

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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02–29532/21 dt. 15.02.2021 të pronarit Ekrem Elshani nga Glllogoci me investitorë “Sanerd” SH.P.K me seli në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban “A4”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizimit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 07.06.2021, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarit Ekrem Elshani nga Glllogoci me investitorë “Sanerd” SH.P.K me seli në Prishtinë që e përfaqëson Shkëlzen Shala nga Glllogoci, sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02–29532/21 dt. 15.02.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban “A4”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.01691-1 dhe 01691-2 Z.K Matičan në Prishtinë.

II. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të bllokut urban “A4”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-186861 dt. 02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar me tipologji të ndërtimit “D” me funksion BP-funksion i përzier-kryesisht banim, banim me afarizëm joshqetësues në përdheshë.

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar me “Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re-Zona Qendër”, me referencë 04-350/01-14225/21 dt. 22.01.2021, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelave të lartë cekura sipas gjendjes, kadastrale, pronësore, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr. 01691-1.....S=3334 m².....Ekrem Elshani.....”arë e klasës 4”
 - nr. 01691-2..... S= 666 m²Ekrem Elshani.....”arë e klasës 4”

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale.....S=4,000 m²

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartë cekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale.
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartë cekur 01691-1, nuk ka ndërtesa-shtëpi të ndërtuara, me përjashtim të një shtëpie nga parcela fqinje e cila pjesërisht kalon në rrugë dhe në këtë parcelë.
- Terreni ka pjerrtësi/disnivel nga drejtimi lindje perendim;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale, të lartshënuara është nga rruga lokale e asfaltuar “Don Shtjefën Kurti”.

- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese shtëpi individuale banimore;
- IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore, në kuadër të pjesës së bllokut urban "A4", të tërësisë hapësirë "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin- ndërtimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, dhe hapësira përcjellëse, janë:
- Organizimi dhe qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit-"zgjdhja urbane", bashkëngjitur këtij vendimi për caktim të kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale të trajtuara në kuadër të pjesës së bllokut urban "A4", për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, janë:

- nr. 01691-1..... S =3334 m²

- nr. 01691-2..... S = 666 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale..... S=4,000 m²

Parcela kadastrale për realizimin e ndërtesave shumë banesore & afariste, e trajtuar **brenda vijës rregulluese**, është:

- nr. 01691-1..... S=3334m²

Sipërfaqja, brenda vijës rregulluese është S=3334.00 m²

- Parcela kadastrale nr.01691-2 me sipërfaqe prej 666m² jashtë vijues rregulluese,në infrastrukturë – rrugë të planifikuar me Plan Rregullues do të kalkulojen me koeficient të ndërtimit.

Sipërfaqe jashtë vijës rregulluese-rrugë e planifikuar e propozuar për shpronësim është S= 666 m²;

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale / parcelë ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdhësës ose suteranit, sipas Planit Rregullues është max 40%. Poashtu e bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.

$S=3334 \times 0.4=1,333.60 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues /;

$S=1,103.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës 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:

$S=3334.00 \times 0.6=2,000.4 \text{ m}^2$, për një nivel të bodrumit.

Sipërfaqja e shputës për nëntokë sipas projekt propozimit është 1840.66

Sipërfaqja e përgjithshme e nëntokës sipas projekt propozimit për dy nivele të bodrumit dhe suteran është 3,802.41 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 nese 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:

$S=3334 \times 0.4 = 1,333.60 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues /;

$S=3334 \times 0.3 = 1,000.20 \text{ m}^2$ / lejuar nëse ndërtohet kulmi i gjelbërt.

$S=1090 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit (me aplikim të kulmit të gjelbërt).

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" është max. 3 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:

Ndërtesa A dhe B

$S=3334 \times 3 = 10,002.0 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /,

$S=12,000.0 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe sipërfaqen ndërtimore të kompensuar /.

Me shpronësim $666 \times 3 = 1,998.0 \text{ m}^2$

$10,002.0 \text{ m}^2 + 1,998.0 \text{ m}^2 = 12,000.0 \text{ m}^2$

Ndërtesat "A", "B" dhe Objekti garazhues, sipas projekt propozimit të miratuar me këtë Vendim kanë sipërfaqen $S=15,802.12 \text{ m}^2$ / $11,999.71 \text{ m}^2$, mbi tokë + $3,802.41 \text{ m}^2$, nën tokë /, Etazhiteti: **B+S+P+10** dhe **-2B+S+P+11**

Ndërtesa "A" - $S=6,015.31 \text{ m}^2$ ($5,423.28 \text{ m}^2$, mbi tokë + 592.03 m^2 , nën tokë),

Etazhitet: **B+S+P+10**;

Ndërtesa "B" - $S=8,319.19 \text{ m}^2$ ($6,576.42 \text{ m}^2$, mbi tokë + $1,742.77 \text{ m}^2$, nën tokë),

Etazhitet: **-2B+S+P+11**

Objekti garazhues $1,467.60 \text{ m}^2$ (nën tokë) **-2B**

- 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 i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë ndërtim shumë banesor dhe afarizëm në përdhese, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Bazuar në kriteret e planit rregullues për bllokun urban "A4", për tipin e shfrytëzimit të ndërtimit "BP"- "funksion i përzier", për ngastrën ndërtimore "D", tërë sipërfaqja ndërtimore është paraparë të jetë kryesisht banim, banim dhe afarizëm joshqetësues në përdhese si psh. lokale afariste, tregtare, etj., në mënyrë që të mundësohet zhvillimi sa më fleksibil i kësaj zone;
- Etazhiteti maksimal për bllokun urban "A4", të tërësisë hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër", është IV÷VIII etazhe mbi tokë. Sipas projekt propozimit etazhiteti është **B+S+P+10** për lamelën "A" dhe **2B+S+P+11** për lamelën "B", 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 $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ ose min. 7 m, ku distanca prej 7.0 m vlen edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj). Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) është $0.6 \times H$;
- Distanca e nëntokës – bodrumit prej kufirit të parcelave fqinje të jetë min 1.50m.
- Ngritja e nivelit të përdhese nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max.1.40 m për banim dhe 0.3m për afarizëm.
- Kati i fundit i ndërtesave shumëbanesore duhet të tërhiqet brenda vijës ndërtimore për min. 2.5 m;

- Në rrugët aktive me përmbajtje të ndryshme afariste, përdhesa preferohet të hyjë brenda vijës ndërtimore për maksimum 3 m, duke krijuar kështu strehë për hapësirën afariste dhe shteg më të gjerë.
- Nuk lejohen konzollat jashtë vijës ndërtimore.
- Çdo objekt ndërtimor i planifikuar duhet të jetë i vendosur, me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore;
- Qasja në kompleks të jetë prej rrugës ekzistuese "Don Shtjefën Kurti" sipas planit të situacionit / zgjidhjes urbane;
- 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, mobiliar 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;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efikasitetit të 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 Qendër".
- Para aplikimit për Leje ndërtimore duhet të aplikoni për Leje të rrënitimit për shtëpinë ekzistuese, e cila pjesërisht shtrihet brenda parcelës ndërtimore.

V.Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i parcelës kadastrale nr. ZK Matičan, me sipërfaqe S=666 m², e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë, për realizimin e ndërtimit kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV, parcela ndërtimore e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban "A4", të tërësisë hapësinore "A", është me sipërfaqe prej S=3334m², 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 $S=666/3334 \times 100 = 19.97\%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: $S=666 \times 3.0 = 1998.0$ m², dhe e njëjta sipërfaqe ndërtimore është paraparë të realizohet në fazën e ndërtimit të ndërtesës në fjalë.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi 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.

- **Shpronësimi** i pjesës së parcelës, ndërtimore 01691-1 për zgjerimin e rrugës ekzistuese në terren me sipërfaqe prej **78 m²**, nuk është pjesë e marrëveshjes së 20% -it. Kjo sipërfaqe sipas këtyre kushteve ndërtimore është llogaritur dhe transferuar në ndërtim ($78 \text{ m}^2 \times 3 = 234 \text{ m}^2$), pasi që hyn brenda bllokut – parcelës ndërtimore dhe do të mbetet sipërfaqe e rezervuar për zgjerimin e rrugës - infrastrukturës në të ardhmen. Kjo sipërfaqe me pajtim dhe kërkesë të pronarit dhe investitorit mund të shpronësohet pasi që 234 m² kanë kalkuluar në ndërtim, duke mos u dëmtuar pronari i tokës dhe investitori.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr.01691-1 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas Planit të situacionit -"zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.Prej 3,334.0 m² do të ndahen 78,0 m² me destinim infrastrukturë dhe 3,256.0 m² tokë ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep pëlqim për ndarjen e parcelës kadastrale të lartë cekur, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" 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.

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

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit, numri i identifikimit dhe adresa;
 - Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
 - Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
 - Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
 - Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).
- Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrohësja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

IX. Dokumentacioni ndërtimor/projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën 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 rrërimi 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 m², 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 - zeytare;
- 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, mobiljarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në 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. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore-meqenëse parcela kadastrale nr.1691-1 Z.K Matičan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 4” dhe “” 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 të ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=3,334.0 \text{ m}^2$. Nga kjo sipërfaqe $3,256.0 \text{ m}^2$ do të regjistrohen si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, ndërsa sipërfaqja e rezervuar për rrugë do të regjistrohet si infrastrukturë.

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.

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 rrënimin.

XV. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhdimin 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

Aplikuesi/pronari Ekrem Elshani nga Gillogoci me investitorë “Sanerd” SH.P.K me seli në Prishtinë që e përfaqëson Shkëlzen Shala nga Gillogoci me kërkesën 05 Nr. 350/02-29532/21 dt. 15.02.2021 kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. në dispozitiv të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-29532/21 dt. 15.02.2021, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Kopja e planit për parcelën kadastrale nr. 01691-1 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914050-01691-1, Z.K Matiçan; pronë e Ekrem Elshanit.
- Kopja e planit për parcelën kadastrale nr. 01691-2 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914050-01691-2, Z.K Matiçan; pronë e Ekrem Elshanit.
- Kontrata Nr. LRP: 13018/2020, Nr. REF: 3065/2020 dt.20.11.2021 për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore, për parcelën kadastrale 1691-1 Z.K Matiçan, në mes të pronarit Ekrem Elshani dhe investitorit Sanerd sh.p.k.
- Aneksi i I-rë i kontratës, Nr. LRP.13018/2020, REF, nr.3065/2020, dt.20.11.2020 për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore me Nr. i LRP. 8339/2021; Nr. i REF: 2185/2021, DT.03.06.2021.
- Deklaratë e përbashkët nën betim LRP.Nr. 655/2020 e dt.26.11.2020 në mes të “KLUB INVEST” SH.P.K që e përfaqëson Fatmir Syla dhe pronarit Ekrem Elshanit që secili të ndërtoi në parcelën e vet apo parcelat që i kan marrë në ndërtim duke respektuar distancën 50cm nga vija kufitare.(Gjatë trajtimit të lëndës është arritur marrëveshja në vijim, që të ndërtojnë në kufi me njëri tjetrin).
- Kontrata – Marrëveshje për Ujdinë, Nr.LRP:7192/2021 dhe Nr.REF:1902/2021, në mes të tri palëve Sanerd SH.P.K, Klub Invest SH.P.K dhe Musli Gashit e dt.19.05.2021 që të ndërtojnë në kufi me njëri tjetrin sipas situacionit të dt.27.05.2021, bashkangjitur kësaj deklaratë.
- Prokurë e veçantë LRP.nr.rend 220/2020 dt.28.02.2021 ku dëshmohet se kompania “Klub Invest” sh.p.k ka nënshkruar kontratat për Ndërtim dhe Investim të Përbashkët me pronarët e parcelave që kufizohen me parcelën nr. 01691-1 Z.K Matiçan.

- Çertifikata e regjistrimit të biznesit e “Sanerd” Sh.p.k me pronar Shkëlzen Shala , me nr.811455543 dt.15/09/2020.
- Vërtetimin e Tatimit në Pronë të pronarit Ekrem Elshani.
- Vërtetimin e Tatimit në Pronë të Shkelzen Shala.
- Fotokopjen e letërnjoftimit të Ekrem Elshanit;
- Fotokopjen e letërnjoftimit të Shkëlzen Shala.
- Informim nga plani rregullues “Prishtina e Re- Zona Qender” reference 04-350/01-14225/21 dt. 22.01.2021 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.
- Projekti ideor hartuar nga Modium Architecture.
- Inqizimi gjeodezik punuar nga gjeodeti i licensuar Faton Bajselmani me nr, të licencës 125 date 23.08.2018.
- Manuali për ndarje të parcelës, për zgjerimin e rrugës ekzistuese nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani.

Drejtoria e Urbanizmit ,duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në pikën 1.2 dhe 1.2.2 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 datën 10.03.2021, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, 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 24.03.2021. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02–29532/21 dt. 15.02.2021, për caktimin e kushteve ndërtimore, të dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurave administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe të dokumentit të planifikimit hapësinor – Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” është njoftuar nga investitori se parcelat fqinje kanë marrëveshje për ndërtim me kompaninë “Klub Invest”sh.k. Për këtë arsye është organizuar një takim me dt.15.04.2021, ku ishin prezent përfaqësuesit e kompanisë, “Sanerd”sh.p.k dhe “Klub Invest”sh.p.k. Përfaqësuesi i kompanisë “Klub Invest”sh.p.k.- drejtori i projektit Munir Basha deklaroi se kanë marrëveshje me pronarët e parcelave 932-2, 932-7 dhe 932-11 si dhe parcelën 930-11 Z.K Matiçan si dhe marrëveshje me kompaninë “Sanerd”sh.p.k për distancat e propozuara të ndërtimit me zgjidhje urbane, prej kufirit ku takohen parcelat e tyre ndërtimore.Me datën 5.05.2021 është organizuar edhe një takim ku përveq përfaqësuesve të dy kompanive ishin prezent edhe disa pronarë të parcelave që janë në negociatë për investim të përbashkët me kompaninë “Klub Invest”sh.p.k si dhe Musli Gashi pronari i shtëpisë e ndërtuar në parcelën 930-150 e cila pjesërisht kalon në parcelën 1691-1 Z.K Matiçan. Komuna e Prishtinës gjatë ndërtimit të rrugës Don Shtjefën Kurti kishte devijuar trasenë e kësaj rruge për shkak se kjo shtëpi ishte e ndërtuar në rrugë.Për këtë arsye gjatë takimit pronari i parcelës 1691-1 Ekrem Elshani dhe investitori “Samerd”sh.p.k deklaruan se janë të gatshëm që ta kompenzojnë pronarin e shtëpisë me 70m², nëse ai pranon me e lirua rrugën.Pronari i shtëpisë ishte i gatshëm që ta rrënoji shtëpinë, nëse kompenzohet me 140 m², nga 70 m² prej dy investitorëve. Për këtë arsye me dt.19.05.2021 u arrit një marrëveshje tripalëshe, Kontrata – Marrëveshje për Ujdinë, Nr.LRP:7192/2021 dhe Nr.REF:1902/2021, në mes të tri palëve Sanerd SH.P.K, Klub Invest SH.P.K dhe Musli Gashit dhe ky dokument u dorëzua që t’i bashkangjitet dokumentacionit.

Pas shqyrtimit të projekt propozimit/zgjidhjes urbane të prezantuar, është konstatuar se parcela kadastrale nr.1691-1, Z.K Matiçan për të cilat është kërkuar caktimi i kushteve ndërtimore, përfshihen në kuadër të bllokut urban “A4”, të tërësisë “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-186861 dt. 02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar “BP”-“funksion i përzier”, për ngastrën ndërtimore “D”.Ndërsa parcela kadastrale nr.1691-2 përfshihet në rrugën e planifikuar. Bazuar në projektin konceptual-“zgjidhja urbane” të prezantuar dhe dokumentet e bashkëngjitura, konstatohet se zgjidhja urbane për parcelën kadastrale në trajtim, është konceptuar në një parcel ndërtimore(të propozuar duke u bazuar edhe në

kapitullin 7. *Plani i parcelimit dhe i riparcelimit*, ku përshkruhen mënyrat e riparcelimit të mëtejme të parcelave ndërtimore të përcaktuara në shtesën grafike "Plani i Parcelimit", të këtij plani rregullues, me qëllim të mundësimit të rritjes së vlerës së zonës dhe pronarëve dhe investitorëve zhvillim më të lehtë të veprimtarive të ndryshme.

Me analizën e projekt-propozimit të prezantuar për parcelat kadastrale, nr.1691-1 dhe 1691-2, Z.K Matiçan, është vërtetuar se parcela ndërtimore formohet prej parcelës kadastrale 1691-1, ZK Matiçan me sipërfaqe prej $S=3334.00m^2$, kurse parcela kadastrale 1691-2 ZK Matiçan me sipërfaqe $S=666m^2$ (~20% nga sipërfaqja e parcelës ndërtimore) që përfshihet në hapësirë publike – rrugë të planifikuara të planit rregullues, e cila sipërfaqe me pajtim dhe kërkesë të pronarit dhe investitorit mund kompensohet sipas procedurës së përshkruar në paragrafin V. të këtij vendimi. Gjithashtu parcela kadastrale/ndërtimore 1691 e tangjenton rrugën ekzistuese "Don Shtjefën Kurti" e cila shfrytëzohet nga qytetarët dhe me zgjidhje urbane do të ketë qasje edhe kjo parcelë. Kjo rrugë për të arritur gjësinë min prej 5.50 m' sipas standardeve duhet të zgjerohet nga të dyja anët nga 1,25 m². Prandaj sipërfaqja prej 78 m² do të rezervohet për zgjerim të rrugës dhe me marrëveshje të pronarit dhe investitorit do të shpronësohet dhe do të kalojë në pronë komunale duke mos e dëmtuar pronarin dhe investitorin pasi që kjo sipërfaqe është llogaritur në ndërtim.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugën e ekzistuese në terren që pjesërisht shtrihet në kuadër të këtij blloku dhe lidhja e kësaj rruge me rrugën e planifikuara të planit rregullues, si dhe organizimin e rrugës së brendshme dhe vendparkimet, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Ekrem Elshani me investitor "Sanerd shpk", Prishtina e re Zona Qendër, Prishtinë lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-29532/21 dt. 15.02.2021, kyçja për automjete për ndërtesën Lamela A me etazhitet B+S+P+10, dhe ndërtesën Lamela B me etazhitet 2B+P+S+11, në rrugën ekzistuese "Don Shtjefën Kurti" përmes se cilës është prezantuar edhe lidhja e saj me rrugë të planifikuara mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhjeje dhe rrjetin e rrugëve të planifikuara në këtë lokacion. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës ekzistuese edhe në kohën kur realizohet ajo.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, 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 "Udhëzim Administrativ i 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 rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit- "zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban 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.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, Manuali i ndarjes së parcelës kadastrale nr. 01691-1 ZK Matiçan.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me vendimin e kushteve ndërtimore, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtyre kushteve ndërtimore. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-29532/19 DT. 07.06.2021.**

Zyrtari,
Mejrushe Sejdullahu



u.d Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi



Drejtori,
Ardian Olluz





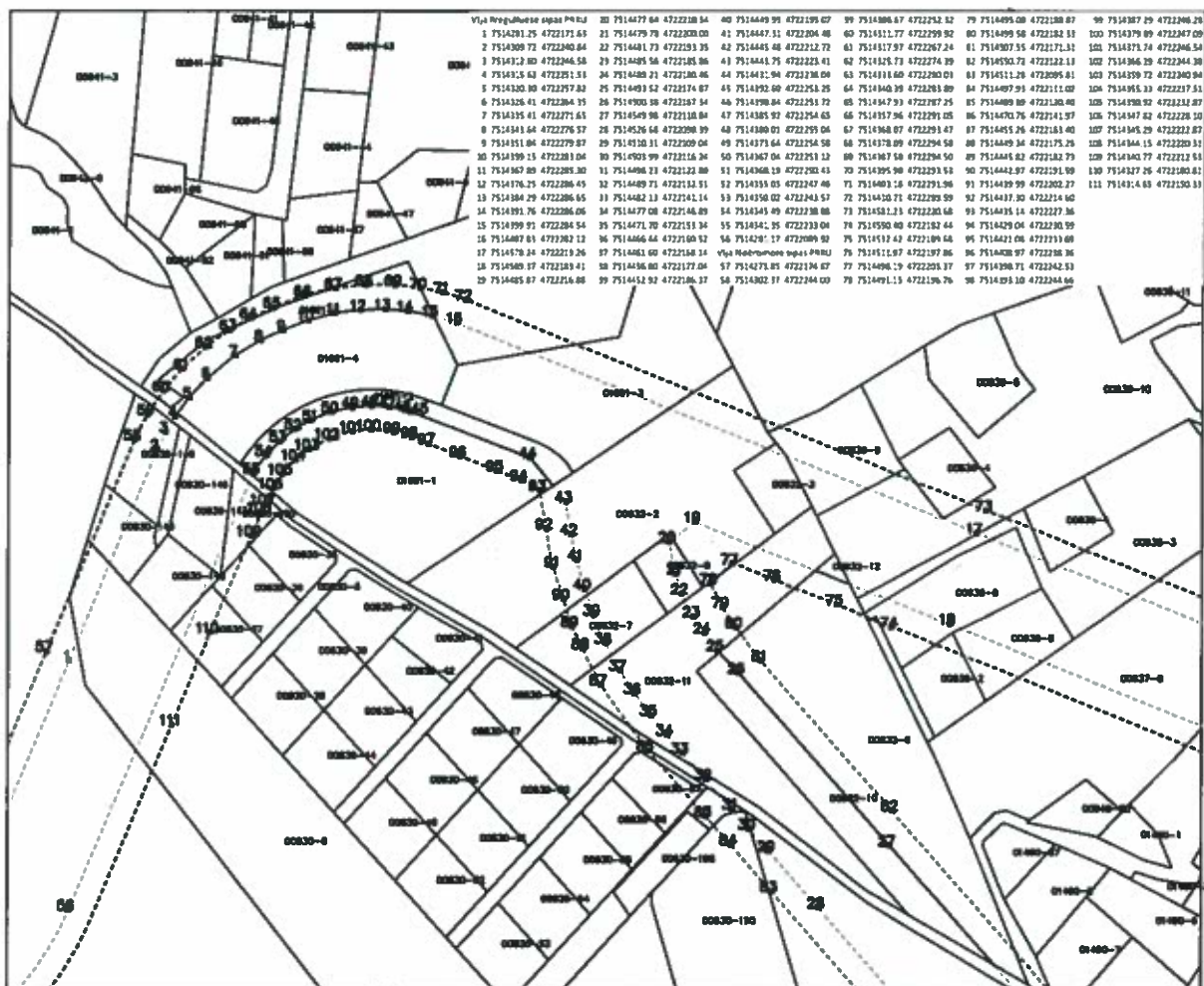
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo



Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Pristina

DREJTORIA E URBANIZIMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nenshkrimi:

Prishtinë: 07.06.2021

Legjenda:

- Vija Rregulluese
- Vija Ndërtimore
- Parcela Kadastrale



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

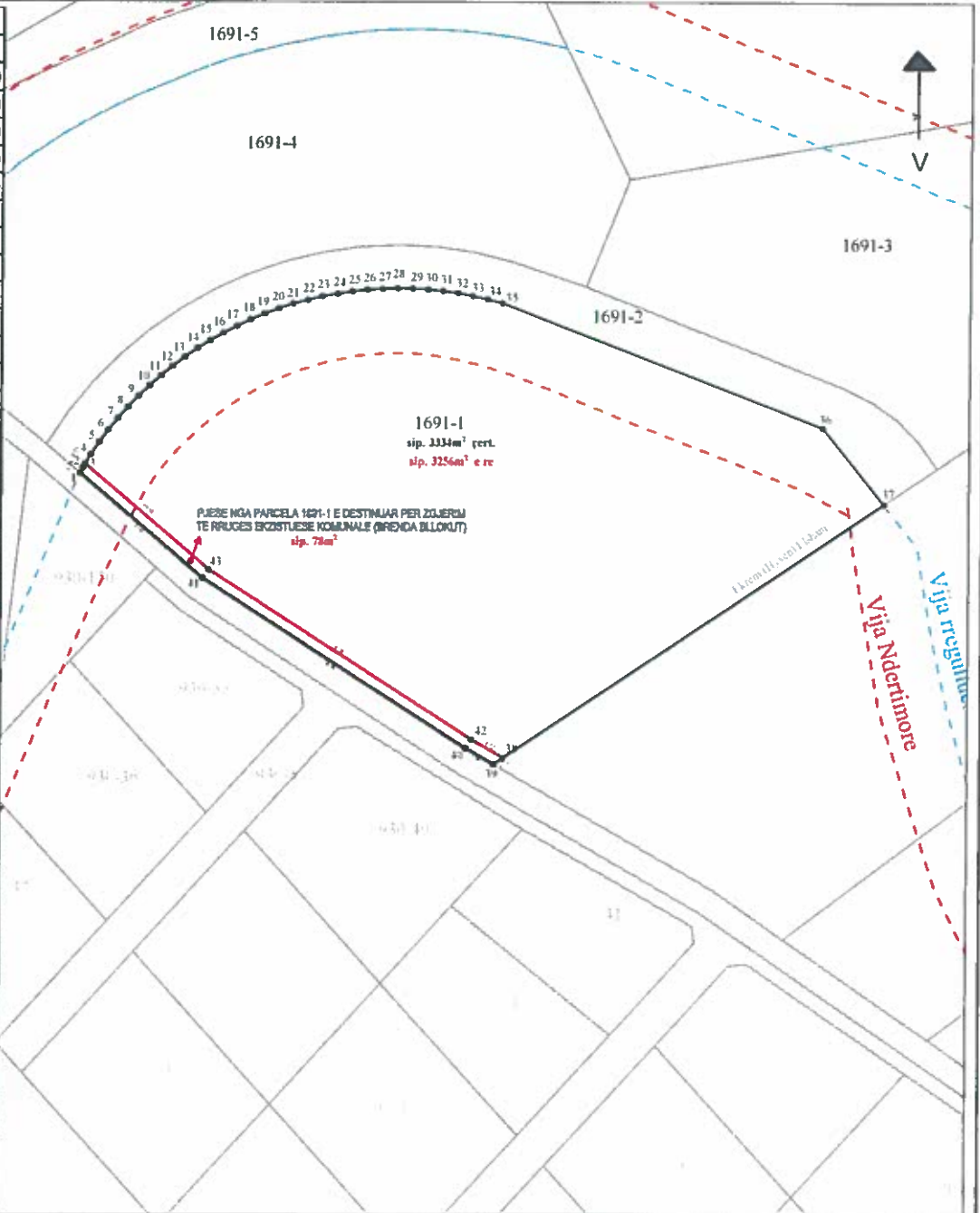
Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATAstarska AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

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

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matičan Numri i lëndës / Broj predmeta:

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

Koordinatat e Parcelave			
Nr.	Y	X	H
1	7514341.058	4722232.340	0.0
2	7514341.352	4722233.039	0.0
3	7514341.634	4722233.491	0.0
4	7514342.332	4722234.612	0.0
5	7514343.375	4722236.142	0.0
6	7514344.481	4722237.629	0.0
7	7514345.646	4722239.069	0.0
8	7514346.870	4722240.459	0.0
9	7514348.151	4722241.798	0.0
10	7514349.485	4722243.083	0.0
11	7514350.871	4722244.312	0.0
12	7514352.306	4722245.484	0.0
13	7514353.789	4722246.595	0.0
14	7514355.316	4722247.644	0.0
15	7514356.884	4722248.629	0.0
16	7514358.492	4722249.549	0.0
17	7514360.137	4722250.402	0.0
18	7514361.815	4722251.187	0.0
19	7514363.524	4722251.901	0.0
20	7514365.261	4722252.545	0.0
21	7514367.023	4722253.117	0.0
22	7514368.810	4722253.607	0.0
23	7514370.610	4722254.041	0.0
24	7514372.429	4722254.392	0.0
25	7514374.261	4722254.667	0.0
26	7514376.103	4722254.867	0.0
27	7514377.952	4722254.991	0.0
28	7514379.804	4722255.038	0.0
29	7514381.656	4722255.009	0.0
30	7514383.505	4722254.905	0.0
31	7514385.349	4722254.724	0.0
32	7514387.184	4722254.467	0.0
33	7514389.006	4722254.135	0.0
34	7514390.814	4722253.728	0.0
35	7514392.603	4722253.248	0.0
36	7514431.942	4722238.038	0.0
37	7514439.481	4722228.695	0.0
38	7514393.008	4722197.583	0.0
39	7514391.904	4722196.844	0.0
40	7514388.454	4722198.778	0.0
41	7514356.069	4722219.591	0.0
43	7514356.815	4722220.598	0.0



Rilevori / Snimio: Faton Bajselmani
(emri dhe mbiemri i geodetit kompanisë dhe i punëtorit të kompanisë geodetike)

Nr. i licencës / Br. licence: 125

Nënshkrimi / Potpis: FATON BAJSELMANI

Data e rilevimit / Datum snimanja: 28.05.2021

Regjistri i Fletparaqitjes: _____

V.V.

SHPJEGUES
Datimi Gjodezak, Kosovare 01

- Kufi Parcele-Kadastrale
- Sip. Brenda bllokut të ndërtimit
- Sip. Jashtë vijës rregulative (ruga)
- Vija Rregulative
- Vija e ndërtimit



Projekti: **MODIUM**
 Faza e Projektit: **ARKITEKTURA**
 Emri i Vizitimit: **SITUACIONI I NGUSHT A3**
 Lloji i Projektit: **PROJEKTI PER KUSHTE NDERTIMORE**
 Emertimi i Vizitimit: **SANERD sh.p.k**
 Përpjesa: **1:350, 1:1.91**
 Formati: **A3 (420 x 297)**
 Data: **6/14/2021**

Projekti: **MODIUM**
 Emri i Projektit: **Kompleksi Banesore - Afarist**
 Lokacioni: **PRISHTINA E RE - Z. QENDËR BLOKU A-A4**
 Investitorë: **SANERD sh.p.k**
 Emri i Vizitimit: **SITUACIONI I NGUSHT A3**

LLOGARIA E SIPERFAQEVE PER KOMPLEKSIN "SANERD"

1. PARAMETRAT E PARCELES NDERTIMORE	
SIPERFAQJA E PARCELES BRENDA VILES RREGULLISE	3334
SIPERFAQJA E PARCELES JASHT VILES RREGULLISE	666
TOTAL	4000
2. PARAMETRAT NGA PLANI RREGULLUES	
ISP - Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	0.4
ISPN - Indeksi i sip. Përgjithshme ndërtimore	3
ISHN - Indeksi i shfrytëzimit të nentokës	70%
ISGI - Indeksi i sipërfaqes së gjelbrimit	30%
ETAZHITETI	P+9
3. KALKULIMI I SIPERFAQEVE NE BAZE TE PLANIT RREGULLUES	
ISP - Shfrytëzimi i parcelës (Shpata ndërtimore)	1333.6
ISPN - Sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore (mbi tokë)	12000
ISHN - Sipërfaqja e bazës së nentokës	2333.8
ISGI - Sipërfaqja e gjelbrimit	1000.2
4. SIPERFAQET SIPAS PROJEKTIIT TE PROPOZUAR	
SIPERFAQJA E SHPUTES NDERTIMORE (PERDHESA) (33%)	1103.39
SIPERFAQJA E PERGJITHSHME NDERTIMORE MBI TOKE	11999.71
SIPERFAQJA E PERGJITHSHME NEN TOKE	3285.43
SIPERFAQJA E SHPUTES SE NENTOKES (55.2%)	1840.66
SIPERFAQJA E GJELBRIMIT (32.6%)	1090
SIPERFAQJA E KUOMEVE TE GJELBERTA (min .10%) (11.9%)	398

5. SIPERFAQET E DETAJUARA TE PROJEKTIIT TE PROPOZUAR			
NIVELI	LAMELA A	LAMELA B	OBJEKTI GRABORIT
BAZA E BODRUMIT - 2	710.97	710.97	733.8
BAZA E BODRUMIT - 1	395.89	710.97	733.8
BAZA E SUTERRIT	392.29	641.67	
BAZA E KATIT 1	413.17	711.1	
BAZA E KATIT 2	597.36	516.53	
BAZA E KATIT 3	580.05	516.53	
BAZA E KATIT 4	564.64	516.53	
BAZA E KATIT 5	534.89	516.53	
BAZA E KATIT 6	509.77	516.53	
BAZA E KATIT 7	485.14	516.53	
BAZA E KATIT 8	428.06	500.79	
BAZA E KATIT 9	394.55	463.19	
BAZA E KATIT 10	367.24	684.12	
BAZA E KATIT 11	280.68	280.68	
TOTAL SIPERFAQE NEN TOKE	395.89	1421.94	1487.8
		3285.43	
TOTAL SIPERFAQE SUTERRIN	392.29	641.67	
		1033.96	
TOTAL SIPERFAQE MBI TOKE	527.14	6255.59	
		11482.73	
TOTAL SIPERFAQE MBI TOKE (PISHEMARIE NE KOEFICIENT	5423.245	6576.425	
		13999.71	