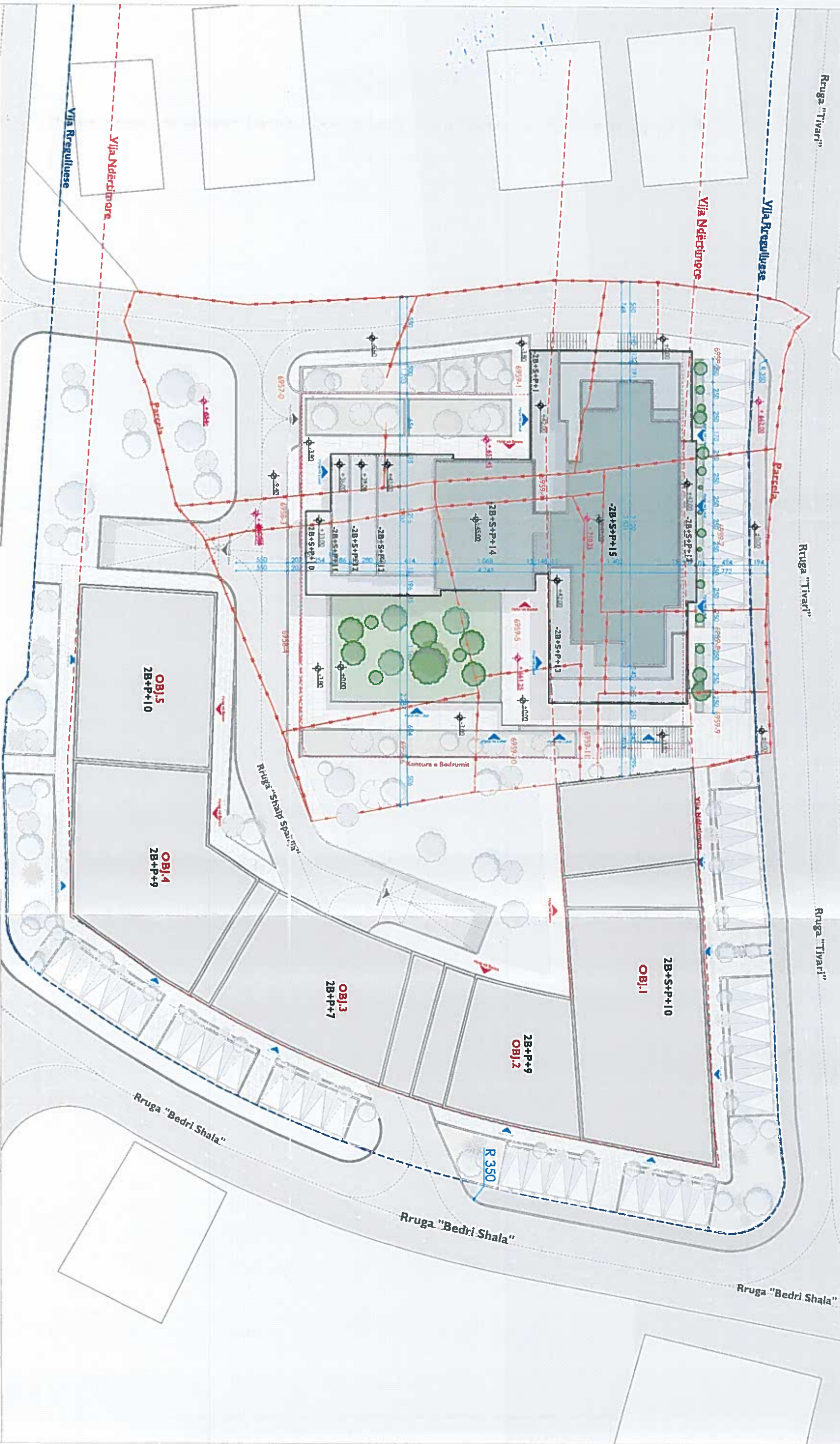


Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i përsosnit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

№Rev.	Shënime e rrevisjonit	Data	Mëshkrimi	Kontrolluar
Rev.No	Revision note	Date	Signature	Checked



Legjenda :

- Vija e Parcelës
- Vija Rregullative
- Vija Ndërtimore
- Hyrja në Objekt

Parkingjet

- Hyrja në Afarizëm
- Hyrja në Garazhë
- Kuota Relative
- Kuota Absolute

LSN+Partners

Projekt / Project:		Investitor / Investor: "NORD Invest" SH.P.K.	
Objekti Afarizëm dhe Projektimi		Shkëlqim / Rep. e Kështjës	
Vizatimi dhe Projektimi		Kodi postar / Postal code: 1000	
Pjesë / Part:		Shkëlqim / Rep. e Kështjës	
01		Data / Date:	
(19/02/2023)		Shkëlqim / Rep. e Kështjës	
Pjesë / Part:		Shkëlqim / Rep. e Kështjës	
01		Data / Date:	
(19/02/2023)		Shkëlqim / Rep. e Kështjës	
Pjesë / Part:		Shkëlqim / Rep. e Kështjës	
01		Data / Date:	
(19/02/2023)		Shkëlqim / Rep. e Kështjës	