



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



01-1246
REPUBLIKA E KOSOVES
KOMUNA E PRISHTINES
PRISHTINE

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44 dhe 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02–151181/19 dt. 27.06.2019, aplikuesve Hajrullah Etemi, Ramadan Bajrami, Gani Bajrami, Hida Bajrami, Xhemail, Hajdin dhe Fahredin Emërllahu nga Prishtina dhe investitori NP “Besakomerce”, me seli në Lipjan, rr.”Shtjefën Gjeqovi” p.n. në Lipjan, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – “Ndërtesa 1”, “Ndërtesa 2”, “Ndërtesa 3”, “Ndërtesa 4”, “Ndërtesa 5”, dhe “Ndërtesa 6”, në kuadër të bllokut urban “A19”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizimit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 17.12.2019, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Hajrullah Etemi, Ramadan Bajrami, Gani Bajrami, Hida Bajrami, Xhemail, Hajdin dhe Fahredin Emërllahu nga Prishtina, dhe investitorit NP “Besakomerce”, me seli në Lipjan, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810369399, dhe me pronar Halil Bislimi nga Lipjani, sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02–151181/19 dt. 27.06.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - “Ndërtesa 1”, “Ndërtesa 2”, “Ndërtesa 3”, “Ndërtesa 4”, “Ndërtesa 5”, dhe “Ndërtesa 6”, në kuadër të bllokut urban “A19”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 827-9, 827-10, 961-0, 962-0, 963-1, 963-2, 963-3, 964-2, 964-3, 964-4, 964-5 dhe 964-7 ZK Matičan, me trajtim përmes këmbimit edhe të parcelës nr. 1411-0 ZK Matičan, sipas projekt propozimit/Plani i situacionit-“zgjidhjes urbane” të prezantuar.

II. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të bllokut urban “A19”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-186861 dt. 02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar “B-funksion banues”;

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes shkresës “Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re-Zona Qendër”, me referencë 04-350/01-22019/18 dt. 26.01.2018, të datës 01.02.2018, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr. 827-9.....S=2800 m².....Hajrullah Etemi.....”arë e klasës 3”;
 - nr. 827-10.....S=1900 m².....KBI “Kosova-Export”.....”arë e klasës 3”;
 - nr. 961-0.....S= 492 m².....Ramadan Bajrami.....”tokë ndërtimore”;
 - nr. 962-0.....S= 426 m².....Gani Bajrami.....”tokë ndërtimore”;
 - nr. 963-1.....S=2499 m².....Hida Bajrami.....”arë e klasës 3”;
 - nr. 963-2.....S=2075 m².....Xhemail, Gani dhe Hajdin Bajrami.....”arë e klasës 3”-1254 m²

- nr. 963-3.....S= 110 m².....Ramadan Bajrami.....”kullojë e klasës 4”;
- nr. 964-2.....S= 401 m².....Hajdin Bajrami.....”kullojë e klasës 4”;
- nr. 964-3.....S= 400 m².....Fahredin Emerllahu.....”kullojë e klasës 4”;
- nr. 964-4.....S= 400 m².....Hida Bajrami.....”arë e klasës 3”;
- nr. 964-5.....S= 300 m².....Hida Bajrami.....”arë e klasës 3”;
- nr. 964-7.....S= 396 m².....Ramadan Bajrami.....”kullojë e klasës 4”;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale..... S=12199 m²

- nr. 1411-0.....S=22447 m².....”P.SH. Ujëra”.....”rajon ujon/prroni”;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale..... S=12199+22447=36646 m²

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale dhe evidencës kadastrale, ndërsa parcela kadastrale nr. 1411-0 ZK Matiçan është në pronësi të ”P.SH. Ujëra” dhe 827-10 ZK Matiçan, në pronësi të KBI “Kosova-Export”;
- Pjesa grafike për parcelat kadastrale nr. 964-3 dhe 963-1 ZK Matiçan, nuk është e harmonizuar me vektorët kadastral, andaj bazuar në rreullat dhe formulat gjeodezike, sipërfaqet e të njëjtave janë harmonizuar-barazuar, sipas manualit të ndarjes dhe bashkimit, i punuar nga gjeodeti i licencuar;
- Në këtë zgjidhje urbane të propozuar, parcela kadastrale nr. 827-9 ZK Matiçan trajtohet me sipërfaqen S=400 m², ndërsa parcela kadastrale me nr. 827-10 ZK Matiçan, me sipërfaqe S=146 m², bazuar në planin e situacioni - zgjidhjen urbane të prezantuar;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, shtrihen ndërtesa-shtëpi individuale të banimit, dhe atë: në parcelën kadastrale nr. 961-0, me etazhitet P+0, nr. 963-1, dy ndërtesa me etazhitet B+P+1 dhe P+0, nr. 962-0, me etazhitet P+0, nr. 963-2, dy ndërtesa me etazhitet P+0, dhe nr. 964-5, me etazhitet B+P+2;
- Terreni ka pjerrtësi/disnivel nga drejtimi veri-jug, me disnivel ~17.00 m`;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale, të lartshënuara është përmes rrugëve lokale të asfaltuar “Bedri Bajrami” dhe “Malush Kosova”, ku kjo e fundti njëherit është edhe rrugë e planifikuar e planit rregullues urban;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese shtëpi individuale banimore;

IV. Projekti konceptual – “zgjidhja urbane” e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, e analizuar, studiuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është konceptuar në dy grupacione/faza të realizimit: “Faza e I-rë” dhe “Faza e II-të”, me trajtim të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale nr. 827-9, 827-10, 961-0, 962-0, 963-1, 963-2, 963-3, 964-2, 964-3, 964-4, 964-5, 964-7 dhe 1411-0 ZK Matiçan, si në vijim:

a) “Faza e I-rë” në kuadër të kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me “Ndërtesa 01”, “Ndërtesa 02”, “Ndërtesa 03”, dhe “Ndërtesa 04”, do të trajtojë pjesët dhe parcelat kadastrale nr. 961-0, 963-1, 963-2, 963-3, 964-2, 964-3, 964-4, 964-5, 964-7 ZK Matiçan, me sipërfaqe të trajtuar brenda vijës rregulluese **S=4733 m²**, bazuar në manualin e ndarjes, dhe

b) “Faza e II-të” në kuadër të kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me “Ndërtesa 05” dhe “Ndërtesa 06”, do të trajtojë pjesët e parcelave kadastrale nr. 827-9, 827-10, 962-0, 963-1, 963-2, 963-3, dhe 1411-0, me sipërfaqe 3107 m², bazuar në manualin e ndarjes.

Sipërfaqja e përgjithshme e pjesës së bllokut urban “A19”- parcelës ndërtimore, brenda vijës rregulluese, e trajtuar me këto kushte ndërtimore, është **S=7840 m²** (bazuar në sipërfaqet e përcaktuara në certifikatën e njësisë kadastrale, projektin konceptual – “zgjidhja urbane” dhe në manualin e ndarjes).

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore, në kuadër të pjesës së bllokut urban “A19”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin- ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, dhe hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi dhe qasja në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhiteti i ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit-“zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktim të kushteve ndërtimore;

- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqet e trajtuara në kuadër të pjesës së bllokut urban “A19”, 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:

Faza e I-rë e realizimit

- nr. 961-0.....S=492 m²;
- nr. 963-1.....S=1880 m²;
- nr. 963-2.....S=1079 m²;
- nr. 963-3.....S= 58 m²;
- nr. 964-2.....S=145 m²;
- nr. 964-3.....S=282 m²;
- nr. 964-4.....S=241 m²;
- nr. 964-5.....S=160 m²;
- nr. 964-7.....S=396 m²;

Sipërfaqja e parcelave, brenda vijës rregulluese-faza e I-rë.....S=4733 m²

Faza e II-të e realizimit

- nr. 827-9.....S=400 m²;
- nr. 827-10.....S=146 m²;
- nr. 962-0.....S=426 m²;
- nr. 963-1.....S=499 m²;
- nr. 963-2.....S=996 m²;
- nr. 963-3.....S= 52 m²;
- nr. 1411-0.....S=588 m²;

Sipërfaqja e parcelave, brenda vijës rregulluese-faza e II-të.....S=3107 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, brenda vijës rregulluese.....S=4733+3107=7840 m²

- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, të trajtuara – që përfshihen në ndërtim, për realizimin e kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, por që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore, gjegjësisht jashtë vijës rregulluese, janë:

Faza e I-rë e realizimit

- nr. 964-2.....S=171+85=256 m²;
- nr. 964-3.....S=118 m²;
- nr. 964-4.....S=159 m²;
- nr. 964-5.....S=140 m²;

Faza e II-të e realizimit

- nuk ka sipërfaqe jashtë vijës rregulluese për trajtim;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale, jashtë vijës rregulluese.....S=673 m²

- Parcelat kadastrale që do të trajtohen me këmbim, bazuar në Ligjin Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, janë:

- nr. 964-2.....S=171 m²;
- nr. 964-3.....S=118 m²;
- nr. 964-4.....S=159 m²;
- nr. 964-5.....S=140 m²;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, jashtë vijës rregulluese, e propozuar për këmbim...S=588 m²

- Pjesa e parcelës kadastrale nr. 1411-0 ZK Matiçan, që do të këmbëhet, bazuar në Ligjin Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, me parcelat kadastrale që shtrihen në rrugë të planifikuara të planit rregullues, është me sipërfaqe S=588 m²;
- Pjesa e parcelës kadastrale nr. 964-2 ZK Matiçan, që do të kompensohet me koeficient të ndërtimit, bazuar në Vendimin 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është me sipërfaqe S=85 m²;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore, në kuadër të pjesës së bllokut urban “A19”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

“Faza e I-rë” - Ndërtesa 1, 2, 3 dhe 4

Ndërtesa 1 - S=4382.60 m² / 3140.90 m², mbi tokë+1241.70 m², nën tokë /,

Etazhitet: -B+3S+P+4

Ndërtesa 2 - S=3579.40 m² / 2566.70 m², mbi tokë+1012.70 m², nën tokë /,

Etazhitet: -B+3S+P+4

Ndërtesa 3 - S=3180.80 m² / 2558.40 m², mbi tokë+622.40 m², nën tokë /,

Etazhitet: -B+S+P+5

Ndërtesa 4 - S=2716.60 m² / 2143.50 m², mbi tokë+573.10 m², nën tokë /,

Etazhitet: -B+S+P+4

Sipërfaqja e përgjithshme për “Faza e I-rë”: S=13858.90 m² / 10409.00 m², mbi tokë+3449.90 m², nën tokë /,

“Faza e II të” – Ndërtesa 5 dhe 6

Ndërtesa 5- S=4279.30 m² / 3363.30 m², mbi tokë+916.00 m², nën tokë/

Etazhitet: -2B+P+7

Ndërtesa 6- S=4803.00 m² / 3658.40 m², mbi tokë+1144.60 m², nën tokë /

Etazhitet: -2B+P+8

Sipërfaqja e përgjithshme për “Faza e II-të”: S=9082.30 m² / 7021.70 m², mbi tokë+2060.60 m², nën tokë /,

Sipërfaqja e përgjithshme për “Faza e I-rë” dhe “Faza e II-të”: S=22941.20 m² / 17430.70 m², mbi tokë+5510.50 m², nën tokë/.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, është max. 30%, dhe sipas grupeve-fazave të realizimit, kjo sipërfaqe është:

“Faza e I-rë” - Ndërtesa 1, 2, 3 dhe 4

S=4733x0.3=1419.90 m² / lejuar sipas planit rregullues /,

S=1419.90 m² / sipas projekt propozimit /.

“Faza e II të” – Ndërtesa 5 dhe 6

S=2373x0.3=711.90 m² / lejuar sipas planit rregullues, për pronën private /,

S=588x0.3=176.40 m² / lejuar sipas planit rregullues, për “P.SH. Ujëra” /,

S=146x0.3=43.80 m² / lejuar sipas planit rregullues, për pronën e AKP-së /,

S=929.20 m² / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, bazuar në planin rregullues dhe në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas grupeve-fazave të realizimit, kjo sipërfaqe është:

“Faza e I-rë” - Ndërtesa 1, 2, 3 dhe 4

S=4733x0.6=2839.80 m² / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues /;

S=1729.30 m² / sipas projekt propozimit /.

“Faza e II-të” – Ndërtesa 5 dhe 6

S=2373x0.6=1423.80 m² / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues, për pronën private /,

S=588x0.6=352.80 m² / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues, për “P.SH. Ujëra” /,

S=146x0.6=87.60 m² / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues, për pronën e AKP-së /,

S=1030.30 m² / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në planin rregullues dhe në paragrafin II, pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas grupeve-fazave të realizimit, kjo sipërfaqe është:

“Faza e I-rë” - Ndërtesa 1, 2, 3 dhe 4

S=4733x0.4=1893.20 m² / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues /;

S=4733x0.3=1419.90 m² / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;

$S=1629.90 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /

“Faza e II-të” – Ndërtesa 5 dhe 6

$S=2373 \times 0.4=949.20 \text{ m}^2$ /lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues, për pronën private /,

$S=588 \times 0.4=235.20 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues, për “P.SH. Ujëra” /,

$S=146 \times 0.4=58.40 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues, për pronën e AKP-së /,

$S=2373 \times 0.3=711.90 \text{ m}^2$ /lejuar sipas Vendimit të Kryetarit, për pronën private /,

$S=588 \times 0.3=176.40 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit, për “P.SH. Ujëra” /,

$S=146 \times 0.3=43.80 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit, për pronën e AKP-së /,

$S=955.60 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” është max. 2.2, dhe trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe sipas grupeve-fazave të realizimit, kjo sipërfaqe është:

“Faza e I-rë” - Ndërtesa 1, 2, 3 dhe 4

$S=4733 \times 2.2=10412.60 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /,

$S=10409.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /

“Faza e II-të” – Ndërtesa 5 dhe 6

$S=2373 \times 2.2=5220.60 \text{ m}^2$ /lejuar sipas planit rregullues, për pronën private /,

$S=588 \times 2.2=1293.60 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues, për “P.SH. Ujëra” /,

$S=146 \times 2.2=321.20 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues, për pronën e AKP-së /,

$S=7021.70 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe sipërfaqen ndërtimore të kompensuar /

- 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, dhe për pjesën e parcelës kadastrale nr. 964-2, me sipërfaqe $S=85 \text{ m}^2$, e përfshirë jashtë vijës rregulluese, kjo sipërfaqe, e përcaktuar në përqindje (%) është: $S=85/7106 \times 100=1.19 \%$. Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.2, si në vijim: $S=85 \times 2.2=187 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë: **$S=17248+187=17435 \text{ m}^2$** , dhe e njëjta do të realizohet në fazën e II-të, sipas propozimit pronarëve dhe investitorit.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë dhe tarifë për leje ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë ndërtim shumë banesor dhe afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Bazuar në kriteret e planit rregullues për bllokun urban “A19”, për tipin e shfrytëzimit të ndërtimit “B-funksion banues”, për ngastrën ndërtimore “F”, tërë sipërfaqja ndërtimore është paraparë të jetë për banim, ndërsa bazuar në pjesën tekstuale të planit rregullues, konkretisht kapitulli 15, paragrafi i parë, lejohet shfrytëzimi i përmbajtjeve të tjera joshqetësuese së bashku me banimin, si psh. Lokale afariste, tregtare, etj., në mënyrë që të mundësohet zhvillimi sa më fleksibil i kësaj zone;
- Etazhiteti maksimal për bllokun urban “A19”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re–Zona Qendër”, është III÷VI etazhe mbi tokë (sipas projekt propozimit etazhiteti maksimal është, për “Faza e I-rë” P+4 deri në P+6, mbi tokë, dhe për “Faza e II-të”, P+7 deri në P+8);
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ ose min. 7 m, ku distanca prej 7.0 m vlen edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj). Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) është $0.6 \times H$;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max.1.40 m;
- Kati i fundit i ndërtesave shumëbanesore duhet të tërhiqet brenda vijës ndërtimore për min. 2.5 m;

- Në rrugët aktive të përbujtura të natyrshme afariste, përmbesat preferohen të njëjtë brenda vijës ndërtimore për maksimum 3 m, duke krijuar kështu strehë për hapësirën afariste dhe shteg më të gjerë të këmbësorëve;
- Çdo objekt ndërtimor i planifikuar duhet të jetë i vendosur, me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore;
- Qasjet në kompleks të jenë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas planit të situacionit/zgjidhjes urbane;
- Për qarkullim më të lehtë të zjarrfikësve duhet të parashihet qasje e brendshme çdo 50 m², përkatësisht në çdo 50 m duhet të ekzistojë pasazh apo rrugë, me gjerësi min. 4.0 m;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen 1 VP / 30 m² të sipërfaqes së vlefshme të shitjes;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”.

VI. Këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale nr. 1411-0 ZK Matiçan, me sipërfaqe S=588 m², në pronësi/posedim të ”P.SH. Ujëra”, e shtrirë brenda vijës rregullues të bllokut urban “A19”, me pjesët e parcelave kadastrale nr. 964-2, 964-3, 964-4 dhe 964-5 ZK Matiçan, me pronar/posedues Hajdin Bajrami, Fahredin Emërllahu dhe Hida Bajrami, me sipërfaqe të përgjithshme prej S=588 m², është propozuar nga pronarët dhe investitori të bëhet konform Ligjit Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, sipas plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, e miratuar nga kjo drejtori, dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

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

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

VII. Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale nr. 964-2 ZK Matiçan, me sipërfaqe S=85 m², e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë, për realizimin e ndërtimit kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban “A19”, të tërësisë hapësinore “A”, është me sipërfaqe prej S=7840 m², 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 $S=85/7840 \times 100 = 1.08\%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: $S=85 \times 2.2 = 187$ m², dhe e njëjta sipërfaqe ndërtimore është paraparë të realizohet në fazën e dytë të ndërtimit/realizimit të kompleksit në fjalë.

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

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

VIII. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr. 827-9, 827-10, 963-1, 963-2, 963-3, 964-2, 964-3, 964-4, 964-5 dhe 1411-0 ZK Matiçan, do të realizohet sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore, Planit të situacionit-“zgjdhja urbane” dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjdhja 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 - “zgjdhja 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.

IX. Bashkimi i pjesëve dhe parcelave kadastrale nr. 961-0, 963-1, 963-2, 963-3, 964-2, 964-3, 964-4, 964-5, dhe 964-7 ZK Matiçan (Faza e I-rë), dhe nr. 827-9, 827-10, 962-0, 963-1, 963-2 dhe 963-3 ZK Matiçan (Faza e II-të), do të realizohet sipas parcelave ndërtimore, pas realizimit të procedurës së këmbimit të përcaktuar në paragrafin VI. të këtij vendimi, bazuar në Plani i situacionit-“zgjdhja urbane”, Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR ”Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe në manualin e bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar.

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.

X. Kushti i veçantë për realizimin e “Faza e II-të”, i caktuar bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, ka të bëjë me trajtimin e pjesës së parcelës kadastrale nr. 827-10 ZK Matiçan, me sipërfaqe S=146 m2, në pronësi të “KBI “Kosova-Export”, dhe nën menagjim të Agjencisë Kosovare të Privatizimit, përkatësisht zhvillimin e procedurës për sigurimin e pronësisë për atë pjesë të parcelës, për të cilën pjesë janë caktuar kushtet ndërtimore sipas këtij vendimi.

Kjo procedurë duhet të kryhet para aplikimit për leje ndërtimore për “Fazën e II-të”, dhe mos realizimi i saj, sipas përshkrimit në këtë paragraf, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit të rishikojë vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore për “Faza e II-të” dhe të veprojë konform rregullativës ligjore në fuqi.

XI. 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. dhe PTK-ja.

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

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50 m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin-"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 dymve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

XII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

XIII. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE-meqenëse parcelat kadastrale nr. 827-9, 827-10, 963-1, 963-2, 963-3, 964-2, 964-3, 964-4, 964-5, 964-7 dhe 1411-0 ZK Matičan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “livadh i klasës 4” dhe “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”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e pjesës së parcelës ndërtimore e destinuar si tokë bujqësore, me sipërfaqe: për “Faza I”, S=4241 m², dhe për “Faza e II-të”, S=2681 m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XIV. PAGESA E TAKSËS PËR DHËNIEN E LEJES SË NDËRTIMIT DHE TARIFA PËR NDIKIMET NGA RRIJTJA E DENSITETIT TË INFRASTRUKTURËS, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01–0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelës kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre

vendimit për lejimin e rrënim.

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

A r s y e t i m

Aplikuesit/pronarët Hajrullah Etemi, Ramadan Bajrami, Gani Bajrami, Hida Bajrami, Xhemail, Hajdin dhe Fahredin Emërllahu nga Prishtina, dhe investitori NP “Besa-Komerce”, me seli në Lipjan, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810369399, dhe me pronar Halil Bislimi nga Lipjani, me kërkesën 05 Nr. 350/02–151181/19 dt. 27.06.2019, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – Ndërtesa 1”, “Ndërtesa 2”, “Ndërtesa 3”, “Ndërtesa 4”, “Ndërtesa 5”, dhe “Ndërtesa 6”, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02–151181/19 dt. 27.06.2019, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 827-9, 961-0, 962-0, 963-1, 964-4, 964-5, 963-2, 964-2, 963-3, 964-7 dhe 964-3, dhe certifikata e njësisë kadastrale, P-71914050-00827-9, P-71914050-00961-0, P-71914050-00962-0, P-71914050-00963-1, P-71914050-00964-4, P-71914050-00964-5, P-71914050-00963-2, P-71914050-00964-2, P-71914050-00963-3, P-71914050-00964-7 dhe P-71914050-00964-3 ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtorja e Kadastrit e Komunës së Prishtinës (kopje të vërtetuara nga origjinali, LRP. Nr. 8232/19 dt. 21.05.2019, LRP-Nr.rend.4129/2019 dhe LRP-Nr.rend.4132/2019 dt. 20.06.2019 dhe LRP-Nr.rend.4134/2019 dt. 20.06.2019);
- Projektin konceptual - “zgjdhja urbane”, hartuar nga kompania projektuese “Arcadis” shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810883373;
- Shkresën “Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re-Zona Qendër”, me referencë 04-350/01-22019/18 dt. 26.01.2018, të datës 01.02.2018, të lëshuar nga Drejtorja e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës;
- Manualin “Situacioni i terrenit në parcelat 00964-2, 00963-2, 00963-3, 00963-1, 00964-4, 00964-5, 00964-3, 00964-7, 00961-0, 00964-6”, punuar nga kompania gjeodete e licencuar “Geo-Group” shpk, me licencë nr. 52;
- Manuali me propozim për ndarje, sipas PRRU-së, me propozim për bashkim të parcelave kadastrale, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani, me licencë nr. 125;
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist”, e lidhur në mes të pronarit Xhemajl Bajrami nga Prishtina, dhe investitorit NP “Besa –Komerce”, me seli në Lipjan, redaktuar dhe noterizuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 9781/18, Ref.nr.2344/18, dt. 04.06.2018 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist”, e lidhur në mes të pronarit Hajdin Bajrami nga Prishtina, dhe investitorit NP “Besa –Komerce”, me seli në Lipjan, redaktuar dhe noterizuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 16852/17, Ref.nr.3511/17, dt. 11.09.2017 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist”, e lidhur në mes të pronarit Hajdin Bajrami nga Prishtina, dhe investitorit NP “Besa –Komerce”, me seli në Lipjan, redaktuar dhe noterizuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 17172/17, Ref.nr.3577/17, dt. 13.09.2017 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist”, e lidhur në mes të pronarit Gani Bajrami nga Prishtina, dhe investitorit NP “Besa –Komerce”, me seli në Lipjan, redaktuar dhe noterizuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 9414/18, Ref.nr.2250/18, dt. 29.05.2018 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist”, e lidhur në mes të pronares Hida Bajrami nga Prishtina, dhe investitorit NP “Besa –Komerce”, me seli në Lipjan, redaktuar dhe noterizuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 14677/17, Ref.nr.3072/17, dt. 11.08.2017 (kopje e vërtetuar nga origjinali);

- Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist”, e lidhur në mes të pronarest Hida Bajrami nga Prishtina, dhe investitorit NP “Besa –Komerce”, me seli në Lipjan, redaktuar dhe noterizuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 1564/18, Ref.nr.416/18, dt. 29.01.2018 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Aneks i Kontratës mbi ndërtimin e përbashkët LRP.nr.14677/17 Ref.nr. 3072/17”, e lidhur në mes të pronares Hida Bajrami nga Prishtina, dhe investitorit NP “Besa –Komerce”, me seli në Lipjan, redaktuar dhe noterizuar te noteri Isak Ademi në Prishtinë, LRP nr. 21320/18, Ref.nr.4907/18, dt. 23.10.2018 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist”, e lidhur në mes të pronarit Ramadan Bajrami nga Prishtina, dhe investitorit NP “Besa –Komerce”, me seli në Lipjan, redaktuar dhe noterizuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 14669/17, Ref.nr.3070/17, dt. 11.08.2017 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist”, e lidhur në mes të pronarit Fahredin Emërllahu nga Prishtina, dhe investitorit NP “Besa –Komerce”, me seli në Lipjan, redaktuar dhe noterizuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 0932/18, Ref.nr.260/18, dt. 18.01.2018 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist”, e lidhur në mes të pronarit Hajrullah Etemi nga Prishtina, dhe investitorit NP “Besa –Komerce”, me seli në Lipjan, redaktuar dhe noterizuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 8229/19, Ref.nr.2486/19, dt. 21.05.2019 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Autorizim gjeneral”, i NP “Besa-Komerce”, me seli në Lipjan dhe me pronar-drejtor Halil Bislimi, dhënë Adnan Bislimi nga Lipjani, për përfaqësim të kompanisë NP “Besa-Komerce”, i redaktuar te noteri Isak Ademi në Prishtinë, LRP.Nr. 15327/17, Ref.3210/17 dt. 18.08.2017 (kopje e vërtetuar nga origjinali, me datë 18.08.2018);
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Hida Bajrami, nr. 151003/19 dt. 27.06.2019;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Xhemal Bajrami, nr. 151003/19 dt. 27.06.2019;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Halil Bislimi, nr. 151003/19 dt. 27.06.2019;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Hajrullah Etemi, nr. 151003/19 dt. 27.06.2019;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Fahredin Emerllahu, nr. 151003/19 dt. 27.06.2019;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Gani Bajrami, nr. 151003/19 dt. 27.06.2019;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Ramadan Bajrami, nr. 151003/19 dt. 27.06.2019;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Hajdin Bajrami, nr. 151003/19 dt. 27.06.2019;
- Kopjen e certifikatës së regjistrimit të biznesit të NP “Besa-Komerce” me seli në Lipjan, me nr. 810369399;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarëve, investitorit dhe të të autorizuarit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-151181/19 dt. 27.06.2019, për caktimin e kushteve ndërtimore, të dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurave administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe të dokumentit të planifikimit hapësinor – Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër“, në mënyrë kronologjike dhe procedurale, konstaton se:

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës së lartshënuar dhe konsultimit të dosjes së lëndës 05 Nr. 350/02-0148812/18 dt. 21.06.2018, në arkivin e kësaj drejtorie, ka konstatuar se me kërkesën e njëjtë, aplikuesit Hida, Ramadan, Hajdin, Gani Bajrami dhe Xhemal Bajrami, Fahredin Emërllahu nga Prishtina, dhe investitori NP “Besa-Komerce” me seli në Lipjan, kanë kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban “A-19” të Planit Rregullues “Prishtina e Re/Zona Qendër” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 963-1, 964-4, 964-6, 964-5, 963-3, 964-7, 961-0, 964-2, 963-2, 962-0 dhe 964-3 ZK Matičan. Gjatë shqyrtimit të saj në raport me rregullativën ligjore në fuqi dhe dokumentin e planifikimit hapësinor - Planin Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë, me shkresën “Kërkesë për plotësim dokumentacioni”, me referencë 05 Nr. 350/02-0148812/18 dt. 21.06.2018, të datës 27.07.2018, ka kërkuar nga aplikuesit që t’i prezantojnë kësaj drejtorie, projektin konceptual-“zgjdhja urbane” për pjesën e parcelës ndërtimore të bllokut urban “A-19”, të hartuar në harmoni me parametrat urban të përcaktuar me plan, përkatësisht duke përfshirë në trajtim edhe pjesët e parcelave të lartcekura, gjithmonë në

paftueshmëri me pronarët e tyre, duke u bazuar në parimet e përcaktuara në pjesën e tretë të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, i cili trajtim është kërkuar me qëllim të sigurimit të një zgjidhjeje urbane më funksionale, dhe mundësimin e zhvillimit edhe të pronave të përfshira në kuadër të kësaj pjese të bllokut urban. Pasi që aplikuesit nuk i janë përmbajtur afatit ligjor të caktuar për plotësim të dokumentacionit të kërkuar, kjo drejtori, duke u bazuar në të konstatimet e lartcekura, në arsyetimin e aktit administrativ dhe duke vepruar konform nenit 21 pika 4 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe nenit 13, paragrafi 4, pika 4.3 të Udhëzimit Administrativ të 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, të njëjtën e ka refuzuar me Vendim 05 Nr. 350/02-0148812/18 dt. 23.08.2018, duke informuar të njëjtit, se bazuar në nenin 140 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, pas përmbushjes së kërkesave ligjore të parashtruara, pas kalimit të afatit për parashtrimin e ankesës, mund të parashtrorjnë kërkesë për rihapje të procedurës, sipas afatit të parashtruar në nenin e lartcekur.

Aplikuesit/pronarët Hajrullah Etemi, Ramadan Bajrami, Gani Bajrami, Hida Bajrami, Xhemail, Hajdin dhe Fahredin Emërllahu nga Prishtina, dhe investitori NP “Besa-Komerce”, me seli në Lipjan, pas pranimit të vendimit refuzues dhe plotësimin të dokumentacionit të kërkuar, me kërkesën e përsëritur 05 Nr. 350/02-151181/19 dt. 27.06.2019, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban “A-19” të Planit Rregullues “Prishtina e Re/Zona Qendër” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 963-1, 964-4, 964-6, 964-5, 963-3, 964-7, 961-0, 964-2, 963-2, 962-0 dhe 964-3 ZK Matiçan, duke prezantuar me kërkesë edhe dokumentacionin e nevojshëm për kushte ndërtimore dhe projekt propozimin e harmonizuar me kriteret dhe kushte e ndërtimit të planit rregullues.

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 II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 11.07.2019, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 25.07.2019. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Pas shqyrtimit të projekt propozimit/zgjidhjes urbane të prezantuar, është konstatuar se parcelat kadastrale nr. 827-9, 827-10, 961-0, 962-0, 963-1, 963-2, 963-3, 964-2, 964-3, 964-4, 964-5, 964-7 dhe 1411-0 ZK Matiçan, për të cilat është kërkuar caktimi i kushteve ndërtimore, përfshihen në kuadër të bllokut urban “A19”, të tërësisë “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-186861 dt. 02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar “B-funksion banues”. Bazuar në projektin konceptual-“zgjidhja urbane” të prezantuar dhe dokumentet e bashkëngjitur, konstatohet se zgjidhja urbane për të gjitha parcelat kadastrale në trajtim, është konceptuar në dy parcela ndërtimore, përkatësisht në dy faza të realizimit, sipas përshkrimeve të prezantuara në pikat a) dhe b) të paragrafit IV. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore, ku në kuadër të “Fazës I-rë” janë përfshi pjesët dhe parcelat kadastrale nr. 961-0, 963-1, 963-2, 963-3, 964-2, 964-3, 964-4, 964-5, 964-7 ZK Matiçan, kurse në kuadër të “Faza e II-të” janë trajtuar pjesët dhe parcelat kadastrale nr. 827-9, 827-10, 962-0, 963-1, 963-2, 963-3, dhe 1411-0 ZK Matiçan, duke u bazuar edhe në kapitullin 7. *Plani i parcelimit dhe i riparcelimit*, ku përshkruhen mënyrat e riparcelimit të mëtejme të parcelave ndërtimore të përcaktuara në shtesën grafike “Plani i Parcelimit”, të këtij plani rregullues, me qëllim të mundësimin të rritjes së vlerës së zonës dhe pronarëve dhe investitorëve zhvillim më të lehtë të veprimtarive të ndryshme.

Pas analizës urb-arkitektonike të bllokut “A19” dhe projektit konceptual-“zgjidhja urbane”, si dhe pozitës së saj në kuadër të atij blloku, është konstatuar se brenda vijës rregullues të pjesës veriore të këtij blloku urban, është e shtrirë edhe parcela kadastrale nr. 1411-0 ZK Matiçan, me S=588 m², dhe me pronar/posedues “P.SH. Ujëra”, e cila pjesë është propozuar nga pronarët dhe investitori, të këmbehet me pjesët e parcelave kadastrale nr. 964-2, 964-3, 964-4 dhe 964-5 ZK Matiçan, në pronësi private, të përfshira në hapësirë të planifikuar për interes publik-rrugë të planifikuar, konform dispozitave ligjore të Ligji Nr. 04/L-144 për Dhënie në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës”, Ligjit

Nr. 04/L-147 për Ujërat e Kosovës, Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 05/2016 për Rregullimin e statusit të pasurisë ujore, si dhe vlerësimin të organit kompetent, dhe e njëjta të trajtohet në ndërtim, sipas procedurës së përshkruar në paragrafin VI të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore. Ndërsa, pjesa e parcelës kadastrale nr. 964-2 ZK Matičan, me sipërfaqe S=85 m², e përfshirë po ashtu në hapësirë të planifikuar për interes publik-rrugë të planifikuar, është propozuar të kompensohet me koeficient të ndërtimit, konform dispozitave ligjore të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, sipas procedurës së përshkruar në paragrafin VII të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore. Gjithashtu, brenda vijës rregulluese të pjesës veriore të bllokut urban, përfshihet edhe pjesa e parcelës kadastrale nr. 827-10 ZK Çagllavicë, me S=146 m², me pronar/posedues KBI “Kosova Export” (pronë nën menaxhimin e AKP-së), për të cilën aplikuesit kanë propozuar trajtimin e saj, gjegjësisht përfshirjen e saj në trajtim, në fazën e dytë të realizimit, me kushtin që para aplikimit për leje ndërtimore, të rregullohet çështja pronësore, përkatësisht të prezantohet dëshmia mbi pronësinë për pjesën e parcelës në fjalë, pas përmbushjes së kushtit të veçantë të përcaktuar si në paragrafin IX të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore. Kjo drejtori, duke u bazuar në të drejtën e ushtrimit të diskrecionit dhe në atë të miratimit të aktit administrativ me kusht, konform dispozitave ligjore të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, vendosi që të miratojë kushtet ndërtimore të propozuara për parcelën kadastrale në fjalë, sipas kërkesës në shqyrtim, duke njoftuar AKP-në me vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe e njëjta, nëse sheh pengesa ligjore, ti drejtohet organeve kompetente.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugën e 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 NP “Besa Komerce”, Hida, Ramadan, Hajdin, Gani, Xhemal Bajrami, Fahredin Emerllahu, Hajrullah Etemi, Prishtina e re, zona qendër, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-151181/19 dt.27.06.2019, kyçja per automjete në rrugë të planifikuar të paraparë me këtë zgjidhje urbane për ndërtesën 1 me etazhitet B+3S+P+4, ndërtesën 2 me etazhitet B+3S+P+4, ndërtesën 3 me etazhitet B+S+P+5, ndërtesën 4 me etazhitet B+S+P+4, ndërtesën 5 me etazhitet 2B+P+7, dhe ndërtesën 6 me etazhitet 2B+P+8, mund të pranohet si e till, marr parasysht shmangien e kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara, dhe hapësirën e kësaj zgjidhje. 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 rrugës kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Ndryshime në rrugë të planifikuar sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo”.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të “Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtorja e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Njëherë përmes shkresës “Njoftim”, me referencë 05 Nr. 350/02-151181/19 dt. 17.12.2019, kjo drejtori vendosi të njoftojë palët e interesuara, konkretisht Agjencinë Kosovare të Privatizimit-AKP, se përmes kërkesës drejtuar në Komunën e Prishtinës, mund të kenë qasje në dokumentet publike, konkretisht në këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore, konform rregullativës ligjore në fuqi, përkatësisht dispozitat ligjore të Ligjit Nr.03/L-215 për Qasje në dokumente publike.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidha urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale nr. 827-9, 827-10, 961-0, 962-0, 963-1, 963-2, 963-3, 964-2, 964-3, 964-4, 964-5, 964-7 dhe 1411-0 ZK Matičan.

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 – MMPH-ja.

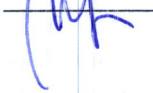
Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02–151181/19 dt. 27.06.2019.

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 "Njoftim" 05 Nr. 350/02-151181/19 dt. 17.12.2019, të njoftohet Agjencia Kosovare e Privatizimit - AKP.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-151181/19 DT. 17.12.2019**

Zyrtari,
Nazife Krasniqi



U.D. Udheheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi





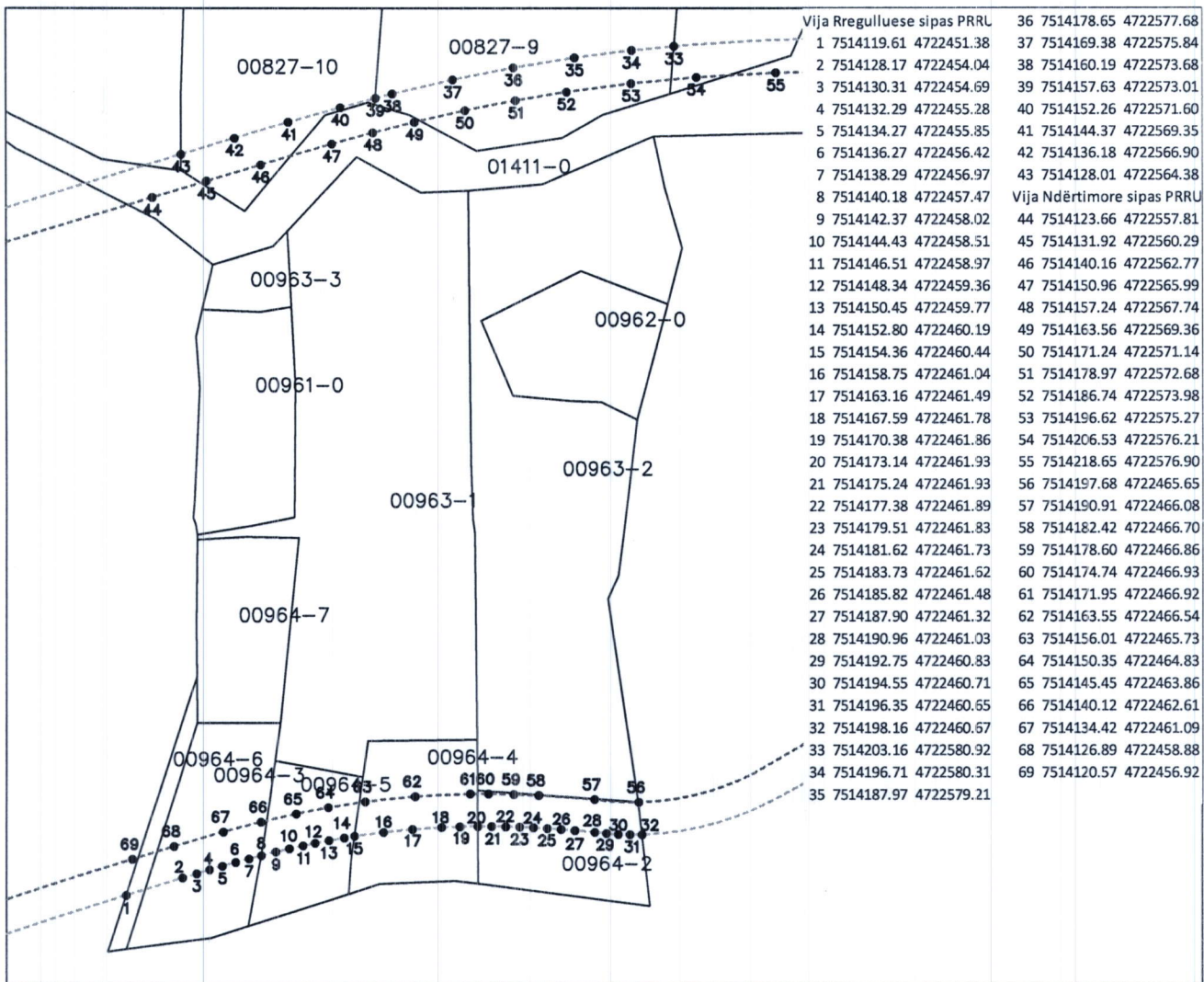
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi : _____

Prishtinë: 23.10.2019

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela kadastrale



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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

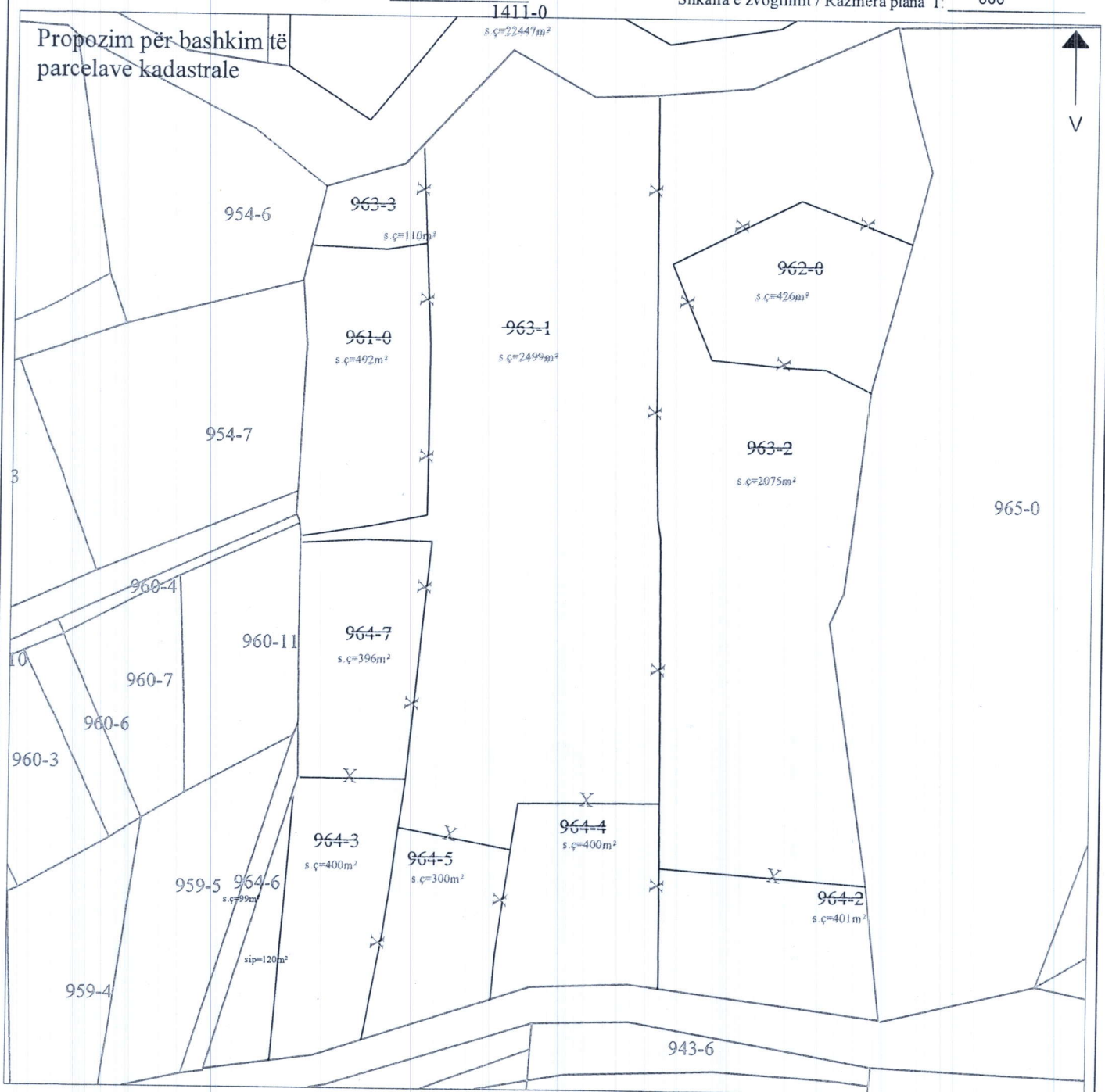
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: _____

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 600



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

Nr. i licencës / Br. licence: 125

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

Nënshkrimi / Potpis: _____

V.V.

Nënshkrimi / Potpis: _____

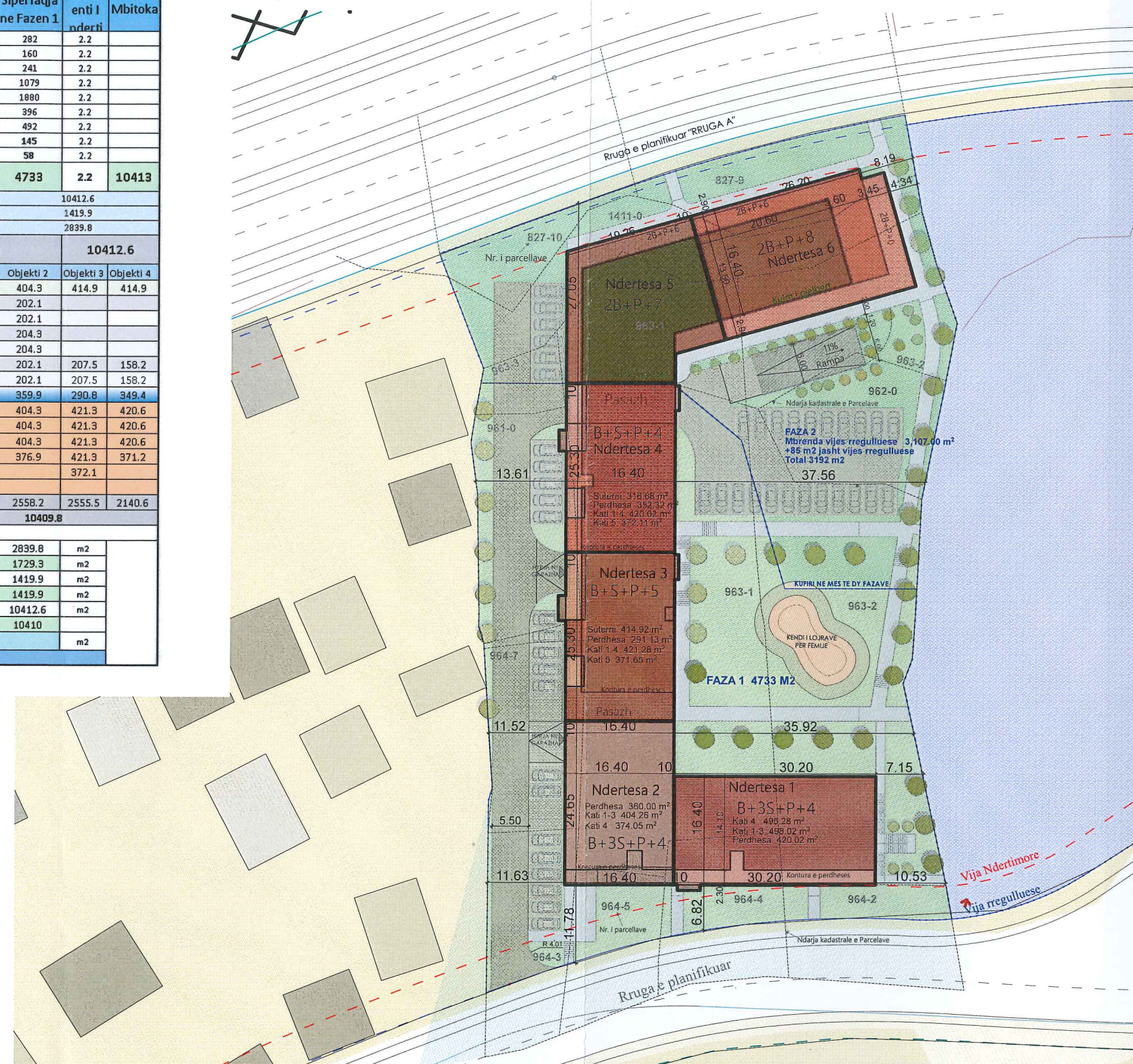
Data e rilevimit / Datum snimanja: 03.10.2019

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Regjistri i Fletparaqities: _____

OBJEKTI AFARISTO BANESORË - Besa Commerce - Prishtina e re -Zona Qender						
Llogaritja e Siperfaqeve te lejuara - Faza I						
	Nr Parcelles	Siperfaqja Kadastrale	Siperfaqja per Kembim	Siperfaqja per Shpronosim	Siperfaqja ne Fazen 1	Koeficienti i nderti
Parcellet ne te cilat do te ndertohet objekti i ri	964-3	400	118		282	2.2
	964-5	300	140		160	2.2
	964-4	400	159		241	2.2
	963-2	2075	171		1079	2.2
	963-1	2499			1880	2.2
	964-7	396			396	2.2
	961-0	492			492	2.2
	964-2	401			145	2.2
	963-3	110			58	2.2
	Totali	7073			4733	2.2
Koeficienti i Shfrytezimit te kateve 2.2	4733		2.2			10412.6
Koeficienti i mbulimit te ngastes 0.3	4733		0.3			1419.9
Koeficienti i Shfrytezimit te nentokes 0.6	4733		0.6			2839.8
Total ndertimi i Lejuar mbi toke					10412.6	
Etazhat	Niveli	Objekti 1	Objekti 2	Objekti 3	Objekti 4	
Bodrumi	Nentoka	495.3	404.3	414.9	414.9	
Suteren-3	Nen Tokë	247.6	202.1			
	Mbi Tokë	247.6	202.1			
Suteren-2	Nen Tokë	251.2	204.3			
	Mbi Tokë	251.2	204.3			
Suteren-1	Nen Tokë	247.6	202.1	207.5	158.2	
	Mbi Tokë	247.6	202.1	207.5	158.2	
PËRDHESA		419.7	359.9	290.8	349.4	
KATI 1	Mbitoka	Banim	498.0	404.3	421.3	420.6
KATI 2			498.0	404.3	421.3	420.6
KATI 3			498.0	404.3	421.3	420.6
KATI 4			495.3	376.9	421.3	371.2
KATI 5					372.1	
KATI 6						
Total			3155.4	2558.2	2555.5	2140.6
TOTAL SIPERFAQE MBI TOKE:					10409.8	
Numri i etazhave të plota mbi toke 6						
Siperfaqja e lejuar nën tokë	0.6	4733		2839.8	m2	
Sipërfaqja e Projektuar nën tokë				1729.3	m2	
Treguesi i mbulimit të ngastës	0.3	4733		1419.9	m2	
Sipërfaqja e Projektuar në bazë				1419.9	m2	
Treguesi i Sipërfaqeve të kateve	2.2	4733		10412.6	m2	
Sipërfaqja e Projektuar në bazë				10410	m2	
Siperfaqja mbi Tokë				10410	m2	

Llogaritja e Siperfaqeve te gjelbert			
Sip.mbrenda vijes rregullavtive			
Faza 1	4733		m2
Faza 2	3107		m2
Total	7840		
7840	x	0.4	3136
Sip.e projektuar e gjelbrimit			
Faza 1	1629.9		
Faza 2	955.6		
Kulm i gjelbert	588		
Sip.total e projektuar	3173.5		
Sip.total e kerkuar	<	Sip.total e projektuar	
3136		3173.5	



Studio Projektuese: ARCADIS tel: 044 209 086	Investitor: Besa Commerce Destinimi: Afaristo-Banesorë	Faza: Arkitektura Faza e projektit: Paraprojekti
IDA Naim Matoshi Berat Salihu arch, Argjent Ferati arch, Nazif Arifi arch, Arjanit Zukaj arch	Vendi: Biloku Urban A19, Prishtina e Re, Zona Qender	
Mentor, 2019 www.studioarcadis.com	Pjesa e projektit: Situacioni i gjere	