01-389

Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

PRISHTINA

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 dhe 22 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/02 - 43168/23 dt.28.02.2023, të kërkuesve: Pronarëve, Asllan Demolli, Albert, Remzush, Hysen dhe Arben Mavriqi, Fadil Sinani, Zyhrije Murti dhe Burhan Breznica nga Prishtina, dhe Investitorit "IZZI" sh.p.k. nga Prishtina, rr."Holger Pedersen"p.n., me certifikatë të biznesit ARBK 810849680, dhe përfaqësuar nga Idriz Berisha nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - ***Kompleksi "IZZI Apartments - A"*– Hyrja "0"** me B+2S+0; **"1"** me B+2S+P+5+Ph; **"2"** me 3B+P+5+Ph; **"3"** me 3B+P+5+Ph dhe **"4"** me B+2S+P+5+Ph; në kuadër të Bllokut Urban "A23" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative për vendosjen e çështjes administrative, me datë 18.09.2023, merr këtë:

V E N D I M
CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuesve: Pronarëve, Asllan Demolli, Albert, Remzush, Hysen dhe Arben Mavriqi, Fadil Sinani, Zyhrije Murti dhe Burhan Breznica nga Prishtina dhe Investitorit "IZZI" sh.p.k. nga Prishtina, rr."Holger Pedersen"p.n., me certifikatë të biznesit ARBK 810849680, dhe përfaqësuar nga Idriz Berisha nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02 - 43168/23 dt.28.02.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - ***Kompleksi "IZZI Apartments - A"*– Hyrja "0"** me B+2S+0; **"1"** me B+2S+P+5+Ph; **"2"** me 3B+P+5+Ph; **"3"** me 3B+P+5+Ph dhe **"4"** me B+2S+P+5+Ph;, në kuadër të Bllokut Urban **"A23"** të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale nr.1046-0, nr.1516-6, 7, 9, 10, 11 & 12, nr.1411-3 ZK Matiçan, si dhe me trajtim përmes këmbimit të parcelës kadastrale nr.1411-3 ZK Matiçan, me pronar/posedues PSH KK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas:

a). Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01nr.35-181861 dt. 02.10.2013, në zonë të destinuar për banim.

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes shkresës "Informim nga Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", 04nr.350/01 – 127213/22 dt.06.06.2022, lëshuar nga DPS të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale nr.1046-40, nr.1516-6, 7, 9, 10, 11 & 12, nr.1411-3 ZK Matiçan, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronarët & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:

- nr.1046-0; S=4,125m²;Arben, Remzush,Hysen & Albert Mavriqi, Asllan Demolli;.... "Livadh i klasës 4";
- nr.1516-6; S=311m²; Fadil Sinani;..... "Rrugë";
- nr.1516-7; S=41m²; Fadil Sinani;....."Pemishte e klasës 2",
- nr.1516-9; S=600m²; Zyhrije Murti;....."Pemishte e klasës 2",
- nr.1516-10; S=331m²; Fadil Sinani;....."Pemishte e klasës 2",
- nr.1516-11; S=300m²; Burhan Breznica;....."Pemishte e klasës 2",

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr .1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Totali i parcelave te trajtuar: S=5,766 + 190=5,956m².

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të Iartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së pronësisë;
- Në kuadër të parcelave kadastrale nr.**1046**-0, nr. **1516**-6, 7, 9,10,11&12 dhe nr.1411-3 ZK Matiçan, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Parcela kadastrale nr.1046-0 ZK Matiçan, pjesërisht shtrihet në rrugën ekzistuese të lagjes rr."Malush Kosova" brenda bllokut urban "A23";
- Terreni i lokacionit ka pjerrtësi nga drejtimi jugu – veriu me disnivel H=6.0m';
- Qasja ekzistues e parcelave kadastrale të Iartcekur është përmes rrugës lokale "Malush Kosova";
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese si: shtëpi individuale, etj;

IV. Kushtet ndërtimore përcaktohen për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A23", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, si dhe bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e ***Kompleksi "IZZI Apartments - A"***– **Hyrja "0"** me B+2S+0; **"1"** me B+2S+P+5+Ph; **"2"** me 3B+P+5+Ph; **"3"** me 3B+P+5+Ph dhe **"4"** me B+2S+P+5+Ph; si dhe me hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me kushtet ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesat shumë banesore & afariste – ***Kompleksi "IZZI Apartments - A"***– **Hyrja "0"** me B+2S+0; **"1"** me B+2S+P+5+Ph; **"2"** me 3B+P+5+Ph; **"3"** me 3B+P+5+Ph dhe **"4"** me B+2S+P+5+Ph; në kuadër të Bllokut Urban "A23", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi "IZZI Apartments - A" – **Hyrja "0"** me B+2S; **"1"** me B+2S+P+6; **"2"** me 3B+P+6 dhe **"3"** me B+2S+P+6

Hyrja "0"- S=1,689.45m² / 585.81 m², mbi tokë + 1103.64m², nën tokë /,
Etazhiteti: **B+2S+0**; / edhe me hapësirë ajërore /
Hyrja "1"- S=3,966.75m² / 3,294.30 m², mbi tokë + 672.46 m²,nën tokë /,
Etazhiteti: **B+2S+P+5+Ph**;
Hyrja "2"- S= 3,280.99m² / 2,221.81 m², mbi tokë + 1,059.18 m², nën tokë /,
Etazhiteti: **3B+P+5+Ph**;
Hyrja "3"- S= 3,110.04m² / 2,101.80 m², mbi tokë + 1008.24 m², nën tokë /,
Etazhiteti: **3B+P+5+Ph;**
Hyrja "4"- S= 4,329.83m² / 3,627.87 m², mbi tokë + 701.96 m², nën tokë /,
Etazhiteti: **B+2S+P+5+Ph;**

Totali:Hyrja "0","1","2", "3" & "4"– S=16,377.06m² /11,831.59m²,mbi tokë + 4,545.47m², nën tokë /,

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

- nr.1046-0; S=3,471m²;
- nr.1516-6; S=0.00m²;
- nr.1516-7; S=0.00m²;
- nr.1516-9; S=230m²;
- nr.1516-10; S=114m²;
- nr.1516-11; S=49m²;
- nr.1516-12; S=0.00m²;
- nr.1411-3; S=190m²; / parcelë komunale "Rajon ujor/Prroni" /

Totali: S=4,054m²

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

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa. rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmi@prishtine-ffrks.gov.net

- nr.1046-0; S=7+190+69=266m²; / sip. prej 190m² do te kempenet /
- nr.1516-9; S=370m²;
- nr.1516-6; S=311m²;
- nr.1516-7; S=41m²;
- nr.1516-10; S=217m²;
- nr.1516-11; S=251m²;
- nr.1516-12; S=58m²;
- nr.1411-3; S=0.00m²; / parcelë komunale "Rajon ujor/Prroni" /

Totali:S=1,514 - 190=1,324m²

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, konkretisht që nuk trajtohen në kuadër të kompleksit, janë:

- nr.1046-0; S=388m²;
- nr.1516-9; S=0.00m²;
- nr.1516-10; S=0.00m²;
- nr.1516-12; S=0.00m²;
- nr.1516-6; S=0.00m²;
- nr.1516-7; S=0.00m²;
- nr.1516-11; S=0.00m²;
- nr.1411-3; S=0.00m²; / parcelë komunale /

Totali : S=388m²;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të jetë për banim shumë banesor & afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "A23", Tërësia "A", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", është III - VI etazhe mbi tokë, kurse sipas projekt propozimit – ***Kompleksi "IZZI Apartments - A"*** – **Hyrja "0"** me B+2S+0; **"1"** me B+2S+P+5+Ph; **"2"** me 3B+P+5+Ph; **"3"** me 3B+P+5+Ph dhe **"4"** me B+2S+P+5+Ph;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabaritit të përdheses ose suterenit, sipas planit rregullues urban lejohet max.30%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

S=3,864 x 0.3=1,159.20m² / sipas PRR-së për pronën private /,
S=190 x 0.3=57m² / sipas PRR-së për pronën komunale /,
S=1,153.05m² / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimi të parcelave kadastrale për etazhet e nëntokës (ISHPN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar në kriteret e planit rregullues dhe pika 1. paragrafi II. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet max.60%, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

S=3,864 x 0.6=2,318.40m² / sipas PRR-së për pronën private /,
S=190 x 0.6=114m² / sipas PRR-së për pronën komunale /,
S=2,205.35m² / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI) është min.40% për bllokun"A23", për gjelbërim të lartë dhe të ulët, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, kurse me aplikimin e pika 2 paragrafi II i Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kjo sipërfaqe është:

S=3,864 x 0.4=1,545.60m² / sipas PRR-së për pronën private /,
S=190 x 0.4=76m² / sipas PRR-së për pronën komunale /,
S=1,794.82 m² / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i ndërtimit (TSK) për Bllokun Urban "A23" merret sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" **2.2**. 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 kjo sipërfaqe është:

S=3,864 x 2.2=8,500.80m² / sipas PRR-së për pronën private /
S=190 x 2.2=418 m² / sipas PRR-së për pronën komunale /
S=11,831.59m²,/ sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe shpronesimin– kompensimin /.

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

e kësaj parcele me S=190m², do të këmbehet me pronën komunale, si dhe sipërfaqja prej S=388m² mbetet për trajtim në fazat e ardhshme (nuk trajtohet me këto kushte ndërtimore);

- Me aplikimin e Vendimeve 14nr.464/01 – 206806/22 dt.21.09.2022 dhe 14nr.464/01 – 97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik, me sipërfaqe ndërtimore mund të kompensohen sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese planit të shtrirjes së parcelave dhe kalkulimit, sipërfaqja e shprehur në përqindje (%) është S=1,255/4,054 x 100=30.95%. Andaj, bazuar në vendimin e lartcekur sipërfaqja që mund të trajtohet/ deri në 35% të parcelës ndërtimore (*parcelave dhe pjesëve të tyre brenda vijës rregulluese*), dhe sipas kompensohet është deri 35%. Sipërfaqja e lartcekur e kalkuluar me koeficientin e ndërtimit 2.2, përcakton sipërfaqen ndërtimore prej:
S=(7 + 311 + 41 + 370 + 217 + 251 + 58) x 2.2= 2,761m²;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016,për shkaqe të kursimit dhe efiçiencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, *"sipërfaqja e lirë përreth ndërtesës duhet të* jetë 0.5 x H (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë 1.0 x H (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje 0.5 x H ose min. 7m, 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.);
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m për pjesën e banimit, kurse max.0.3m' për pjesën afariste;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30 m² të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotuaret;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efiçiencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër".

V. Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale, nr.1046-0, nr. 1516-9, 10 & 11, nr.1411-3 ZK Matiçan, do të realizohet sipas vijës rregulluese të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar Shaqir Kuçi nga Prishtina, me licencë nr.86.

Drejtoria jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Manualit të ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Ndarja të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarit / 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, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

VI. Bashkimi i pjeseve dhe parcelave kadastrale, nr.1046-0, nr. 1516-6,7,9,10,11 & 12, nr.1411-3 ZK Matiçan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i 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 të bashkimit të parcelave.

Drejtoria jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR " Prishtina e Re – Zona Qendër" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve.
Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në kushtet ndërtimore, me kërkesë të pronarëve.
VII. Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i parcelave kadastrale: nr.1046-0 me S=7m², nr.1516-6 me S=311m², nr.1516-7 me S=41m², nr.1516-9 me S=370m², nr.1516-10 me S=217m², nr.1516-11 me S=251m², nr.1516-12 me S=58m², me total S=1,255m², të përfshira në "Rrugën A" do të realizohet me sipërfaqe ndërtimore bazuar në Vendimin 14nr.464/01 – 97987/22 dt.05.05.2022,të Kryetarit të Komunës së Prishtinë, konkretisht deri në 35% të parcelës ndërtimore. Bazuar në kalkulimet për sipërfaqen e lartcekur, pronarët dhe investitori do të kompensohen me **S=1,255 x 2.2=2,761m²**.
Pjesa e parcelës nr.1046-0 me S=259m², e cila do te shpronësohet / kompensohet bazuar në Vendimin 14nr.464/01 – 206806/22 dt.21.09.2022 dhe 14nr.464/01 – 97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës konkretisht vendimit të 20% parcelë kjo e përfshirë në rrugën e planifikuar të planit rregullues. Bazuar në kalkulimet për sipërfaqen e lartcekur, pronarët dhe investitori do të kompensohen me **S=259 x 2.2=569.80m²**;

Drejtoria jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore për pjesët e parcelave kadastrale të lartcekura, bazuar në vendimin e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me sipërfaqe ndërtimore, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave kadastrale dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës.

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

Mos zbatimi i këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, do ta obligojë Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore & afariste të përcaktuara me këto kushte ndërtimore.
VIII. Këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.1411-3 ZK Matiçan me pronar / posedues P.SH. KK Prishtinë, me S=190m², do të bëhet me pjesën e parcelës kadastrale nr.1046-0 ZK Matiçan, me pronar/posedues Arben Mavriqi, bazuar në Ligjin Nr.06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës,sipas manualit të ndarjes.

Andaj, drejtoria kërkon dhe jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane" të parcelës ndërtimore dhe manualit të ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar, si dhe bazuar në Ligjin Nr.04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf dhe vlerësimit të organit kompetent për vlerësim të pronave, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve;

Procedura e këmbimit do të realizohet, pas ndarjes së parcelave kadastrale dhe para aplikimit për leje ndërtimore të ndërtesës shumë banesore & afariste – **Hyrja "0"** me B+2S+0; **"1"** me B+2S+P+5+Ph; **"2"** me 3B+P+5+Ph; **"3"** me 3B+P+5+Ph dhe **"4"** me B+2S+P+5+Ph; në Drejtorinë e Pronës së Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Prishtina e re - Zona qendër" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë dhe manualit punuar nga gjeometri i licencuar, të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrohtorja 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 VI., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", *"Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor"*, bazuar në UA Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, <u>me kuota relative dhe absolute;</u>
- 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, <u>relative dhe absolute</u>;
- 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 vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

XI. Dokumentacioni ndërtimor për <u>Masat e mbrojtëse nga zjarri</u> të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Situacionin-planin e lokacionit, te gjere ne diameter prej 50m , me ndertesa ekzistuese dhe ndertesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni ndërtimor për **Leje Mjedisore Komunale** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;

Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

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);4
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr.1046-0, nr. 1516-6,7,9,10,11&12 ZK Matiçan, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Livadh i klasit 4 ", "Rrugë private" kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, <u>për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore</u>, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej **<u>S=3,864 + 190 =4,054m²</u>**. Kjo sipërfaqe, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, 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, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

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

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për leje rrënimi për rrënimin e ndërtesave ekzistuese në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa. rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1. 10000. Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

një(1) vit tjetër, ne rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

Arsyetim

Kërkuesit: Pronarët, Asllan Demolli, Albert Mavriqi, Remzush Mavriqi, Hysen Mavriqi, Arben Mavriqi, Fadil Sinani, Zyhrije Murti, Burhan Breznica nga Prishtina dhe Investitori "IZZI"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810849680, dhe përfaqësuar nga Idriz Berisha nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 - 43168/23 dt.28.02.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ***Kompleksit banesor "IZZI Apartments - A"*** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Hyrja "0"** me B+2S+0; **"1"** me B+2S+P+5+Ph; **"2"** me 3B+P+5+Ph; **"3"** me 3B+P+5+Ph dhe **"4"** me B+2S+P+5+Ph; në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05nr.350/02 - 43168/23 dt.28.02.2023, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- *Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikata e njësive kadastrale për parcelën* nr.1046-0, nr. 1516-6,7,9,10,11 & 12, nr.1411-3 ZK Matiçan, *lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*
- *Manuali i propozimit për ndarje dhe bashkim të parcelave nr.1046-0, nr. 1516-6,7,9,10,11 & 12, nr.1411-3 ZK Matiçan, punuar nga gjeodeti licencuar Qendrim Dragusha nga Prishtina, me numër të licencës nr.255;*
- *"Informata nga Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, me referencë 04nr.350/01–127213/22 dt.06.06.2022, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik të Komunës së Prishtinë;*
- *Projekti konceptual i kushteve ndërtimore, hartuar nga "L&A Architects" sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit 810826068, dhe projektues Arion Thaqi, arkitekt dhe Labinot Boçolli,arkitekt;*
- *Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Asllan Demolli, Zijavere Demolli, Albert Mavriqi, Besarta Ahmetaj, Remzush Mavriqi, Florije Kosumi, Hysen Mavriqi, Arben Mavriq, Isma Kukaj dhe Investitori "IZZI" sh.p.k. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810849680, me pronar Idriz Berisha përpiluar te notere Leartë F. Cana në Prishtinë, me Nr. i LRP: 7099/2022, Nr. i REF.:1795/2022, dt. 27.10.2022;*
- *Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Zyhrije Murti, Fadil Sinani, Burhan Breznica, Yllka Brezinca dhe Investitori "IZZI" sh.p.k. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810849680, me pronar Idriz Berisha përpiluar te notere Leartë F. Cana në Prishtinë, me Nr. i LRP: 2983/2023, Nr. i REF.:0781/2023, dt. 17.05.2023;*
- *Afishja "Njoftim publik" dt.19.05.2023 gjerë me datë 02.06.2023, lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Fotot e njoftimit publik'*
- *Fotot e lokacionit;*
- *Certifikatë e regjistrimit të biznesit të nga "IZZI"sh.p.k nga Prishtina, dhe me numër unik identifikues ARBK 810849680 ;*
- *Vërtetimi i tatimpaguesit Arben Mavriqi, nr.10-430/03–0043525/23 dt.28.02.2023;*
- *Vërtetimi i tatimpaguesit Idriz Berisha, nr.10-430/03–0043525/23 dt.28.02.2023;*
- *Vërtetimi i tatimpaguesit Asllan Demolli, nr.10-430/03–0043668/23 dt.28.02.2023;*
- *Vërtetimi i tatimpaguesit Hysen Mavriqi, nr.10-430/03–0043668/23 dt.28.02.2023;*
- *Vërtetimi i tatimpaguesit Remzush Mavriqi, nr.10-430/03–0043668/23 dt.28.02.2023;*
- *Vërtetimi i tatimpaguesit Albert Mavriqi, nr.10-430/03–0043668/23 dt.28.02.2023;*
- *Fotokopja e letërnjoftimeve të pronarëve;*
- *Incizimi gjeodezik i lokacionit punuar nga Gjeodeti i licencuar Shaqir Kuqi nga Prishtina me licencë nr.86;*
- *Procesverbali i Kolegjiumit këshillëdhënës i datës 13.07.2023.*

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/01 -43168/23 dt.28.02.2023 për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionin e prezantuar me kërkesa dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit,

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

ndërtimit dhe procedures se pergjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapesinor, aktuale - në fuqi, për atë zonën urbane, në mënyrë kronologjike konstaton se:

Kërkuesit: Pronarët, Asllan Demolli, Albert Mavriqi, Remzush Mavriqi, Hysen Mavriqi, Arben Mavriqi, Fadil Sinani, Zyhrije Murti, Burhan Breznica nga Prishtina me Investitor "IZZI" sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 810849680, dhe përfaqësuar nga Idriz Berisha nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/01 -43168/23 dt.28.02.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ***Kompleksit banesor "IZZI Apartments - A"*** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Hyrja "0"** me B+2S+0; **"1"** me B+2S+P+5+Ph; **"2"** me 3B+P+5+Ph; **"3"** me 3B+P+5+Ph dhe **"4"** me B+2S+P+5+Ph; në kuadër të Blloku Urban "A23" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", në Prishtinë, duke prezantuar edhe projekt propozimin konnceptual / Planit të situacionit - "zgjidhja urbane".

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës në fazën fillestare të saj dhe zhvillimit të procedurave të lartcekura, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të *"Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve"*, me datë 19.05.2023, në vende të dukshme të lokacionit dhe rrethinës, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik" me projekt propozimin konceptual, e cila ka qëndruar gjerë me datë dt.02.06.2023, me të cilën veprim para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës është synuar të informohet me kërkesën e aplikuarve dhe të njëjtëve i është ofruar mundësia për dhënien e komenteve, gjegjësisht pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'.

Pas këtyre konstatimeve dhe analizës së projekt propozimit konceptual në raport me Planin Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", është konstatuar se, në kufi të parcelave kadastrale që trajtohen, përfshihet një pjesë e parcelës kadastrale nr.1046-0 me sipërfaqe totale S=4,125m² me pronar Arben Mavriqi, nga pjesa jashtë vijës rregulluese S=647m², e destinuar si rrugë e bllokut, prej saj S=190m² do të këmbehen me pronën komunale bazuar në Ligjin Nr.06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës;

Bazuar në projekt propozimin konceptual të prezantuar për Suterenin 02, lartësia e saj është 6m' dysheme – dysheme, dhe bazuar në "Rregullore mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, kjo lartësi në raport me koeficientin e ndërtimit është llogaritur 1.5 herë më shumë, ku e njëjta është reflektuar edhe në sipërfaqe ndërtimore të totalit të ndërtesës.

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 në rrugën të planifikuara të planit rregullues dhe ndër të tjera konstatohet:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Albert, Remzush, Hysen, Arbon Mavriqi, "IZZI" shpk., Asllan Demolli ne lagjen Prishtina e Re Zona Qendër, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-43168/23 dt.28.02.2023, kyçjet për automjete për ndërtesat Hyrja "0" me B+2S+0; "1" me B+2S+P+5+Ph; "2" me 3B+P+5+Ph; "3" me 3B+P+5+Ph; dhe "4" me B+2S+P+5+Ph; *në rrugë të planifikuar sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, dhe shmangien e kyçjeve në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohen rruga sipas planit.*

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptuar, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 275630 dt.27.12.2022, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimet nga projektuesi i investitorit me datat 13.07.2023, përmes procesverbalit ka pasur disa vërejtje dhe sugjerime dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore;

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

dt.31.05.2012, nenit 13 të *"Udhëzimi 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve"*, si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 22 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit vendosi që ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore me faktet – provat e prezantuar, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç`rast konstatoi se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm dhe se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, andaj edhe ka caktuar kushtet ndërtimore, në emër të kërkuesve - pronarëve, Asllan Demolli, Albert Mavriqi, Remzush Mavriqi, Hysen Mavriqi, Arben Mavriqi, Fadil Sinani, Zyhrije Murti, Burhan Breznica nga Prishtina me Investitor "IZZI" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810849680, dhe përfaqësuar nga Idriz Berisha nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02 - 43168/23 dt.28.02.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ***Kompleksit banesor "IZZI Apartments - A"*** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Hyrja "0"** me B+2S+0; **"1"** me B+2S+P+5+Ph; **"2"** me 3B+P+5+Ph; **"3"** me 3B+P+5+Ph dhe **"4"** me B+2S+P+5+Ph; në kuadër të Blloku Urban "A23" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale nr.1046-0, nr. 1516-6,7,9,10,11&12 ZK Matiçan, si dhe me trajtim përmes këmbimit me sipërfaqe ndërtimore të pjesës së parcelës nr.1411-3 ZK Matiçan, prej saj S=190 m², me pronar / posedues Komuna e Prishtinës, e shtrirë brenda vijës rregulluese të bllokut urban, me pjesën prej S=190m² të parcelës kadastrale nr.1046-0 ZK Matiçan, me total S=4086m² me pronar / Arben Mavriqi, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar – rrugë, sipas propozimit nga kërkuesit/pronarët, bazuar në Ligjin Nr.06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.
Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitivët e vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidha urbane" e ***Kompleksit banesor "IZZI Apartments - A"*** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Hyrja "0"** me B+2S+0; **"1"** me B+2S+P+5+Ph; **"2"** me 3B+P+5+Ph; **"3"** me 3B+P+5+Ph dhe **"4"** me B+2S+P+5+Ph; *me* ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga PRRU " Prishtina e Re – Zona Qendër" në sistemin koordinativ KosovaREF 01; Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale;
Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda fatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI-së;
I dërgohet: Kërkuesve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02-43168/23 dt.28.02.2023.
I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 43168/23 DT. 18.09.2023

Zyrtari:
Ergyn Halredini,

Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi,

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

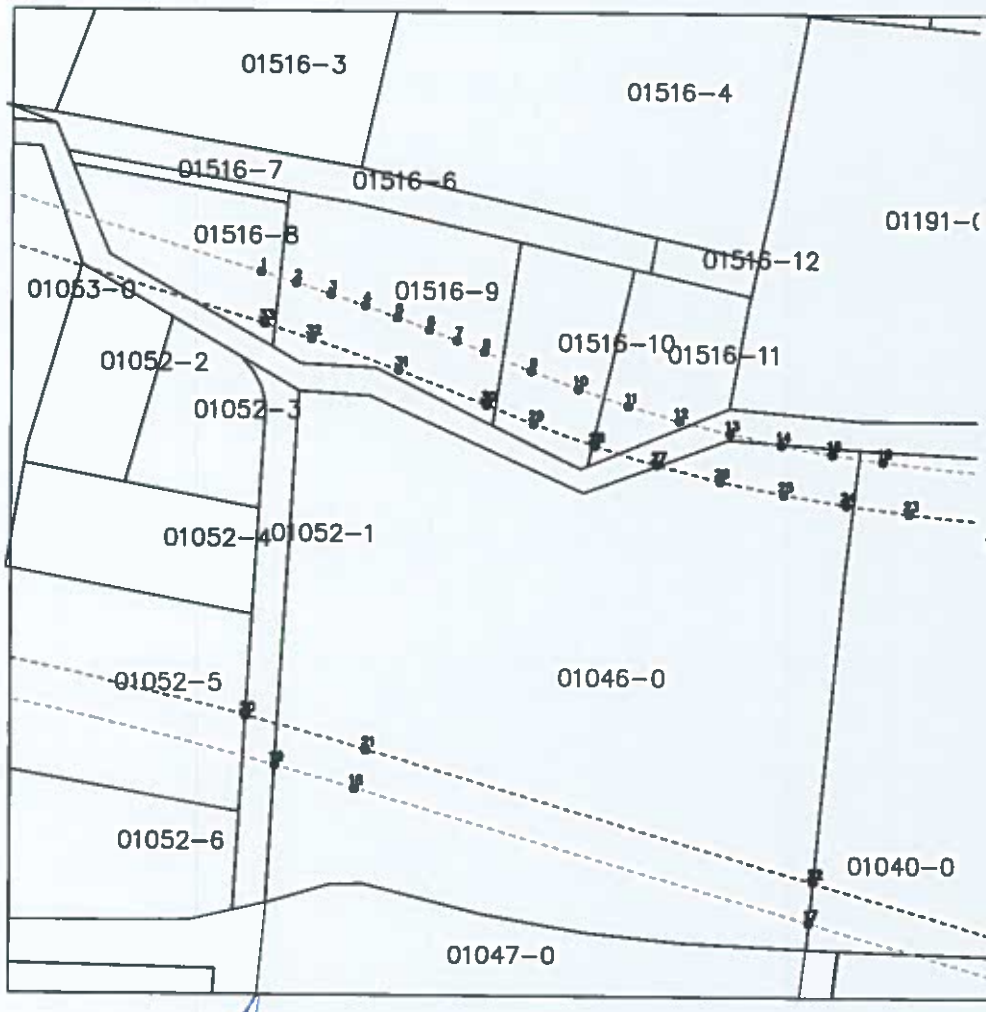
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina

PRISHTINA

DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Vija Rregulluese sipas PRRU

1	7515546.37	4722336.87
2	7515550.72	4722335.53
3	7515555.04	4722334.16
4	7515559.34	4722332.73
5	7515563.35	4722331.32
6	7515567.33	4722329.83
7	7515570.78	4722328.49
8	7515574.23	4722327.12
9	7515580.08	4722324.81
10	7515585.96	4722322.61
11	7515592.19	4722320.53
12	7515598.50	4722318.71
13	7515604.87	4722317.13
14	7515611.29	4722315.79
15	7515617.59	4722314.70
16	7515623.91	4722313.81
17	7515614.99	4722256.38
18	7515558.29	4722272.80
19	7515548.38	4722275.58

Vija Ndërtimore sipas PRRU

20	7515544.73	4722281.73
21	7515559.68	4722277.61
22	7515615.49	4722261.45
23	7515627.25	4722307.37
24	7515619.39	4722308.36
25	7515611.57	4722309.63
26	7515603.62	4722311.26
27	7515595.75	4722313.23
28	7515588.03	4722315.57
29	7515580.42	4722318.25
30	7515574.52	4722320.54
31	7515563.57	4722324.84
32	7515552.67	4722328.62
33	7515546.85	4722330.45

Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi _____

Legjenda:

- - - - - - - - Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - - - - - - Vija Ndërtimore sipas PRRU

Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government
Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës/ Ministrastvo Životne Sredine, Prostornog Planiranja i Infrastrukture/ Ministry of Environment, Spatial Planing and Infrastructure
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/KATASTARSKA AGECIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : xxxx-0

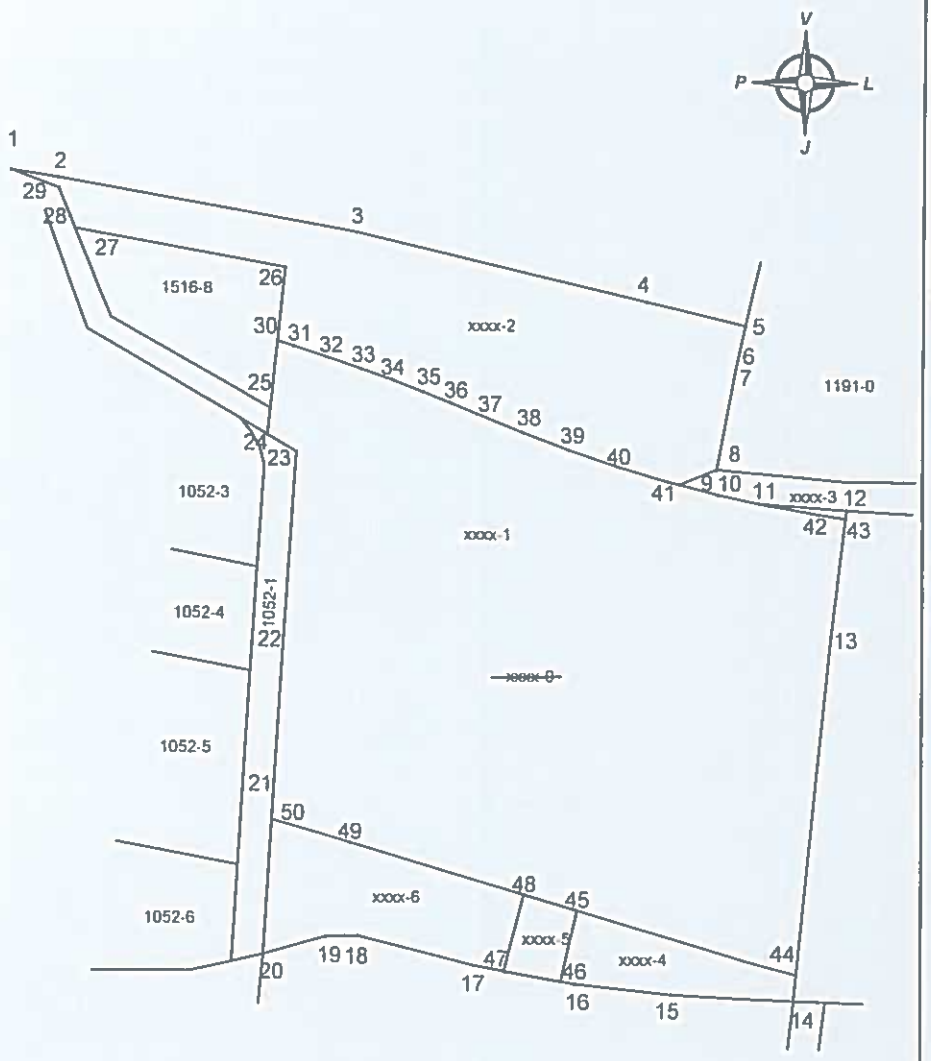
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

Numri i lëndës / Broj predmeta: /2023

Llloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

1	7515514.696	4722357.441
2	7515520.689	4722356.538
3	7515558.754	4722349.946
4	7515595.655	4722341.467
5	7515608.364	4722338.575
6	7515607.400	4722334.209
7	7515607.166	4722333.148
8	7515604.752	4722320.310
9	7515599.997	4722318.333
10	7515604.869	4722317.126
11	7515610.261	4722316.000
12	7515621.132	4722315.236
13	7515619.242	4722299.369
14	7515614.662	4722253.040
15	7515599.225	4722253.800
16	7515587.034	4722255.012
17	7515574.239	4722257.259
18	7515559.455	4722260.891
19	7515555.391	4722260.804
20	7515547.350	4722258.470
21	7515548.610	4722279.490
22	7515549.770	4722299.020
23	7515551.244	4722322.100
24	7515547.516	4722324.245
25	7515547.851	4722327.562
26	7515549.671	4722345.436
27	7515522.957	4722350.084
28	7515522.284	4722351.720
29	7515520.830	4722355.207
30	7515548.725	4722336.146
31	7515550.726	4722335.529
32	7515555.041	4722334.157
33	7515559.338	4722332.729
34	7515563.348	4722331.318
35	7515567.332	4722329.833
36	7515570.785	4722328.488
37	7515574.229	4722327.120
38	7515580.077	4722324.811
39	7515585.965	4722322.608
40	7515592.192	4722320.529
41	7515598.499	4722318.704
42	7515617.589	4722314.698
43	7515621.010	4722314.215
44	7515614.992	4722256.380
45	7515587.307	4722264.396
46	7515585.274	4722255.321
47	7515578.065	4722256.587
48	7515580.617	4722266.333
49	7515558.292	4722272.797
50	7515548.376	4722275.583



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

Nr. i licencës / Br. licence: 255

Nënshkrimi / Potpis: 255

Data e rilevimit / Datum snimanja: 20.06.2023

GJEODETI LICENCUAR - LICENCIRANI GEODETA - REPUBLIKA E KOSOVËS
Qendrim Dragusha
Nr.Lic.255

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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government
Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës/ Ministrastvo Životne Sredine, Prostornog Planiranja i Infrastrukture/ Ministry of Environment, Spatial Planing and Infrastructure
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGECIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1046-0,1411-3,1516-6,1516-7,1516-9,1516-10,1516-11,1516-12

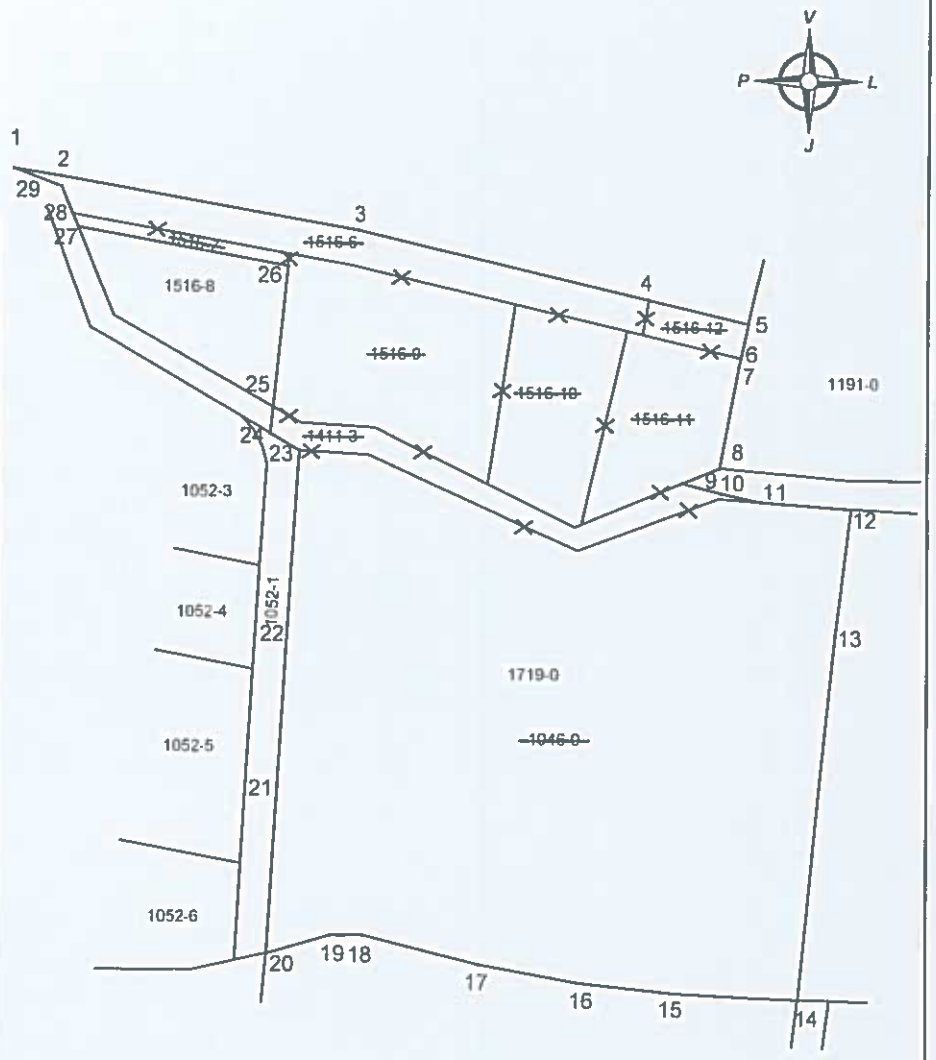
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

Numri i lëndës / Broj predmeta: /2023

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

1	7515514.696	4722357.441
2	7515520.689	4722356.538
3	7515558.754	4722349.946
4	7515595.655	4722341.467
5	7515608.364	4722338.575
6	7515607.400	4722334.209
7	7515607.166	4722333.148
8	7515604.752	4722320.310
9	7515599.997	4722318.333
10	7515604.869	4722317.126
11	7515610.261	4722316.000
12	7515621.132	4722315.236
13	7515619.242	4722299.369
14	7515614.662	4722253.040
15	7515599.225	4722253.800
16	7515587.034	4722255.012
17	7515574.239	4722257.259
18	7515559.455	4722260.891
19	7515555.391	4722260.804
20	7515547.350	4722258.470
21	7515548.610	4722279.490
22	7515549.770	4722299.020
23	7515551.244	4722322.100
24	7515547.516	4722324.245
25	7515547.851	4722327.562
26	7515549.671	4722345.436
27	7515522.957	4722350.084
28	7515522.284	4722351.720
29	7515520.830	4722355.207



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

Nr. i licencës / Br. licence: 255

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 20.06.2023

GJEODETI I LICENCUAR · LICENCIRANI GEODETA · REPUBLIKA E KOSOVËS
Qendrim Dragusha
Nr.Lic.255

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

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja:

Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government
Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës/ Ministrastvo Zivotne Sredine, Prostornog Planiranja i Infrastrukture/ Ministry of Environment, Spatial Planing and Infrastructure
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/KATASTARSKA AGECIJA KOSOVA/KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1046-0,1411-3

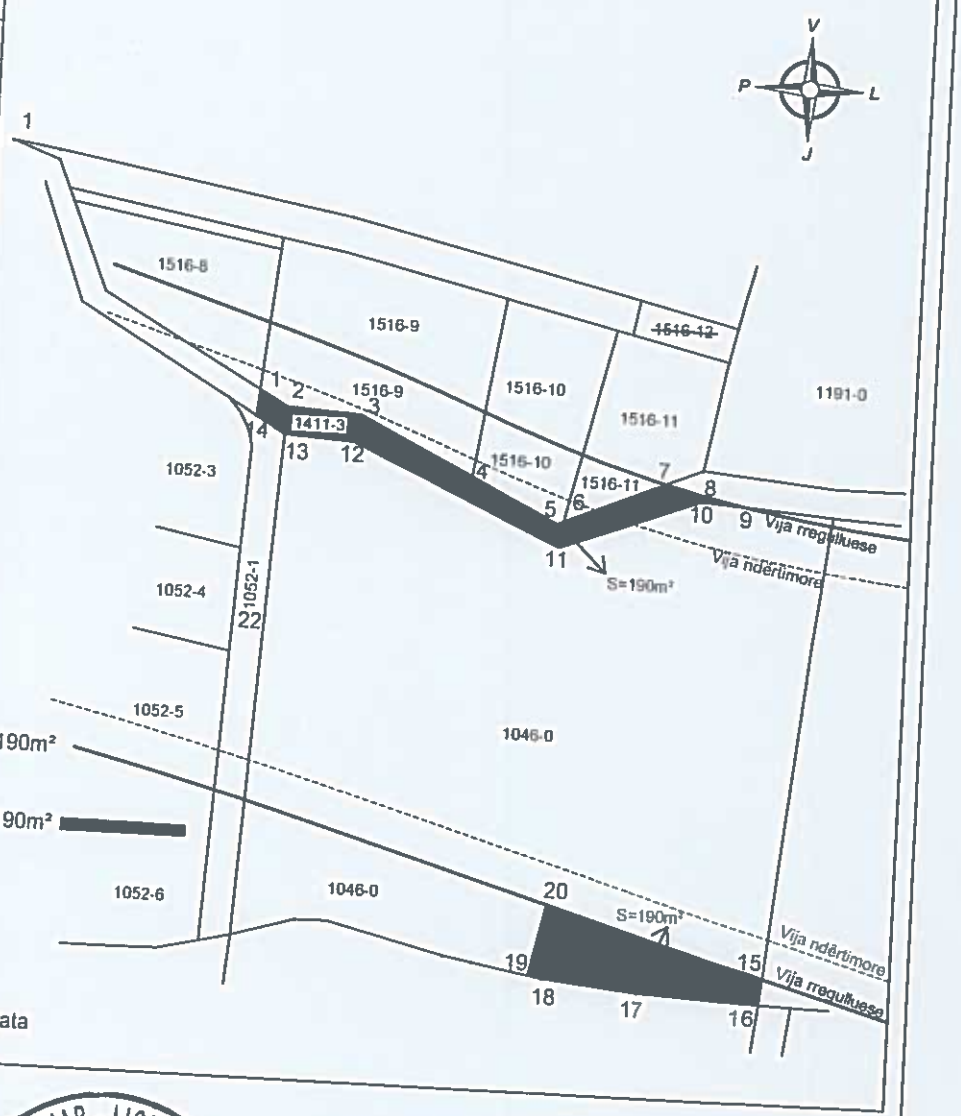
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

Numri i lëndës / Broj predmeta: /2023

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvogëlimit / Razmera plana 1: 1000

1	7515547.851	4722327.562
2	7515551.417	4722325.567
3	7515560.809	4722325.050
4	7515575.308	4722317.996
5	7515586.313	4722312.642
6	7515587.177	4722313.001
7	7515599.997	4722318.333
8	7515604.869	4722317.126
9	7515610.261	4722316.000
10	7515604.674	4722316.393
11	7515586.691	4722309.651
12	7515560.063	4722321.582
13	7515551.244	4722322.100
14	7515547.516	4722324.245
15	7515614.992	4722256.380
16	7515614.662	4722253.040
17	7515599.225	4722253.800
18	7515587.034	4722255.012
19	7515585.274	4722255.321
20	7515587.307	4722264.396



Propozim për ndrrim

Pjesë nga parcela 1411-3 me sipërfaqe S=190m²
Pronarë P.SH.Ujrat [redacted]

Pjesë nga parcela 1046-0 me sipërfaqe S=190m² [redacted]
Me bashkpronarët
Demolli Asllan
Mavriqi Albert
Mavriqi Remzush
Mavriqi Hysen
Mavriqi Arben

Kërkesa për ndrrim sipas manualit me kordinata

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

Nr. i licencës / Br. licence: 255

Nënshkrimi / Potpis:

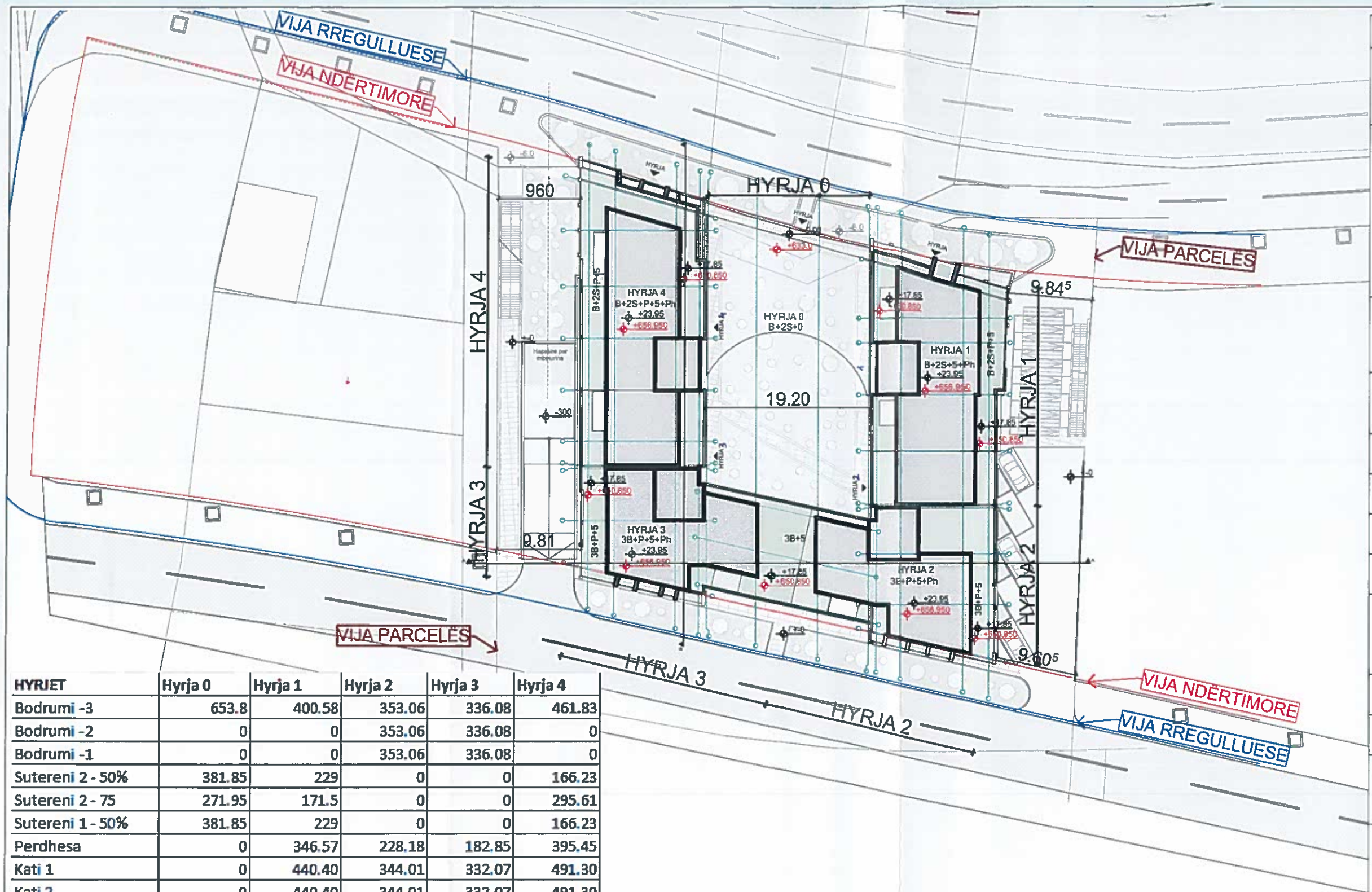
Data e rilevimit / Datum snimanja: 20.06.2023

GJEODET I LICENCUAR - LICENCIRANI GEODET - REPUBLIKA E KOSOVËS
Qendrim Dragusha
Nr.Lic.255

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

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja:



HYRJET	Hyrja 0	Hyrja 1	Hyrja 2	Hyrja 3	Hyrja 4
Bodrumi -3	653.8	400.58	353.06	336.08	461.83
Bodrumi -2	0	0	353.06	336.08	0
Bodrumi -1	0	0	353.06	336.08	0
Sutereni 2 - 50%	381.85	229	0	0	166.23
Sutereni 2 - 75	271.95	171.5	0	0	295.61
Sutereni 1 - 50%	381.85	229	0	0	166.23
Perdhesa	0	346.57	228.18	182.85	395.45
Kati 1	0	440.40	344.01	332.07	491.30
Kati 2	0	440.40	344.01	332.07	491.30
Kati 3	0	440.40	344.01	332.07	491.30
Kati 4	0	440.40	344.01	332.07	491.30
Kati 5	0	440.40	344.01	332.07	491.30
Penthouse	0	280.37	213.46	212.73	285.56
Ph - Duplex		107.73	60.12	45.87	102.42
Total hyrja	1689.45	3966.75	3280.99	3110.04	4329.83
	585.81	3294.30	2221.81	2101.80	3627.87
Total ndertim:	16377.06				
Total bodrum -3 :	2205.35				
Total mbi tokë:	11831.59				
Total nën tokë:	4545.47				
Total perdhese:	1153.05				

*Sqarim : Sutereni -2 75% eshte llogaritur ne kete menyre: S=739.06m²x1.5= 1,108.59m²x50%= 554.29m²

Siperfaqet e gjelbruara			
Suteren:	379.41m²	9.35%	30.31%
Perdhese:	849.94m²	20.96%	
Kulm i gjelber:	565.47	13.94%	13.94%
Total gjelbrim:	1,794.82m²	44.25%	

VËREJTJE:
DIMENSIONET DHE MASAT DUHET TË MERREN NË VEND

Projektuar nga / Planed by: Tek. Arch. Rinor SHABANI, MSc. Albina MAKICA

Kontrolluar nga / Controlled by: MArch.Labinot BOÇOLLI IDA, MArch.Arion THAQI IDA

Kontakti / Contact: info@laarchitects.co 044 / 143 962, 044 / 137 518

Investitor / Investor: IZZI SH.P.K.

Emri i projektit / Project name: IZZI - RRUGA A

Dosja / Filename: PI-IzziA.pln

Përmbajtja e faqës / Page content: SITUACIONI I NGUSHTE)

Niveli / Level: PROJEKTI IDEOR

Data / Date: 09.2023 | Përpjesa / Scale: 1:500 | Formati i Fletës: A3

Sipërfaqja Bruto

Skema / Scheme

Nënshkrimi / Signature

Vula / Stamp: SH.P.K. L&A architects PRISHTINË

©PROJEKTI ËSHTË PRONË E KOMPANISË L&A ARCHITECTS DHE SI I TILLË NUK LEJOHET KOPJIMI DHE EDITIMI I TIJ PA LEJEN E KOMPANISË.

Faza / Phase: Arkitektura | Nr faqës / Page no: 00