
	<p>Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p>Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina</p>	
---	--	---

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr. 03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-120799/21 dt. 25.06.2021, në emër të aplikuesve Agron Islami, Besnik Alidemi, Premtim Alidemi, Vjollca Karakashi, Bekim Berisha, Sanije Krasniqi, Bekim Maxhuni, Besnik Sahatçiu, Isa Berisha, Ymrane Pangja, “Prime Group Construction” shpk, dhe Avni Berisha nga Prishtina, dhe investitorit “Prime Group Construction” shpk, me seli në Prishtinë, rr. “Tirana”, Kompleksi Prime Residence në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste “Prime City 05” – Ndërtesa “A”, Ndërtesa “B” dhe Ndërtesa “C”, në kuadër të parcelës ndërtimore “E-13-3” dhe “E-13-4”, të bllokut urban “E-13”, të tërësisë hapësinore “E” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 23.09.2021, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/pronarëve Agron Islami, Besnik Alidemi, Premtim Alidemi, Vjollca Karakashi, Bekim Berisha, Sanije Krasniqi (Fatmir Krasniqi), Bekim Maxhuni, Besnik Sahatçiu, Isa Berisha, Ymrane Pangja, “Prime Group Construction” shpk, dhe Avni Berisha nga Prishtina, dhe investitorit “Prime Group Construction” shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 810046781, dhe me përfaqësues Teki Bujupi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-120799/21 dt. 25.06.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste “Prime City 05” – Ndërtesa “A”, me etazhitet -B+S+P+7, Ndërtesa “B”, me etazhitet -B+S+P+7 dhe Ndërtesa “C”, me etazhitet -B+S+P+6, në kuadër të parcelës ndërtimore “E-13-3” dhe “E-13-4”, të bllokut urban “E-13”, të tërësisë hapësinore “E” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të kompleksit të formuar nga parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 1824-6, 1824-7, 1824-8, 1824-9, 1824-13, 1824-14, 1830-6, 1830-7, 1830-9, 10391-3 dhe 10391-6 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni me parcelat kadastrale, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 Nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë me destinim “mikse-kryesisht residencial” (ndërtesa rezidenciale–afariste, ndërtesa vetëm afariste, ndërtesa ekonomike që nuk ndërhyjnë me banim, ndërtesa me përmbajtje shoqërore dhe publike/institucione parashkollërore dhe shëndetësore, organizata politike dhe shoqërore, përmbajtje kulturore, etj).

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit të planit rregullues, aplikuesit janë informuar përmes faqes zyrtare të internetit të Komunës së Prishtinës, në cilën janë të publikuara dokumentet e planifikimit hapësinor, konkretisht edhe Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit-parcelave kadastrale nr. 1824-6, 1824-7, 1824-8, 1824-9, 1824-13, 1824-14, 1830-6, 1830-7, 1830-9, 10391-3 dhe 10391-6 ZK Prishtinë, sipas gjendjes, kadastrale, pronësore, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr. 1824-6.....S=500 m².....Agron Islami....."arë e klasës 4";
 - nr. 1824-7.....S=500 m².....Besnik Alidemi....."arë e klasës 4";
 - nr. 1824-8.....S=500 m².....Premtim Alidemi....."arë e klasës 4";
 - nr. 1824-9.....S=428 m².....Vjollca Karakashi....."arë e klasës 4";
 - nr. 1824-13.....S=500 m².....Bekim Berisha....."arë e klasës 4";
 - nr. 1824-14.....S=500 m².....Sanije Krasniqi....."arë e klasës 4";
 - nr. 1830-6.....S=500 m².....Bekim Maxhuni....."arë e klasës 4";
 - nr. 1830-7.....S=72 m².....Vjollca Karakashi....."arë e klasës 4";
 - nr. 1830-9.....S=500 m².....Besnik Sahatçiu....."arë e klasës 4";
 - nr. 10391-3.....S=78 m².....Isa Berisha, Ymrane Pangja,
"Prime Group Construction" shpk,
Avni Berisha....."infrastrukturë-rrugë";
 - nr. 10391-6.....S=434 m².....Isa Berisha, Ymrane Pangja,
"Prime Group Construction" shpk,
Avni Berisha....."infrastrukturë-rrugë";

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale.....S=4512 m²;

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura është private, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale;
 - Në këtë projekt propozim të zgjidhjes urbane, nga parcela kadastrale nr. 1824-14 ZK Prishtinë, pjesa me sipërfaqe S=216 m², dhe nga parcela kadastrale nr. 10391-6 ZK Prishtinë, pjesa me sipërfaqe S=125 m², duke u bazuar në hartën "Mënyra e zbatimit të parcelimit dhe riparcelimit" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" dhe në manualin e propozimit për ndarje, i punuar nga gjeodeti i licencuar, është propozuar të ndahen, dhe të njëjtat mbetet të trajtohen në fazat tjera të zhvillimit të bllokut urban;
 - Parcelat kadastrale nr. 1824-6, 1824-7, 1824-8, 1824-9, 1824-13, 1824-14, 1830-6, 1830-7, 1830-9, me sipërfaqen më të madhe të tyre, bazuar në hartën "Mënyra e zbatimit të parcelimit dhe riparcelimit" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim", përfshihen në kuadër të parcelës ndërtimore "E-13-3" dhe "E-13-4", të bllokut urban "E-13", të tërësisë hapësinore "E", ndërsa pjesa tjetër përfshihet në rrugë të planifikuara të planit rregullues;
 - Parcela kadastrale nr. 10391-3, me një pjesë të sipërfaqes së saj, dhe parcela 10391-6, me tërë sipërfaqen e tyre, përfshihen në rrugë të planifikuara të planit rregullues, pas ndryshimeve të gjendjes kadastrale, përkatësisht trajtimit të parcelave bazë, në bllokun urban "E-11" të të njëjtit plan rregullues;
 - Është tokë urbane me infrastrukturë të planifikuara: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
 - Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara, nuk ka ndërtesa të ndërtuara, gjegjësisht parcelat janë të zbarazëta;
 - Lokacioni-terreni ka pjerrtësi në drejtimin juglindje-veriperëndim, me disnivel ~5.00 m`;
 - Parcelat kadastrale të lartcekura kanë qasje në rrugën lokale të lagjes rr. Artim Jashari, gjegjësisht përmes parcelës kadastrale nr. 10271-2 dhe 10391-2 ZK Prishtinë, të cilat shtrihen në rrugë të planifikuara të planit rregullues;
 - Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa individuale të banimit/shtëpi banimi dhe ndërtesa shumëbanesore dhe afariste;
- IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuara në kuadër të parcelës ndërtimore "E-13-3" dhe "E-13-4", të bllokut urban "E-13", të tërësisë hapësinore "E", të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin-ndërtimin e kompleksit "Prime City 05", me ndërtesa 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 dhe pjesët e parcelave kadastrale 1824-6, 1824-7, 1824-8, 1824-9, 1824-13, 1824-14, 1830-6, 1830-7, 1830-9 dhe 10391-3 ZK Prishtinë, me sipërfaqet e trajtuara në kuadër të parcelës ndërtimore “E-13-3” dhe “E-13-4”, të bllokut urban “E-13”, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara **brenda vijës rregulluese**, janë me sipërfaqe të përgjithshme $S=3543 \text{ m}^2$;
- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale 1824-6, 1824-7, 1824-8, 1824-9, 1824-13, 1824-14, 1830-6, 1830-9, 10391-3 dhe 10391-6 ZK Prishtinë, me sipërfaqet e trajtuara në kuadër të parcelës ndërtimore “E-13-3” dhe “E-13-4”, të bllokut urban “E-13”, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara **jashtë vijës rregulluese**, janë me sipërfaqe të përgjithshme $S=634 \text{ m}^2$;
- Pjesët e parcelave kadastrale, të përfshira jashtë vijës rregulluese të bllokut urban “E-13”, që do të kompensohen me koeficient të ndërtimit, bazuar në Vendimin 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, janë me sipërfaqe të përgjithshme $S=634 \text{ m}^2$;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore “E-13-3” dhe “E-13-4”, të bllokut urban “E-13”, të tërësisë hapësimore “E”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi “Prime City 05”, me ndërtesa shumë banesore dhe afariste- Ndërtesa A, Ndërtesa B dhe Ndërtesa C, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas llogaritjeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi “Prime City 05” me ndërtesa shumë banesore dhe afariste

Ndërtesa A, Ndërtesa B dhe Ndërtesa C

Ndërtesa A – $S=3648.05 \text{ m}^2 / 2971.83 \text{ m}^2$, mbi tokë + 676.22 m^2 , nën tokë /,

Etazhitet: -B+S+P+7

Ndërtesa B – $S=3860.88 \text{ m}^2 / 3047.07 \text{ m}^2$, mbi tokë + 813.81 m^2 , nën tokë /,

Etazhitet: -B+S+P+7

Ndërtesa C – $S=3077.17 \text{ m}^2 / 2335.10 \text{ m}^2$, mbi tokë + 742.07 m^2 , nën tokë /,

Etazhitet: -B+S+P+6

Sipërfaqja e përgjithshme: $S=10586.10 \text{ m}^2 / 8354.00 \text{ m}^2$, mbi tokë+ 2232.10 m^2 , nën tokë/.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdheseve ose suteranit është max. 0.40 (40 %), ndërsa për etazhat tjera mbitokësore është max. 0.30 (30%), dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:
 $S=3543 \times 0.4=1417.20 \text{ m}^2$ /lejuar sipas planit rregullues, për përdhese ose suteran /,
 $S=3543 \times 0.3=1062.90 \text{ m}^2$ /lejuar sipas planit rregullues, për katet tjera mbitokësore /,
 $S=1414.15 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit, për përdhese ose suteran /;
 $S=1062.14 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit, për katet tjera mbitokësore /;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 0.60 (60 %), sipas planit rregullues dhe bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:
 $S=3543 \times 0.6=2125.80 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues dhe Vendimit të Kryetarit /;
 $S=1525.02 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar 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 sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:
 $S=3543 \times 0.4=1417.20 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;
 $S=3543 \times 0.3=1062.90 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;

$S=1078+354.30=1432.30 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit, mbi tokë+kulm i gjelbër /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) për bllokun urban “E-13”, sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, është max. 2.0. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet-llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës-*suteren*, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – *bodrum*, dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:

$S=3543 \times 2.0=7086.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /,

$S=8354.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Me aplikimin e Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 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, me sipërfaqe $S=634 \text{ m}^2$, e përfshirë jashtë vijës rregulluese, dhe kjo sipërfaqe, e përcaktuar në përqindje (%) është: $S=634/3543 \times 100=17.89 \%$. Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.0, si në vijim: $S=634 \times 2.0=1268 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë: **$S=7086+1268=8354 \text{ m}^2$** .
- Destinimi i shrytëzimit të ndërtesave, bazuar në kriteret e planit, është “mikse-kryesisht rezidencial” gjegjësisht ndërtim shumë banesor/rezidencial dhe afarist, si dhe me hapësira përcjellëse të ndërtesave: kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar dhe miratuar);
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ ose min. 7 m, ku distanca prej 7.0 m vlenë edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj);
- Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) lejohet që distanca të jetë $0.6 \times H$;
- Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun urban “E-13”, të tërësisë hapësinore “E” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, është max. P+6 (sipas projekt propozimit dhe bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.400-660 dt.26.05.2008, është miratuar etazhiteti –B+S+P+6 dhe –B+S+P+7);
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, protokoluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit - trotuarit të ndërtesës, lejohet të jetë max.1.20 m;
- Qasjet në kompleks të jenë nga rrugët e planifikuara në mes bllokut urban “E11” dhe “E13”;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotualet kënde të lojrave për fëmijë, terrene sportive, mobiliar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.2 vendparkim/një njësi banesore, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vendparkimet, për shitore, banka, posta dhe të ngjashme, për çdo $1000\text{m}^2/40$ vendparkime, për administratë, për çdo $1000\text{m}^2/20$ vendparkime, për ndërtesa hoteliere, për çdo $1000\text{m}^2/50$ vendparkime, për ndërtesa kulturore dhe përmbajtje publike, për çdo $1000\text{m}^2/30$ vendparkime, si dhe për salla polifunksionale 20 ulëse/1 vendparkim;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura- dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin urban dhe arkitektonik;
- 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 Perëndim”.

V. Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesëve të parcelave kadastrale nr. 1824-6, 1824-7, 1824-8, 1824-9, 1824-13, 1824-14, 1830-6, 1830-9 dhe 10391-3 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme $S=634 \text{ m}^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar për rrugë, për realizimin e ndërtimit të kompleksit “Prime City 05”, me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit “Prime City 05”, me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të parcelës ndërtimore “E-13-3” dhe “E-13-4”, të bllokut urban “E-13”, të tërësisë hapësinore “E”, është me sipërfaqe prej $S=3543 \text{ m}^2$, andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është $S=634/3543 \times 100=17.89 \%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: $S=634 \times 2.0=1268 \text{ m}^2$.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesëve të parcelave kadastrale, bazuar në vendimin e lartcekur. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

VI. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale nr. 1824-6, 1824-7, 1824-8, 1824-9, 1824-13, 1824-14, 1830-6, 1830-9, 10391-3 dhe 10391-6 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore, Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes, punuar nga kompania gjeodete e licencuar “Geo Horizont”, me licencë nr. 54.

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, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale nr. 1824-6, 1824-7, 1824-8, 1824-9, 1824-13, 1824-14, 1830-6, 1830-7, 1830-9 dhe 10391-3 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe në manualin e bashkimit, punuar nga kompania gjeodete e licencuar “Geo Horizont”, me licencë nr. 54.

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

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

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

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

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK-ja.

IX. Dokumentacioni ndërtimor/projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., në projekt propozimin e prezantuar, në "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore", në "Udhëzim Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara", në "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", dhe konform normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50 m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit , me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit.

X. Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për **Masat e mbrojtëse nga zjarri**, hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e “Deklaratë” për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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.

XI. 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).

XI. Paguesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore-meqenëse parcelat kadastrale 1824-6, 1824-7, 1824-8, 1824-9, 1824-13, 1824-14, 1830-6, 1830-7, 1830-9, dhe 10391-3 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 4”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit

11, 13 dhe 14 të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit -“zgjidhja urbane”- parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=3543 m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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

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

XIII. 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 Agron Islami, Besnik Alidemi, Premtim Alidemi, Vjollca Karakashi, Bekim Berisha, Sanije Krasniqi, Bekim Maxhuni, Besnik Sahatçiu, Isa Berisha, Ymrane Pangja, “Prime Group Construction” shpk, dhe Avni Berisha nga Prishtina, dhe investitorit “Prime Group Construction” shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810046781 dhe me përfaqësues Teki Bujupi nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-120799/21 dt. 25.06.2021, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste “Prime City 05” – Ndërtesa “A”, me etazhitet -B+S+P+7, Ndërtesa “B”, me etazhitet -B+S+P+7 dhe Ndërtesa “C”, me etazhitet -B+S+P+6, në kuadër të parcelës ndërtimore “E-13-3” dhe “E-13-4”, të bllokut urban “E-13”, të tërësisë hapësinore “E” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02-120799/21 dt. 25.06.2021 dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmia mbi pronësinë, kopja e planit dhe certifikata e pronësisë për parcelat kadastrale nr. 1824-6, 1824-7, 1824-8, 1824-9, 1824-13, 1824-14, 1830-6, 1830-7, 1830-9, 10391-3 dhe 10391-6 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtorja e Kadastrit e Komunës së Prishtinës (kopje të vërtetuara nga origjinali: LRP. Nr. Rendor: 3567/2021, 3569/2021, 3570/2021, 3572/2021, 3581/2021, 3580/2021, 3573/2021, 3571/2021, 3574/2021, të dt. 25.06.2021);
- Dëshmia mbi pronësinë, kopja e planit dhe certifikata e pronësisë për parcelat kadastrale nr. 1817-2, 1817-3, 1817-4, 1817-5, 1817-23, 1817-25, 1824-15, 10204-4 dhe 10391-5 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtorja e Kadastrit e Komunës së Prishtinës (kopje të vërtetuara nga origjinali: LRP. Nr. Rendor: 3568/2021, 3578/2021, 3577/2021, 3575/2021, 3576/2021, 3564/2021, 3579/2021, 3565/2021, të dt. 25.06.2021);
- Projektin konceptual – projekt propozimin e zgjidhjes urbane, me projektin ideor, hartuar nga kompania projektuese “Horizons Group” shpk me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 810545212, dhe me pronar dhe projektues Besnik Murati nga Prishtina;
- Manuali gjeodezik “Incizimi gjeodezik i terrenit-Prime City 05”, punuar nga kompania gjeodete e licencuar “Geo Horizont” shpk në Prishtinë, me licencë nr. 54;
- Manuali gjeodezik “Propozim për bashkim-ndarje të parcelave-Prime City 05”, punuar nga kompania gjeodete e licencuar “Geo Horizont” shpk në Prishtinë, me licencë nr. 54;

- Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët", të lidhur në mes të pronares Ymrane Panxha, dhe "AnEm L.T. Company" shpk, si ndërmjetësues dhe investitorit "Prime Group Construction" shpk, me seli në Prishtinë, redaktuar dhe noterizuar te notere Merita Kostanica në Prishtinë, me LRP.7309/2017 dhe Ref.1074/2017 dt.05.10.2017 (kopje e vërtetuar nga origjinali, LRP. Nr. Rendor 1912/2021, dt. 15.04.2021);
- Akti noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të investitorit "Prime Group Construction" shpk, me seli në Prishtinë, dhe pronarëve Isa Berisha, Faton Zeqiri, Besnik Limaj, Bekim Berisha, Arben Polloshka, Arbnor Polloshka, Gazmend Bajri, Ilir Bajri, Lulzim Zeka, Visar Gacaferi, Armend Skeja, Valon Budima, Kimet Zeqa, Selim Cacaj, Agim Aliçkaj, Xhevat Kadrijaj, Arianit Koci, Valon Jusufi, Perihan Bajrami, Vullnet Mati, Fatmir Krasniqi, Besnik Alidemi, Premtim Alidemi, Vjollca Karakashi, Bekim Maxhuni, Besnik Sahatçiu, Agim Maxhuni, Avni Berisha, Agron Islami, Arben Salihu, dhe Feride Lushtaku, nga Prishtina, redaktuar dhe noterizuar te notere Merita Kostanica në Prishtinë, me LRP.7170/2017 dhe Ref.1049/2017 dt.02.10.2017;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Agim Aliçkaj, nr. 119019/21 dt. 23.06.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Besnik Sahatçiu, nr. 117517/21 dt. 22.06.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Bekim Maxhuni, nr. 117517/21 dt. 22.06.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Vjollca Karakashi, nr. 117517/21 dt. 22.06.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Premtim Alidemi, nr. 117517/21 dt. 22.06.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Besnik Alidemi, nr. 117517/21 dt. 22.06.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Arianit Koci, nr. 117517/21 dt. 22.06.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Bekim Berisha, nr. 117517/21 dt. 22.06.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Vullnet Mati, nr. 117365/21 dt. 22.06.2021;
- Vërtetimi me të cilin vërtetohet se Xhevat Kadrijaj, nuk ka pronë të regjistruar, nr. 117365/21 dt. 22.06.2021;
- Vërtetimi me të cilin vërtetohet se Valon Jusufi, nuk ka pronë të regjistruar, nr. 117365/21 dt. 22.06.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Sanije Krasniqi, nr. 117333/21 dt. 22.06.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Perihan Bajrami, nr. 117333/21 dt. 22.06.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Agron Islami, nr. 117333/21 dt. 22.06.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Selim Cacaj, nr. 117517/21 dt. 22.06.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të "Prime Group Construction" shpk, nr. 119355/21 dt. 24.06.2021;
- Kopjen e certifikatës së regjistrimit të "Prime Group Construction" shpk, me seli në Prishtinë, me nr. 810046781, dhe me përfaqësues Teki Bujupi nga Prishtina;
- Kopjet e letërnjoftimit-dokumenteve të identifikimit të pronarëve, bashkëpronarëve, të autorizuarëve dhe investitorëve;
- Foto të lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunes së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-120799/21 dt. 25.06.2021 për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionit të bashkangjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projekt propozimit-projektit konceptual me "zgjidhja urbane" dhe projektit ideor të prezantuar, ka konstatuar se:

Aplikuesit, me kërkesën 05 Nr. 350/02-120799/21 dt. 25.06.2021, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për parcelat kadastrale nr. 1824-6, 1824-7, 1824-8, 1824-9, 1824-13, 1824-14, 1830-6, 1830-7, 1830-9, 10391-3 dhe 10391-6 ZK Prishtinë, fillimisht edhe për parcelat kadastrale 1817-2, 1817-3, 1817-4, 1817-5, 1817-23, 1817-25, 1824-15, 10204-4, 10391-5 Z Prishtinë, duke prezantuar propozim projektin-"zgjidhjen urbane" për kompleksin "Prime City 05", të konceptuar në dy faza të zhvillimit-Faza 1, me ndërtesa shumë banesore dhe afariste- Lam. A dhe B, dhe Faza 2, me ndërtesa shumbanesore dhe afariste-Lam C dhe D, në kuadër të parcelës ndërtimore "E-13-3", "E-13-4" dhe "E-13-5", të bllokut urban "E-13", të tërësisë hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë.

Pas analizës urb-arkitektonike të propozim zgjidhjes urbane të prezantuar dhe konsultimit të kriterëve urbane të përcaktuar me planin rregullues, përkatësisht duke vepruar konform pikës 9 të pjesës tekstuale të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndimore”, te pjesa *Plani i parcelimit dhe riparcelimit*, kjo drejtori ka vlerësuar dhe vendosur që të vazhdojë procedura e shqyrtimit të kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore, përkatësisht të caktojë kushtet ndërtimore vetëm për parcelat kadastrale nr. 1824-6, 1824-7, 1824-8, 1824-9, 1824-13, 1824-14, 1830-6, 1830-7, 1830-9, 10391-3 dhe 10391-6 ZK Prishtinë, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste “Prime City 05” – Ndërtesa “A”, me etazhitet -B+S+P+7, Ndërtesa “B”, me etazhitet -B+S+P+7 dhe Ndërtesa “C”, me etazhitet -B+S+P+6, të cilat parcela kadastrale, përfshihen në parcelat ndërtimore “E-13-3” dhe “E-13-4”, të bllokut urban “E-13”, të tërësisë hapësinore “E” dhe rrugë të planifikuar të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 Nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë me destinim “mikse-kryesisht residenacial” (ndërtesa rezidenciale–afariste, ndërtesa vetëm afariste, ndërtesa ekonomike që nuk ndërhyjnë me banim, ndërtesa me përmbajtje shoqërore dhe publike/ institucione parashkollore dhe shëndetësore, organizata politike dhe shoqërore, përmbajtje kulturore, etj).

Në procedurën e shqyrtimit të kërkesës në fjalë, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 09.07.2021, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m², për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komentëve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 23.07.2021. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Pas shqyrtimit dhe analizimit të projekt propozimit-projektit konceptual me “zgjidhja urbane”, bazuar në analizën urb-arkitektonike të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” dhe projektit konceptual-“zgjidhja urbane”, është konstatuar se në kuadër të parcelës ndërtimore “E-13-3” dhe “E-13-4”, të bllokut urban “E-13”, të bllokut urban “E-13”, përkatësisht brenda vijës rregulluese të tyre, janë të shtrira edhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 1820-4, 1821-10, 1821-13, 1821-16, 1822-0 dhe 1830-8 ZK Prishtinë, të cilat nuk janë trajtuar në këtë zgjidhje urbane të propozuar. Pasi që, parcelat kadastrale nr. 1820-4, 1821-10, 1821-13, 1821-16 ZK Prishtinë, shtrihen brenda vijës rregulluese të bllokut urban me sipërfaqe shumë të vogël, dhe meqë me pronarët e atyre parcelave, investitori ka arritur marrëveshje kontraktuale për bashkëinvestim, kjo drejtori, duke vepruar edhe konform pikës 9 të pjesës tekstuale të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndimore”, te pjesa *Plani i parcelimit dhe riparcelimit*, për ndryshime të vogla të vijës së riparcelimit, vendosi që të njëjtat të trajtohen në faza tjera të zhvillimit.

Duke u bazuar në nenin 83, 109 dhe 116 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, me ftesën zyrtare të datës 04.08.2021, është ftuar në takim pronari i parcelës kadastrale nr. 1830-8 ZK Prishtinë, për tu njoftuar me propozimin për kushte ndërtimore, të prezantuar. Në takimin e caktuar për datën 11.08.2021, i njëjti ka marrë pjesë në takim, dhe bazuar në procesverbalin e përpiluar, pas njoftimit me synimet e fqinjëve të tij dhe të investitorit, për ndërtim, me kriteret e planit rregullues si dhe me mundësitë e përfshirjes në zgjidhje urbane dhe ndërtim, i njëjti është deklaruar se nuk është i interesuar të përfshihet në këtë zgjidhje urbane.

Ndërsa, më tutje, në procedurë të shqyrtimit të kësaj kërkesë, kjo drejtori, përmes shkresës zyrtare “Kërkesë dhe Informim”, me referencë 05 Nr. 350/02-120799/21 dt. 25.06.2021, të datës 04.08.2021, ka informuar AKP-në me kërkesën e aplikuesve, dhe se në kuadër të kësaj pjese të bllokut urban “E-13”, shtrihet edhe pjesa e parcelës kadastrale nr. 930-1 ZK Prishtinë, në pronësi të “P.SH. KBI-Kosova-Export”, e cila nuk është trajtuar në këtë zgjidhje urbane të propozuar, duke kërkuar nga e njëjta që, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, të shqyrtojnë mundësitë dhe format e trajtimit të kësaj prone, sipas përshkrimit në shkresën zyrtare të referuar në këtë paragraf, ku e njëjta deri në momentin e nxjerrjes së këtij akti, nuk është përgjigjur në shkresën e dërguar.

Andaj, kjo drejtori, duke u bazuar në të drejtën e ushtrimit të diskrecionit, konform dispozitave ligjore të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, vendosi që të miratojë kushtet ndërtimore të propozuara për parcelat kadastrale në fjalë, sipas kërkesës në shqyrtim, duke planifikuar që parcela kadastrale nr. 930-1 ZK Prishtinë, në pronësi të “P.SH. KBI-Kosova-Export”, të trajtohet në fazat e ardhshme të realizimit të bllokut urban “E-13”, përkatësisht të parcelës ndërtimore “E-13-5”, pasi që investitori, me kërkesën në trajtim, ka prezantuar dëshmitë për arritje të marrëdhënies kontraktuale për bashkëinvestim me pronarët e parcelave kadastrale të përfshira në atë pjesë të bllokut urban (parcelën ndërtimore “E-13-5”), dhe njëkohësisht duke njoftuar AKP-në, përmes shkresës informuese “Njoftim”, me referencë 05 Nr. 350/02-120799/21 dt. 25.06.2021, të datës 23.09.2021, për nxjerrjen e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe e njëjta, nëse sheh pengesa ligjore, ti drejtohet organeve kompetente.

Më tutje, pas përfundimit të procedurës së dëgjimit të palës dhe deklarimit të tij për mospërfshirje në këtë zgjidhje urbane të propozuar, për të cilën gjë është njoftuar edhe përfaqësuesi i investitorit “Prime Group Construction” shpk, me seli në Prishtinë, kjo drejtori ka vazhduar trajtimin e kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore, duke marrë në shqyrtim edhe një herë dokumentacionin e prezantuar dhe duke konstatuar rregullsinë e tij, në raport me kriteret dhe parametrat urban të përcaktuar sipas planit rregullues, dhe duke përcaktuar kushtet dhe obligimet ligjore që duhet të plotësohen për aplikim për leje ndërtimore dhe realizim të ndërtimit.

Sipas projekt propozimit të prezantuar, konstatohet se me parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 1824-6, 1824-7, 1824-8, 1824-9, 1824-13, 1824-14, 1830-6, 1830-7, 1830-9, dhe 10391-3 ZK Prishtinë, formohet parcela ndërtimore e kompleksit “Prime City 05”, me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – Ndërtesa A, B, dhe C, me sipërfaqe të përgjithshme prej $S=3543 \text{ m}^2$, ndërsa pjesët e parcelave tjera kadastrale (pjesët jashtë vijës rregulluese), me nr. 1824-6, 1824-7, 1824-8, 1824-9, 1824-13, 1824-14, 1830-6, 1830-9, 10391-3 dhe 10391-6 ZK Prishtinë, të përfshira në sipërfaqe të destinuara për interes publik-rrugë të planifikuar, me sipërfaqe të përgjithshme prej $S=634 \text{ m}^2$ do të shpronësohen-kompensohen me koeficient ndërtimi, konform dispozitave ligjore të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 Nr. 400-660 dt. 26.05.2008, duke plotësuar kushtin që ajo sipërfaqe e propozuar për shpronësim/kompensim mos të kalojë 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, e propozuar për formim.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit “Prime City 05”, në rrugën e brendshme të bllokut dhe lidhja e saj me rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e rrugëve të brendshme dhe vendparkimet, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Prime Group Construction” ne lagjen Prishtina e re zona perëndim, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-120799/21 dt.25.06.2021, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuar për ndërtesën A me etazhitet 1B+S+P+7, ndërtesa B me etazhitet 1B+S+P+7, dhe ndërtesa C me etazhitet -1B+S+P+6, mund të pranohen si e till, marrë parasysh kategorinë e rrugës, terrenin dhe hapësirën e kësaj zgjidhjeje urbane. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi”, dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohen ato.”

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të 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 rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, Drejtorja e Urbanizmit ka konstatuar se aplikuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në

harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacioni-"zgjidha urbane" e kompleksit "Prime City 05" me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelës kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manuali i ndarjes dhe bashkimit punuar nga kompania gjeodezike "Geo Horizont" shpk, me seli në Prishtinë.

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

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-120799/21 dt. 25.06.2021

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.

Të informohen: Me shkresën informuese "Njoftim" 05 Nr. 350/02-120799/21 dt. 25.06.2021, të datës 23.09.2021, të njoftohet Agjencia Kosovare e Privatizimit/AKP-ja.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-120799/21 DT. 23.09.2021**

Zyrtari
Nazife Krasniqi

U.d. e udhëheqëses së sektorit
Mimoza Berisha Prestreshi





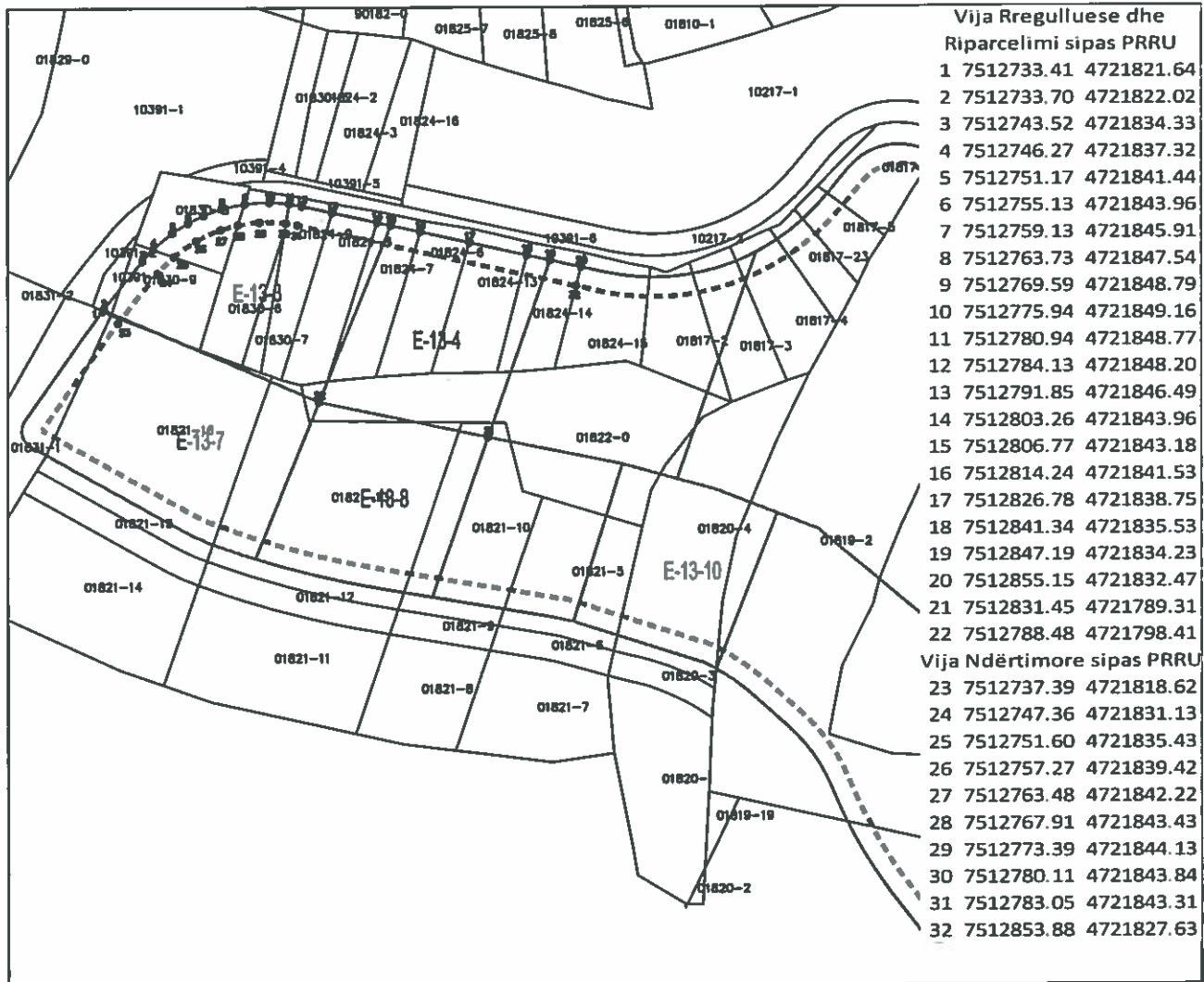
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Legjenda:

Nënshkrimi :

-  Riparcelimi sipas PRRU
-  Vija Ndërtimore sipas PRRU
-  Parcela kadastrale

Prishtinë: 22.09.2021

PROPOZIM PËR NDARJE TË PARCELAVE KADASTRALE - BLOKU "PRIME CITY 05"

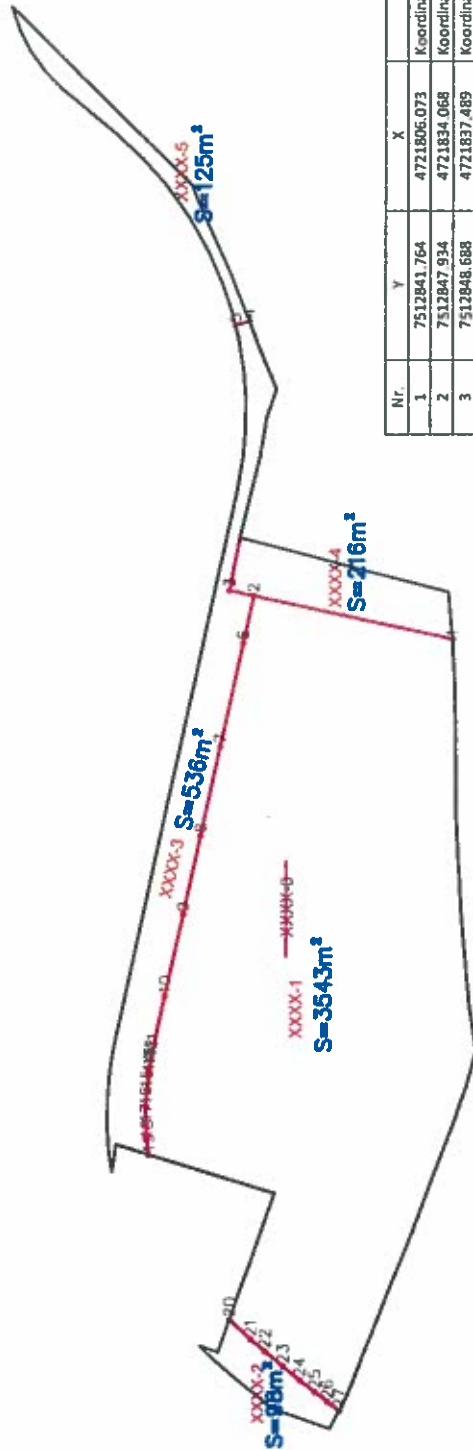


Republika e Kosovës
Qeveria e Kosovës
Ministria e Mbrojtjes dhe Rindërtimit / Ministertë Rekonstruksionit dhe Planimit të Territorit

PARCELAT KADASTRALE PËR PC-05

Zyra kadastrale komunale: Prishtinë
Zona kadastrale: Prishtinë
Nr. i njësisë kadastrale: 5 Parcela
Numri i lëndës: -- / 2021
Shkalla e zvogëlimit I: 750

Parcelat	Sipërfaqet m ²
XXXX-1	3543
XXXX-2	98
XXXX-3	536
XXXX-4	216
XXXX-5	125
5 Parcela	4518



Nr.	Y	X	Text
1	7512841.764	4721806.073	Koordinatat Propozim per ndarje
2	7512847.934	4721834.068	Koordinatat Propozim per ndarje
3	7512848.688	4721837.489	Koordinatat Propozim per ndarje
4	7512886.461	4721834.797	Koordinatat Propozim per ndarje
5	7512885.832	4721836.730	Koordinatat Propozim per ndarje
6	7512841.337	4721835.528	Koordinatat Propozim per ndarje
7	7512826.780	4721838.752	Koordinatat Propozim per ndarje
8	7512814.241	4721841.528	Koordinatat Propozim per ndarje
9	7512803.263	4721843.959	Koordinatat Propozim per ndarje
10	7512791.848	4721846.486	Koordinatat Propozim per ndarje
11	7512784.132	4721848.195	Koordinatat Propozim per ndarje
12	7512782.879	4721848.452	Koordinatat Propozim per ndarje
13	7512781.747	4721848.650	Koordinatat Propozim per ndarje
14	7512780.935	4721848.772	Koordinatat Propozim per ndarje
15	7512778.665	4721849.026	Koordinatat Propozim per ndarje
16	7512776.296	4721849.156	Koordinatat Propozim per ndarje
17	7512773.839	4721849.148	Koordinatat Propozim per ndarje
18	7512771.597	4721849.012	Koordinatat Propozim per ndarje
19	7512769.585	4721848.785	Koordinatat Propozim per ndarje
20	7512746.265	4721837.315	Koordinatat Propozim per ndarje
21	7512743.519	4721834.334	Koordinatat Propozim per ndarje
22	7512741.834	4721832.298	Koordinatat Propozim per ndarje
23	7512739.705	4721829.682	Koordinatat Propozim per ndarje
24	7512737.844	4721827.353	Koordinatat Propozim per ndarje
25	7512736.170	4721825.223	Koordinatat Propozim per ndarje
26	7512734.762	4721823.407	Koordinatat Propozim per ndarje
27	7512733.489	4721821.743	Koordinatat Propozim per ndarje

Shpjegues:

- █ Gjendja kadastrale-zyrtare
- █ Vija rregulluese
- █ Kufiri i bllokut PC.05
- █ S-m2 Sipërfaqet e parcelave

Rilevoni: "Geo Horizont" SH.P.K.
(emri dhe mbiemri i gjeddit/kompanisë)

Nr. i licencës: 54

Data e rilevimit: 16.08.2021

Nënskikimi:

