

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22, 44 dhe 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës **05 nr.350/05-28516/23 dt. 07.02.2023** për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-38692/22 dt.22.02.2022 të pezulluar me Vendimit 05 Nr.035/01-38692/22 dt.21.03.2022, të pronarëve: **Sabile Qyqalla, Gjendet Aliu, Jusuf Qyqalla, Besim Krasniqi dhe Jeton Gashi, rr.Behar Begolli, Pn Prishtinë, me investitor: “Orient Kubz Consatruction” Sh.p.k. me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.811429522, Prishtinë**, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore afariste, në kuadër të bllokut urban “A-13”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 02.06.2023, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve: Sabile Qyqalla, Gjendet Aliu, Jusuf Qyqalla, Besim Krasniqi dhe Jeton Gashi nga Prishtina, me investitor: “Orient Kubz Consatruction” Sh.p.k. me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.811429522, Prishtinë, dhe me pronar Blerim Iballi, sipas kërkesës 05 nr.350/05-28516/23 dt. 07.02.2023 për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-38692/22 dt.22.02.2022 të pezulluar me Vendimit 05 Nr.035/01-38692/22 dt.21.03.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore afariste, në kuadër të bllokut urban “A-13”, të tërësisë hapësinore “A”, Tipologjia e ndërtimit “D”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.1671-9, 1671-10, 1671-6, 1671-5, 1671-12, 1671-4, 1671-8, 1671-3, 1670-2 dhe 1671-14, ZK Prishtinë

II. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të bllokut urban “A-13”, të tërësisë hapësinore “A”, Tipologjia e ndërtimit “D”, 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 destituar me funksion të përzier BP, banim afarizëm joshqetësuese në përdhese me tipologjinë e ndërtimit “D”, me koeficoinet ndërtimi 3, ISHP 40%, ISGJ 40%, ISN 60% dhe etazhitet maksimal të lejuar IV-VIII.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelës së lartcekur sipas gjendjes, kadastrale, pronësore, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr.1671-9, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=452 m², pronare: Sabile Qyqalla, kualiteti i tokës ”Arë e klasës 5”;
 - nr.1671-10, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=400m², pronare: Sabile Qyqalla, kualiteti i tokës ”Arë e klasës 5”;
 - nr.1671-6, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=457 m², pronare: Sabile Qyqalla, kualiteti i tokës ”Arë e klasës 5”;
 - nr.1671-5, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=469 m², pronare: Sabile Qyqalla, kualiteti i tokës ”Arë e klasës 5”;
 - nr.1671-12, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=278 m², pronare: Sabile Qyqalla, kualiteti i tokës ”Arë e klasës 5”;

- nr.1671-4, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=442m², pronare: Sabile Qyqalla, kualiteti i tokës "Arë e klasës 5";
- nr.1671-8, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=502m², pronare: Sabile Qyqalla, kualiteti i tokës "Arë e klasës 5";
- nr.1671-3, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=500 m², pronar: Gjevdet Aliu, kualiteti i tokës "Arë e klasës 5";
- nr.1671-13, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=2260 m², pronar: Gjevdet Aliu, kualiteti i tokës "Arë e klasës 5";
- nr.1670-2, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=3,259 m², pronar: Jusuf Qyqalla dhe Besim Krasniqi, kualiteti i tokës "Arë e klasës 5";
- nr.1671-14, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=500 m², pronar: Jeton Gashi, kualiteti i tokës "Arë e klasës 5";

Sipërfaqja e tërësishme e parcelave kadastrale..... S=9,519.00m².

- E drejta pronësore-juridike e parcelës së lartcekur, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësishë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura nuk ka ndërtesa ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi në drejtimin veri-jug, me disnivel ~10m';
- Qasja në parcelat kadastrale është planifikuar përmes rrugës së planifikuar brenda bllokut urban "A13", e planifikuar ti shërbej si rrugë e brëndshme bllokut në tërësi. Kjo rrugë ka qasje nga rruga e planifikuar me Planin Rregullues "Prishtina e re-Zona Qendër";
- Parcelat kadastrale për të cilën kërkohet caktimi i kushteve ndërtimore, shtrihen në kuadër të bllokut urban "A-13" të tërësisë "A", të Planit Rregullues "Prishtina e re-Zona Qendër", dhe pjesërisht shtrihen në rrugën e planifikuar të Planit Rregullues të lartcekur;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale, ka ndërtesa të larta banesore, administrative si dhe shtëpi individuale banimore;

IV. Projekti konceptual – "zgjdhja urbane" e ndërtesës banesore dhe afariste, e analizuar/trajtuar me këto kushte ndërtimore, është konceptuar më gjithsejt me pesë ndërtesa banesorë-afariste, të emëruara si lamela A1, A2, A3, A4 dhe A5, të shtrira në drejtimin jug lindje dhe jug perëndim, me etazhitet nga P+2 deri në P+9;

V. 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 "A-13", të tërësisë hapësinore "A", Tipologjia e ndërtimit "B" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin-ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, dhe hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi dhe qasja në kompleks, pozicionimi, gabaritet, 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 "A-13", Tipologjia e ndërtimit "B" dhe "D", për realizimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore afariste, konkretisht parcelave kadastrale e trajtuar brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr.1671-9, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=452 m²;
 - nr.1671-10, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=343m²;
 - nr.1671-6, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=457 m²;
 - nr.1671-5, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=469 m²;
 - nr.1671-12, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=205m²;
 - nr.1671-4, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=442m²;
 - nr.1671-8, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=502m²;
 - nr.1671-3, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=55m²;
 - nr.1671-13, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=2,075 m²;
 - nr.1670-2, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=2,998 m²;
 - nr.1671-14, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=500 m²;

Sipërfaqja e tërësishme e parcelave kadastrale..... S=8,498.00m².

- Parcelat kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, në pjesën e bllokut urban “A-13”, për realizimin e kompleksit të ndërtesave dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht pjesa e parcelave kadastrale, e trajtuar jashtë vijës rregulluese, është:
 - nr.1671-10, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=57 m²;
 - nr.1671-12, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=73 m²;
 - nr.1671-3, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=445 m²;
 - nr.1671-13, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=185m²;
 - nr.1670-2, ZK.Prishtinë, sipërfaqja S=261 m²;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, jashtë vijës rregulluese, e trajtur sipas Vendimit 14 Nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për Plotësimin dhe Ndryshimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës Prishtinës, Nr.01 Nr.400-600 dt. 26.05.2008, S=1,021.00 m²

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore, në kuadër të pjesës së bllokut urban “A-13”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, planifikohet të ndërtohen ndërtesat shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:
 - Blloku “A1”, me etazhitet 2B+S+P+9, me sipërfaqe ndërtimore totale mbitokësore S=6,061.00 m²;**
 - Blloku “A2”, me etazhitet 2B+P+9, me sipërfaqe ndërtimore totale mbitokësore S=6,896.00 m²;**
 - Blloku “A3”, me etazhitet 2B+S+P+9, me sipërfaqe ndërtimore totale mbitokësore S=4,728.50 m²;**
 - Blloku “A4”, me etazhitet 2B+S+P+9, me sipërfaqe ndërtimore totale mbitokësore S=4,987.50 m²;**
 - Blloku “A5”, me etazhitet 2B+S+P+9, me sipërfaqe ndërtimore totale mbitokësore S=5,884.00 m²;**
 - Total sipërfaqja ndërtimore mbitokësore për ndërtesat e planifikuara është 28,557.00 m² ;**
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdheses ose suterrenit, është max. 40%, dhe kjo sipërfaqe është:
 - S=8,498.00m² x 0.4=3,399.20 m² / lejuar sipas planit rregullues /,**
 - S=3,338.00m² / sipas projekt propozimit /.**
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të nëntokës (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i nëntokës së parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës 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 grupeve-fazave të realizimit, kjo sipërfaqe është:
 - S=8,498.00m² x 0.6=5,098.80 m² / e lejuar /,**
 - S=4,974.00 m² / sipas projekt propozimit /.**
- 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 kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe është:
 - S=8,498.00m² x 0.4=3,399.20 m² / e lejuar /,**
 - S=3,399.00 m² / sipas projekt propozimit /.**
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” për zonën “D” të ndërtimit është max.3.0, dhe trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ±0.00 dhe për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - *suteren*, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – *bodrum*, dhe kjo sipërfaqe është:

Për zonën “D” të ndërtimit, S=8,498.00m²x 3.0=25,494.00m²

- Me aplikimin e Vendimit 14 Nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për Plotësimin dhe Ndryshimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës Prishtinës, Nr.01 Nr.400-600 dt. 26.05.2008, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe për pjesët e parcelave kadastrale nr.1671-10, 1671-12, 1671-3, 1671-13 dhe 1670-2, ZK.Prishtinë, me sipërfaqe totale prej S=1,021 m², e përfshirë jashtë vijës rregulluese, kjo sipërfaqe, e përcaktuar në përqindje (%) është: $S=1,021/8,498 \times 100=12\%$. Sipas kësaj llogarie, pronari/investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 3.0, si në vijim:

$$S=1,021.00 \times 3.0 = 3,063.00 \text{m}^2,$$

ndërsa sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë:

$$S=25,494.00 \text{m}^2 + 3,063.00 \text{m}^2 = 28,557.00 \text{m}^2,$$

Total sipërfaqja ndërtimore mbitokësore për ndërtesat e planifikuara është 28,557.00 m² ;

- 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;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë ndërtim shumë banesor dhe afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për bllokun urban "A-13", të tërësisë hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër", është IV÷VIII etazhe mbi tokë për tipologjinë e ndërtimit "D", sipas projektpropozimit etazhiteti mbitokësor i propozuar është maks. deri në S+P+9 dhe kjo si rezultat i shpronësimit të pjesës së parcelës e cila kalon në Infrastrukturë publike;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë 1.0xH (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje 0.5xH ose min. 7 m, ku distanca prej 7.0 m vlen edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj).
- Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) të fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) është 0.6xH;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max. 1.20 m për banim dhe 0.45 për afarizëm;
- Bazuar në kriteret e Planit Rregullues për bllokun urban "A-13" për tipologjinë "D", afarizmi joshqetësues lejohet në përdhësë;
- Çdo ndërtesë duhet planifikuar të vendoset me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore, si me pjesën e ndërtesës mbi tokë ashtu edhe nëntokë, nuk lejohet tejkalimi i vijës ndërtimore.
- Në rrugët aktive me përmbajtje të ndryshme afariste, përdhësia preferohet të hyjë brenda vijës ndërtimore për maksimum 3 m, duke krijuar kështu strehë për hapësirën afariste dhe shteg më të gjerë të këmbësorëve;
- Çdo objekt ndërtimor i planifikuar duhet të jetë i vendosur, me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore;
- Qasjet në kompleks të jenë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, 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, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen 1 VP / 30 m² të sipërfaqes së vlefshme të shitjes;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër".

VI. Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.1671-10, 1671-12, 1671-3, 1671-13 dhe 1670-2, ZK.Prishtinë, me sipërfaqe S=1,021m², e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë, për realizimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin "V", parcela ndërtimore e përbërë nga parcelat kadastrale nr.1671-10, 1671-12, 1671-3, 1671-13 dhe 1670-2, ZK.Prishtinë cila përfshihet në rrugë është me sipërfaqe S=1,021.00m², andaj bazuar në Vendimit 14 Nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për Plotësimin dhe Ndryshimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës Prishtinë, Nr.01 Nr.400-600 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 $S=1,021/8,498 \times 100=12\%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj sipas kësaj llogarie, pronari/Investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore si në vijim:

$$S=1,021.00 \times 3.0=3,063.00m^2,$$

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të parcelave kadastrale nr.1671-10, 1671-12, 1671-3, 1671-13 dhe 1670-2, ZK.Prishtinë, bazuar në vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore, 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.

VII. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale, nr.1671-10, 1671-12, 1671-3, 1671-13 dhe 1670-2, ZK.Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, e përcaktuar me vijën rregulluese të bllokut urban "A-13", si dhe bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane", dispozitën urbanistike, punuar nga kjo drejtori, dhe manualin e ndarjes të punuar nga gjeodeti i licencuar

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes dhe bashkimit, 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 duhet të bëhet para aplikimit për leje të ndërtimit dhe kjo rocedurë do të zhvillohet 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 pjesëve & parcelave kadastrale nr.1671-9, 1671-10, 1671-6, 1671-5, 1671-12, 1671-4, 1671-8, 1671-3, 1670-2 dhe 1671-14, ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore "A-13", të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, bazuar në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", si dhe Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Prishtina e re-Zona Qendër" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali i bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" & Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim të punuar nga gjeometri i licencuar.

Procedura e bashkimit do të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore, pas realizimit të procedurës së ndarjes dhe kompensimit të përshkruar në paragrafet VI & VII, bazuar në Vendimin e kushteve ndërtimore dhe bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e cila do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operatin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, me kërkesë të pronarëve & investitorit, si dhe bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga P.RR "Prishtina e Re-Zona Qendër" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim të punuar nga gjeodeti i licencuar.

IX. Kycja 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 kycje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit, numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;

- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës). Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrohitorja e Qytetit 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 rënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", bazuar në "Udhëzim Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara", normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50 m, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin-"zgjdhja 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 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.

XII. 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.

XIII. 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).

XIV. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore-meqenëse parcelat kadastrale nr.1537-0, 1582-1, 1582-2,1582-3, 1583-1, 1583-3, 930-24, 930-89, 930-106, 930-108 dhe 930-109, 930-144, 930-206, 930-208, ZK.Matiçan, parcelës kadastrale 930-163 ZK Matiçan në pronësi private dhe parcelës kadastrale 931-0, ZK.Matiçan të planifikuar për këmbim, 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 5", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit-"zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e pjesës së parcelës ndërtimore e destinuar si tokë bujqësore, me sipërfaqe 8,498.00m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XV. 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 rrënit.

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

A r s y e t i m

Aplikuesit/pronarët: Sabile Qyqalla, Gjendet Aliu, JKusuf Qyqalla, Besim Krasniqi dhe Jeton Gashi nga Prishtina, me investitor: “Orient Kubz Consatraction” Sh.p.k. me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.811429522, Prishtinë, dhe me pronar Blerim Iballi, me kërkesën 05 nr.350/05-28516/23 dt. 07.02.2023 për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-38692/22 dt.22.02.2022 të pezulluar me Vendimit 05 Nr.035/01-38692/22 dt.21.03.2022, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin kompleksit të ndërtesave shumëbanesore afariste, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesat, 05 Nr.350/02-38692/22 dt.22.02.2022 , 05 nr.350/05-28516/23 dt. 07.02.2023, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Certifikatat e njësisve kadastrale dhe kopjet e planit për parcelat kadastrale nr.1671-9, 1671-10, 1671-6, 1671-5, 1671-12, 1671-4, 1671-8, 1671-3, 1670-2 dhe 1671-14, ZK Prishtinë;
- Incizimin gjeodezik, të punuar nga “Gjeopdeti” Sh.p.k. me Nr. të lic.61;
- Informimin nga Plani Rregullues Prishtina e re-Zona Qendër, me nr.04 Nr.350/01-280159/21 dt. 05.01.2022 lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Autorizimin me LRP.Nr.17199/2021 e lidhur te noteri Sefadin Blakaj, M./A. Me anë të të cilit Orient Kubz Construction , Sh.p.k. autorizon Islam Bejtullahu për përfaqësim;
- Kontratën për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore me , Nr.LRP.16642/2021 dt.29.10.2021, të lidhur te noteri Sefadin Balakj M.A. ndërmjet Besim Krasniqit, Gjendet Aliut, Sabile Qyqalla, Jusuf Qyqalla dhe Jeton Gashit si pronarë të tokës dhe Orient Kubz Construction, Sh.p.k. Prishtinë si investitor;
- Vërtetimin e tatimit në pronë në emër të Besim Krasniqit nr.6545/22 dt.12.01.2022; Vërtetimin e tatimit në pronë në emër të Jusuf Qyqalla me nr.6545/22 dt./12.01.2022; Vërtetimin e tatimit në pronë në emër të Fazli Gashit nr.6545/22 dt.12.01.2022; Vërtetimin e tatimit në pronë në emër të Sabnile Qyqalla nr.6545/22 dt.12.01.2022; Vërtetimin e tatimit në pronë në emër të Hysen Aliu në baz të kërkesës së Xhevdet Aliu, me nr.6545/22 dt.12.01.2022; Vërtetimin e tatimit në pronë në emër të Besim Fandaj lëshuar me kërkesën e Orient Kubz Construction, Sh.P.K.nr.7513/22 dt.13.01.2022;
- Kopjet e letërnjoftimit të pronarëve:Gashi Jeton, Gjevdet Aliu, Besim Krasniqi, Jusuf Qyqalla, Sabile Qyqalla, Trim Ademi dhe Blerim Iballi, të tokës dhe kompanisë;
- Fotografitë e gjendjes ekzistuese
- Projektin ideor të ndërtesës shumëbanesorë afariste, të punuar nga “Parametrik Studio” Sh.p.k., Sh.P.K.Ferizaj;

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr.350/05-28516/23 dt. 07.02.2023 për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-38692/22 dt.22.02.2022 të pezulluar me Vendimit 05

Nr.035/01-38692/22 dt.21.03.2022, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin kompleksit të ndërtesave shumëbanesore afariste, dokumentacionin e prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë hapësirë, rregullativën ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit & procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentacionit të prezantuar dhe trajtuar gjatë fazës së trajtimit të kërkesës administrative, konstatoi se: Kjo Drejtoria bazuar në kërkesën 05 Nr.350/02-38692/22/1 dt.18.03.2022 për pezullimin e kërkesës për kushte ndërtimore me nr.05 Nr. 350/02-38692/22 dt.22.02.2022, me anë të Vendimit 05 Nr.035/01-38692/22 dt.21.03.2022, ka pezulluar procedurën e caktimit të kushteve ndërtimore deri në eliminimin e rrethanave që kanë qenë marrëveshje e Vendimit të pezullimit.

Pas krijimit të rrethanave të reja, pala me anë të kërkesës për plotësim dokumentacioni 05 nr.350/05-28516/23 dt. 07.02.2023, ka kërkuar vazhdimin e procedurës së pezulluar me anë të Vendimit 05 Nr.035/01-38692/22 dt.21.03.2022, duke qenë se qasja në bllokun urban A13 është planifikuar përmes zgjidhjeve urbane të kompleksit të "Cima"Sh.p.k.,Fushë Kosovë dhe R&Rukolli"Sh.p.k.;

Bazuar në Vendimin Nr.14-020/01-275630 dt.27.12.2022, e Kryetarit të Kryeqytetit për formimin e Organit Kolegjial Këshillëdhënës Për Shqyrtimin e Kushteve Urbanistike dhe Lejeve Ndërtimore, në takimin e mbajtur me datën 30.03.2023, pala është udhëzuar që të bëjë plotësimin e projektit ideor dhe zgjidhjes urbane si: rishikimin e organizimeve të apartmaneve, prezantimin e planit të gërmimit, parashikimin e parkingjeve me mbushës elektrik dhe largimin e ndërtesës së planifikuar në oborrin e kompleksit me etazhitet B+P+1. Pala përmes emailit zyrtar të dt.07.04.2023, është njoftuar me rekomandimet e grupi dhe është udhëzuar që pas plotërimit të kërkesës të bëjë riprezentim para organit kolegjial sipas kërkesës të po njëjtit.

Kjo Drejtoria pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim, Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 nga dt.14.04.2023 deri me dt.28.04.2023, ka vendosë "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'.Ky njoftim ka qëndruar 15(pesëmbëdhjetë) ditë, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në email adresat e vendosura në njoftimin publik, që nënkupton se kjo drejtoria mund të vazhdojë me procedurat e caktimit të kushteve ndërtimore.

Komisioni këshillëdhënës me anë të procesverbalit të datës 25.05.2023, ka konstatuar se projektpropozimi i palës është bërë sipas rekomandimeve të dhëna andaj kërkesa mund të vazhdojë procedurën administrative të shqyrtimit.

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të plotësim dokumentacionit të prezantuar pjesërisht me anë të kërkesës 05 Nr.350/02-38692/22 dt.22.02.2022 , 05 nr.350/05-28516/23 dt. 07.02.2023, dhe pjesërisht me anë të emailit zyrtar të dt.26.05.2023, si dhe pas plotërimit të kërkesës sipas rekomandimit të Komisionit këshillës me dt.02.11.2022, dokumentacionit të prezantuar, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në teren, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, procedurat e zhvilluara gjatë fazës së trajtimit të kërkesës me konstatimet e lartcekura, konstatoi se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore dhe të dokumentit të planifikimit hapësinor për miratimin e projekt propozimit – "zgjidhjes urbane", të prezantuar me korrigjime konkrete në harmoni me kriteret e planit urbane në fuqi, sipas kriterëve dhe kushtet e përcaktuara në dispozitiv të këtij vendimi.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidha 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 dhe Manualin Gjeodezik për bashkim, ndarje dhe kompensim.

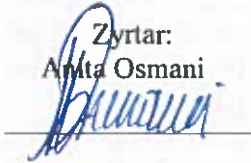
Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me vendimin e kushteve ndërtimore, me ankesë mund të drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtyre kushteve ndërtimore. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtoria, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet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

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-38692/22 dt.22.02.2022.

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. 350/02-38692/22 DT. 02.06.2023**

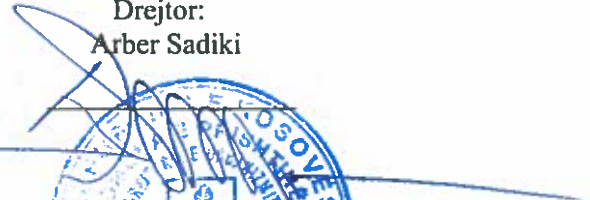

Zyrtar:
Anita Osmani



Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi



Drejtör:
Arber Sadiki



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

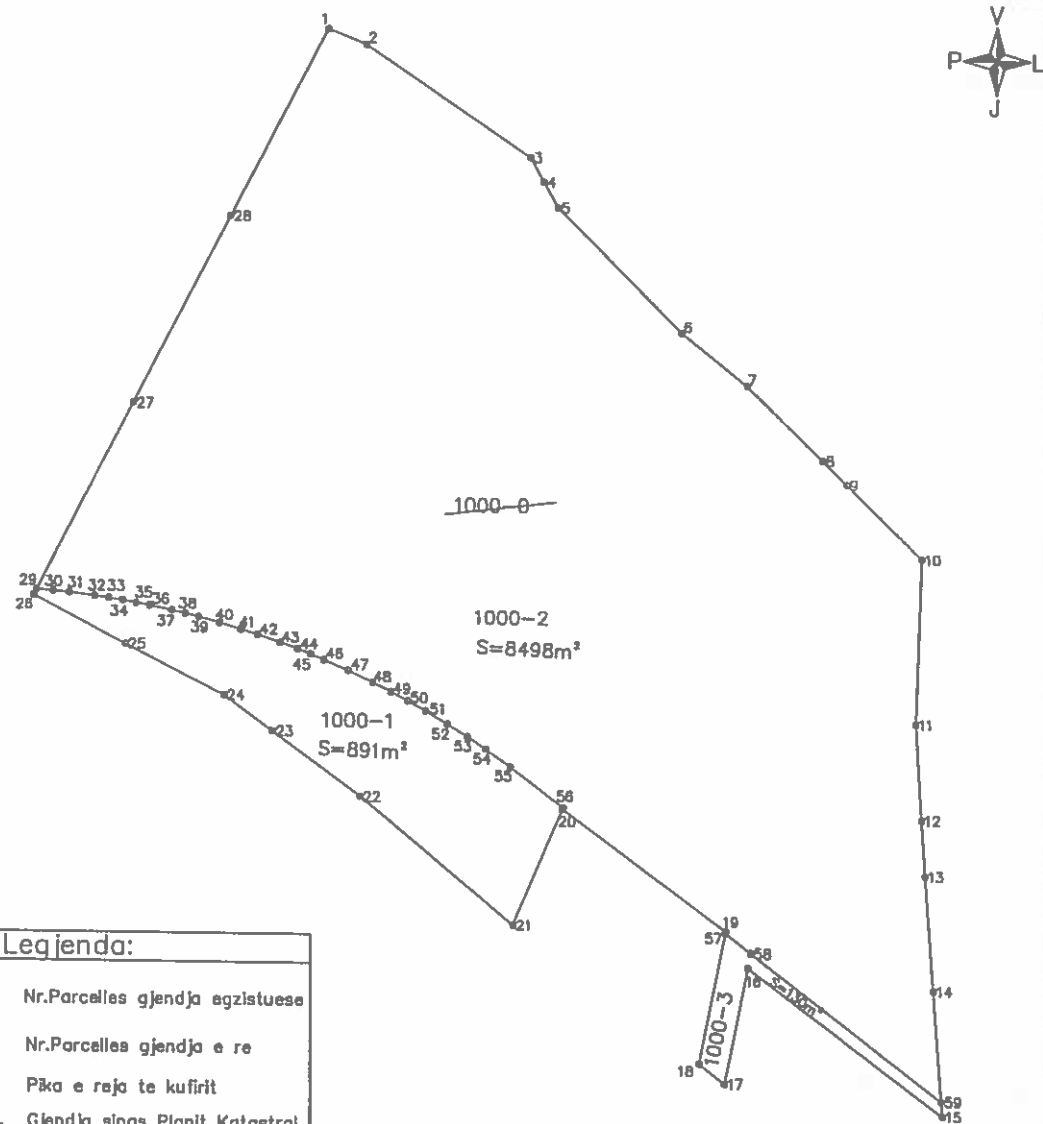
Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTRARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

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

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

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

Nr.	Y(m)	X(m)	H(m)
1	7513890.219	4722201.188	0
2	7513895.473	4722199.133	0
3	7513918.339	4722183.852	0
4	7513920.260	4722180.490	0
5	7513922.170	4722177.010	0
6	7513933.350	4722159.940	0
7	7513948.400	4722152.750	0
8	7513958.880	4722142.650	0
9	7513962.290	4722139.360	0
10	7513972.770	4722129.250	0
11	7513972.050	4722106.440	0
12	7513972.900	4722093.250	0
13	7513973.990	4722085.540	0
14	7513974.590	4722069.820	0
15	7513975.910	4722052.600	0
16	7513948.860	4722072.670	0
17	7513945.640	4722056.720	0
18	7513942.120	4722059.460	0
19	7513945.770	4722077.600	0
20	7513923.190	4722094.100	0
21	7513916.350	4722078.160	0
22	7513895.140	4722095.500	0
23	7513883.050	4722104.370	0
24	7513876.340	4722109.290	0
25	7513862.740	4722116.140	0
26	7513850.160	4722122.780	0
27	7513863.740	4722149.340	0
28	7513876.980	4722175.250	0
29	7513850.555	4722123.553	0
30	7513852.811	4722123.377	0
31	7513855.063	4722123.162	0
32	7513858.555	4722122.746	0
33	7513860.470	4722122.476	0
34	7513862.382	4722122.176	0
35	7513864.241	4722121.856	0
36	7513866.095	4722121.508	0
37	7513869.133	4722120.876	0
38	7513871.009	4722120.446	0
39	7513872.879	4722119.988	0
40	7513875.744	4722119.227	0
41	7513878.638	4722118.377	0
42	7513880.954	4722117.635	0
43	7513884.097	4722116.586	0
44	7513886.441	4722115.728	0
45	7513888.259	4722115.026	0
46	7513890.112	4722114.277	0
47	7513893.434	4722112.848	0
48	7513896.861	4722111.253	0
49	7513899.364	4722110.008	0
50	7513901.713	4722108.776	0
51	7513904.217	4722107.391	0
52	7513907.194	4722106.647	0
53	7513909.943	4722105.937	0
54	7513912.530	4722105.235	0
55	7513915.972	4722099.827	0
56	7513923.287	4722094.325	0
57	7513945.722	4722077.364	0
58	7513949.266	4722074.685	0
59	7513975.752	4722054.661	0



Legjenda:

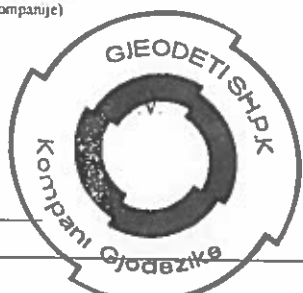
- A Nr.Parcelles gjendja egzistuese
- A Nr.Parcelles gjendja e re
- Pika e reja te kufirit
- Gjendja sipas Planit Katastral

Rilevori / Snimio: Gjeodeti shpk
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanje)

Nr. i licencës / Br. licence: 61

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 29.05.2023



Aprovori / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëtorit)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



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

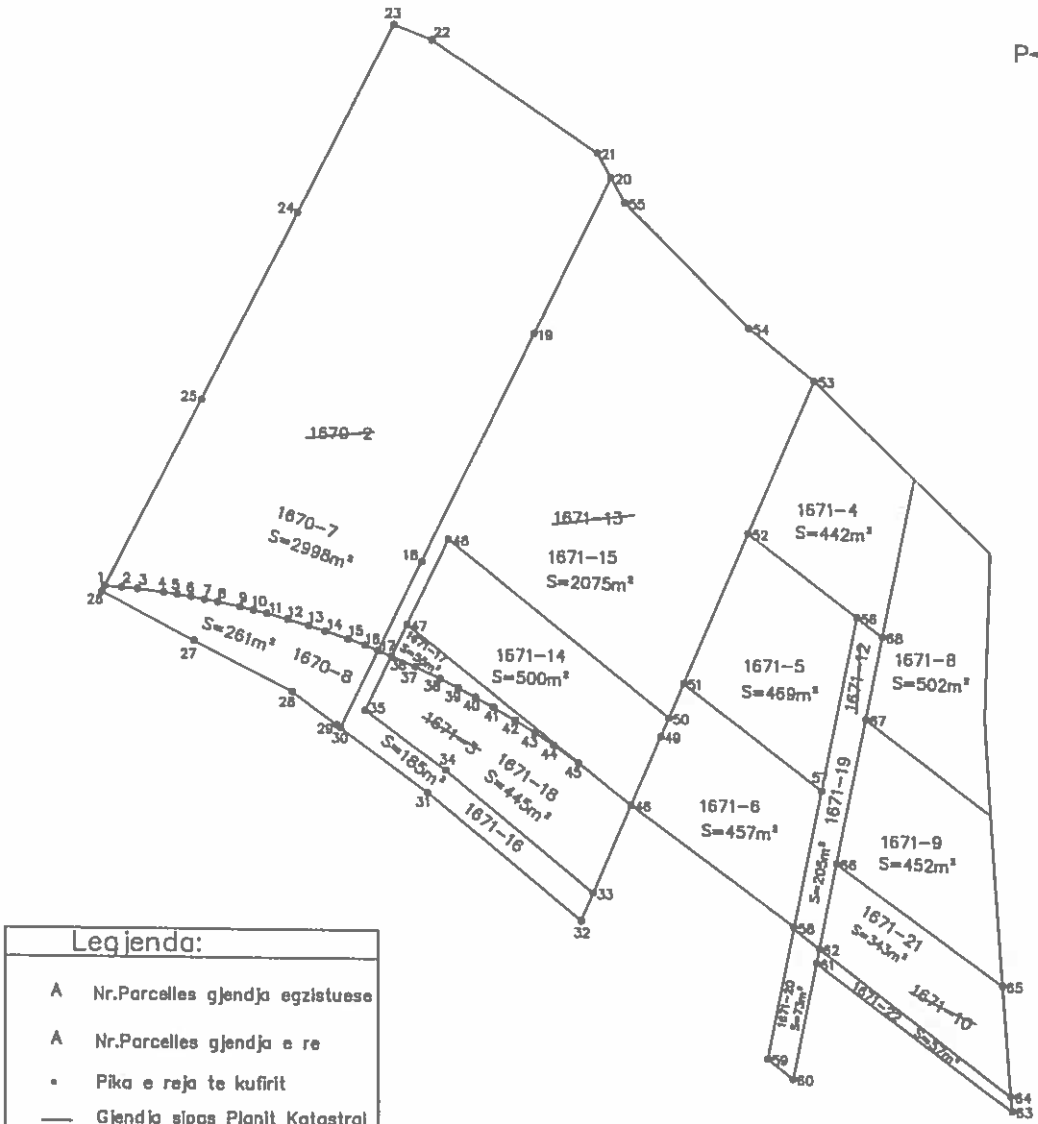
Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor / Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja / Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

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

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

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

Nr.	Y(m)	X(m)	H(m)
1	7513850.555	4722121.553	0
2	7513852.811	4722123.377	0
3	7513855.053	4722123.162	0
4	7513858.565	4722122.746	0
5	7513860.470	4722122.476	0
6	7513862.382	4722122.176	0
7	7513864.241	4722121.856	0
8	7513866.095	4722121.508	0
9	7513868.133	4722120.876	0
10	7513871.009	4722120.446	0
11	7513872.879	4722119.988	0
12	7513875.744	4722119.227	0
13	7513878.658	4722118.377	0
14	7513880.954	4722117.655	0
15	7513884.077	4722116.586	0
16	7513886.443	4722115.728	0
17	7513888.359	4722115.076	0
18	7513894.250	4722117.280	0
19	7513908.710	4722158.900	0
20	7513920.260	4722180.490	0
21	7513918.339	4722183.853	0
22	7513895.473	4722199.133	0
23	7513890.219	4722201.188	0
24	7513876.980	4722175.250	0
25	7513863.740	4722149.340	0
26	7513850.160	4722132.780	0
27	7513862.740	4722116.140	0
28	7513876.340	4722129.790	0
29	7513882.571	4722104.758	0
30	7513883.050	4722104.370	0
31	7513895.140	4722095.500	0
32	7513916.350	4722078.160	0
33	7513917.980	4722081.970	0
34	7513897.580	4722098.660	0
35	7513886.460	4722106.810	0
36	7513890.113	4722114.277	0
37	7513893.434	4722112.848	0
38	7513896.861	4722111.259	0
39	7513899.364	4722110.008	0
40	7513901.713	4722108.776	0
41	7513904.217	4722107.391	0
42	7513907.194	4722106.647	0
43	7513928.943	4722108.937	0
44	7513911.530	4722102.735	0
45	7513915.971	4722099.827	0
46	7513923.190	4722094.100	0
47	7513892.750	4722118.650	0
48	7513897.990	4722130.380	0
49	7513927.280	4722103.600	0
50	7513928.390	4722106.180	0
51	7513930.430	4722110.940	0
52	7513939.300	4722131.600	0
53	7513948.400	4722152.750	0
54	7513939.350	4722159.940	0
55	7513922.170	4722177.010	0
56	7513954.370	4722120.260	0
57	7513940.550	4722096.380	0
58	7513945.770	4722077.600	0
59	7513942.120	4722059.460	0
60	7513945.640	4722056.720	0
61	7513948.800	4722072.670	0
62	7513949.260	4722074.680	0
63	7513975.910	4722052.600	0
64	7513975.752	4722054.661	0
65	7513974.590	4722069.820	0
66	7513961.620	4722086.380	0
67	7513965.630	4722106.780	0
68	7513967.920	4722117.620	0



Legjenda:

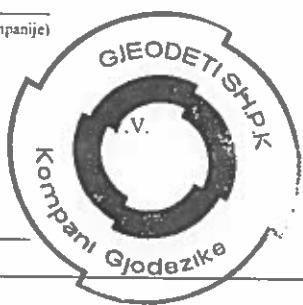
- A Nr.Parcelles gjendja egzistuese
- A Nr.Parcelles gjendja e re
- Pika e raja te kufirit
- Gjendja sipas Planit Katastral

Rilevoi / Snimia: Geodeti shpk
(emri dhe mbiemri i gjedetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 61

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e rilevimit / Datum snimanja: 29.05.2023



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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



PROJEKTUESI:
archipoints
GROUP



INVESTITORI:
ORIENT KUBZ
CONSTRUCTION

PROJEKTI:
KOMPLEKSI BANESOR-AFARIST
"N'QENDER" - 2B+S+P+9
BLLOKU A1, A2, A3, A4 & A5



VENDI:
BLLOKUN URBAN A-13
PRISHTINA E RE
ZONA QENDER

ARCHICAD LICENSE
CERTIFICATE
3-4761768

PROJEKTANTI:
ERTAN SYLEJMANI, IDA

NENSHKRIMI:
Esylejmani

PROJEKTANT:
MERITON BAJRAMI, IDA

NENSHKRIMI:
Meriton

FAZA:
ARKITEKTURA

PERMBAJTJA:
SITUACIONI

DATA:
MAJ 2023

ORIENTIMI:

PERPJESA:
1:500

FAJJA:
A-01

KODI:
OK²-ZU-PR/ZP-PI-A-01

VLLA:

	Blloku - A1		Blloku - A2		Blloku - A3		Blloku - A4		Blloku - A5		TOTAL
	Mbi Tokë	Nën Tokë	Mbi Tokë	Nën Tokë	Mbi Tokë	Nën Tokë	Mbi Tokë	Nën Tokë	Mbi Tokë	Nën Tokë	
Bodrumi -2	596.5	-	977.5	-	675.5	-	775.5	-	946.5	-	662.5
Bodrumi -1	596.5	-	977.5	-	675.5	-	775.5	-	946.5	-	662.5
Sutereni	364.0	364.0	769.0	769.0	233.5	233.5	283.5	283.5	369.0	369.0	2,500.0
Perdhese	728.0	-	769.0	-	467.0	-	506.0	-	738.0	-	3,708.0
Kati 1	591.0	591.0	750.0	750.0	467.0	467.0	506.0	506.0	604.0	604.0	2,937.0
Kati 2	591.0	591.0	750.0	750.0	467.0	467.0	506.0	506.0	604.0	604.0	2,937.0
Kati 3	591.0	591.0	750.0	750.0	467.0	467.0	506.0	506.0	604.0	604.0	2,937.0
Kati 4	591.0	591.0	750.0	750.0	467.0	467.0	506.0	506.0	604.0	604.0	2,937.0
Kati 5	591.0	591.0	750.0	750.0	467.0	467.0	506.0	506.0	604.0	604.0	2,937.0
Kati 6	591.0	591.0	750.0	750.0	467.0	467.0	506.0	506.0	604.0	604.0	2,937.0
Kati 7	591.0	591.0	750.0	750.0	467.0	467.0	506.0	506.0	604.0	604.0	2,937.0
Kati 8	467.0	467.0	506.0	506.0	440.0	440.0	393.0	393.0	444.0	444.0	2,631.0
Kati 9	365.0	365.0	505.0	505.0	319.0	319.0	310.0	310.0	365.0	365.0	1,864.0
Mbi Tokë	6,061.0	2,237.0	6,896.0	1,955.0	4,728.5	1,594.5	4,987.5	1,834.5	5,894.0	2,262.0	39,755.0
Nën Tokë	8,298.0	-	8,851.0	-	6,313.0	-	6,822.0	-	8,246.0	-	28,557.0
TOTAL											

LOGARITIA E PARKINGJEVE / DEPOVE	
NR. BANESAVE	SIP. LOKALEVE
227	3,300
227	110
TOTAL	337

NUMRI I PARKINGJEVE / DEPOVE SIPAS PROJEKTTIT	
ETAZHET	DEPO
BODRUMI -2	156
BODRUMI -1	158
SUTERENI	14
PARTERI	10
TOTALI	338

SIPERFADIA E GJELBERIMIT	
40% SIP. QENDRA	NEVOJITET
VARRGJELBERUESE	SIP. GJELBERUESE
8,498 x 0.4	3,399.20
NEVOJITEN SIP. GJELBERUESE	SIP. GJELBERUESE SIPAS PROJEKTTIT
3,399.00	3,399.00

LEGJENDA

- KOMPLEKSI BANESOR "ORIENT KUBZ 3"
- OBJEKTE EKZISTUESE
- RRUGET SIPAS PLANIT RREGULLUES
- TROTUARET DHE PLATOJA
- GJELBERIMI
- PASARELA
- FONTANE FRESKUESE
- TRAMVAJ
- PARCELAT P JESHARRËSE
- PARCELAT EKZISTUESE
- VIJA RREGULLUESE
- VIJA NDËRTIMORE

