

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21,44 & 140 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, Vendimit 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, “Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane”, si dhe duke vendosur sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 169130/19 dt.16.07.2019, të bashkëpronarve, Osman Krasniqi, Xhevdet Svarça, Elhat Tërnavë, Ali Ahmeti, Sami Krasniqi, Arben Tërnavë, Hamit Voca, Abide Imeraj, Have Bajraktaraj, Niman Bajraktaraj, Shpresa Latifi, Binak Imeraj, dhe Islam Gashi nga Prishtina me investitorë “M & N” SH.P.K rr.”Tahir Sinani”- Lipjan, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, 01, 02 dhe 03 në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban “C-13”, Tërësia “C” të Planit Rregullues “Mati 1” dhe PZHU-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit në procedurë administrative me datë 18.12.2019 merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve, Osman Krasniqi, Xhevdet Svarça, Elhat Tërnavë, Ali Ahmeti, Sami Krasniqi, Arben Tërnavë, Hamit Voca, Abide Imeraj, Have Bajraktaraj, Niman Bajraktaraj, Shpresa Latifi, Binak Imeraj, dhe Islam Gashi nga Prishtina dhe Investitorit “M & N” SH.P.K nga Lipjani me certifikatë të regjistrimit të biznesit 71183963, përfaqësuar nga Pajtim Lubovci dhe Afërdita Hajdini nga Lipjani, sipas kërkesës 05nr.350/02 – 169130/19 dt.16.07.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa 01, 02 dhe 03 , në kuadër të Bllokut urban “C-13”, Tërësia “C” të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale, nr.835 - 3, 4, 7, 8, 9,18, 836-1, 387 – 5, 7,dhe pjesërisht parcela 838 – 1, ZK Matičan.

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

- Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Banim I lartë”
- Planit Rregullues “Mati 1”, miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati 1” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010 dhe Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati 1” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë “Ndërtim i lartë”;
- Vendimit 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, “Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane”;
- Vendimit 01-031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar me “Informim nga Plani Rregullues Mati 1 dhe PZHU”, me referncë nr.04-350/01-114687 dt.29.05.2019, lëshuar nga Drejtoria për Planifikim dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës dhe “Informim nga Plani Rregullues Mati 1 dhe PZHU”, me referncë nr.04-350/01-114708 dt.24.05.2019, lëshuar nga Drejtoria për Planifikim dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës;

7,dhe pjesërisht parcela 838 – 1, ZK Matëçan, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr. 835-3; S= 1,372.00m²; Osman Krasniqi & Xhevdet Sfarqa; “Arë e klasës 3”
 - nr. 835-4; S= 500.00m²; Hamit Voca “Arë e klasës 3”
 - nr. 835-7; S= 300,00m²; Abide Imeraj “Arë e klasës 3”
 - nr. 835-8; S= 500,00m²; Have Bajraktaraj “Arë e klasës 3”
 - nr. 835-9; S= 500,00m²; Niman Bajraktaraj “Arë e klasës 3”
 - nr. 835-18; S= 220,00m²; Shpresa Latifi “Arë e klasës 3”
 - nr. 836-1; S= 1,375.00m²; Sami Krasniqi & Arben Tërnavë “Arë e klasës 3”
 - nr. 837- 5; S= 250,00m²; Binak Imeraj “Arë e klasës 3”
 - nr. 837-7; S= 266,00m²; Islam Gashi “Arë e klasës 3”
 - nr. 838-1; S= 920.00m²; Elhat Tërnavë & Ali Ahmeti “Arë e klasës 3”

(është trajtuar pjesa e parcelës nr.838-1 prej 710m²)

Totali i parcelave kadastrale të trajtuara S=5993m² prej gjithësejt 6203 m²

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura , është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartë cekura, shtrihen shtëpi individuale banimore me etazhite B+P+1, P+1, B+P+Nk,B+P+1+Nk
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga drejtimi veri-jug.
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale të lartëcekura është përmes rrugës lokale e cila sipas Planit Rregullues “Mati 1” planifikohet të zgjerohet e që lidhet me rrugën “Muharrem Fejza”;
- Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste është si vazhdimësi e bllokut pjesërisht të realizuar;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese si: ndërtesa shumë banesore, shtëpi individuale banimore, ndërtesa ndihmese, etj;
- Me Vendimit 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018,të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, “Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane”, janë definuar kriteret dhe parametrat urban të ndërtimit;

IV. Kushtet ndërtimore përcaktohen për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban “C-13” Tërësia “C” të Planit Rregullues “Mati 1” dhe PZHU-së në Prishtinë, mbështetur në Vendimin 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, “Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane”, si dhe bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – “ndërtesa 01” “02” dhe “03” dhe hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelave, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjidhja urbane” bashkangjitur vendimit të kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – “ndërtesa 01” “02” dhe “03” të Bllokut urban “C-13”, Tërësia “C” planifikohet të ndërtohet Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa “01”, “02” dhe “03”
S= 23,971.80m² /17,979.00m²,mbi tokë + (2,996.40 x 2) = 5,992.80m²,nën tokë /

Sipas projektit ideor të prezentuar:

Ndërtesa "01" - $S=7,820.00 \text{ m}^2$ (5,900.00m², mbi tokë + 1,912.00 m², nën tokë),
Etazhitet: 2B+P+9;

Ndërtesa "02" - $S=8,329.00 \text{ m}^2$ (6,211.00m², mbi tokë + 2,118.00 m², nën tokë),
Etazhitet: 2B+P+9;

Ndërtesa "03" - $S=7818.50 \text{ m}^2$ (5,857.00m², mbi tokë + 1,962.00 m², nën tokë),
Etazhitet: 2B+P+9;

Gjithësejtë sipërfaqe e propozuar për ndërtim:

S= 23,971.80m² /17,968.00m²,mbi tokë + (2,996.40 x 2) = 5,992.80m²,nën tokë

Pjesët & parcelat kadastrale për realizimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara **brenda vijës rregulluese**, janë:

- nr. 835-3; S= 1,372.00m²;
- nr. 835-4; S= 500.00m²;
- nr. 835-7; S= 300,00m²;
- nr. 835-8; S= 500,00m²;
- nr. 835-9; S= 500,00m²;
- nr. 835-18; S= 220,00m²;
- nr. 836-1; S= 1,375.00m²;
- nr. 837- 5; S= 85,00m² nga 250.00 m²
- nr. 837-7; S= 94.00m² nga 266,00 m²;
- nr. 838-1; S= 48.00 m² nga 710,00 m² të trajtuara

Sipërfaqe e trajtuar brenda vijës rregulluese: S=4.994m²;

- Pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara **jashtë vijës rregulluese, me infrastrukturë - rrugë** janë:
 - nr. 837-5 me S = 165.00m²;
 - nr. 837-7 S = 172.00m²;
 - nr. 838-1 S = 662.00m²

Sipërfaqe jashtë vijës rregulluese : S= 999 m²;

Pjesa e parcelës 838-1 me S=210 m² nuk është trajtuar me këtë Vendim.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "C-13" Tërësia "C" të Planit Rregullues "Mati 1", është IV ÷ VIII etazhe mbi tokë, ndërsa sipas PZHU-së është VII-IX kate.(sipas projekt propozimit - 2B+P+9) ;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / parcelë ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazën - gabaritin e përdheses ose suteranit, sipas PZHU-së, me zbatimin edhe të Vendimit 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 është max.40%:
Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesat "01", "02" dhe "03";
 $S=4994 \times 40\%=1998 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së & vendimit/
 $S=1986\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN) për vendosjen e ndërtesës në bazë – gabariti i bodrumit , lejohet max = 60% dhe kjo sipërfaqe është:
 $S = 4994 \text{ m}^2 \times 0.6 = 4994 \text{ m}^2 \times 0.6 = 2996 \text{ m}^2$, për një nivel të bodrumit.

nëntokës është $2996 \times 2 = 5992 \text{ m}^2$.

- Koeficienti i parcelave kadastrale të bashkuara / parcelës ndërtimore, destinuar për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min40%, me gjelbërim të lartë, të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion. Përfundimisht nëse ndërtohet kulmi me gjelbërim kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%/ sipas Vendimit të Kryetarit 01-031-185481 dt.14.08.2015.
Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesat “01”, “02” dhe “03”
 $S=4994 \times 0.4 = 1997.60\text{m}^2$ / sipas PZHU-së & vendimit/
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Mati 1” është max. 3.2, ndërsa sipas PZHU-së max. 3.00. Meqenëse blloku C13, sipas matjeve të gjeodetit është realizuar pjesërisht dhe nuk e kalon sipërfaqen prej 50%, aplikohet koeficienti sipas PZHU-së, i cili koeficient konfirmohet edhe me Vendimit 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, “Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane”.

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 - suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës – bodrum, dhe kjo sipërfaqe është:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – Ndërtesat “01”, “02” dhe “03”

$S= 4,994.00 \times 3.00=14,982.00\text{m}^2$ / sipas PZHU-së & Vendimit/

$S = 17,979.00\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar, duke përfshi edhe kompensimin/shpronësimin

- Me aplikimin e Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja e parcelës jashtë vijës rregulluese (deri në 20% të parcelës ndërtimore) mund të kompensohet, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje (%) është $S= 999/4994 \times 100=20\%$. Bazuar në parcelën ndërtimore, sipërfaqja prej 20% do të jetë, $S=4994 \times 0.2(20\%)=999\text{m}^2$.

Andaj sipërfaqja prej $S=999\text{m}^2$ do të trajtohet, sipas PZHU-së & Vendimit 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018, koeficienti i ndërtimit është 3.0, dhe me këtë rast sipërfaqe ndërtimore e kompensuar do të jetë $S=999 \times 3.0=2997.00\text{m}^2$.

Bazuar në kalkulimin e lartë cekur sipërfaqja totale e lejuar ndërtimore për **Ndërtesat “01”, “02” dhe “03”** do të jetë: **$S=14,982.00 + 2,997.00=17,979.00\text{m}^2$** ;

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, “*sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të “ngastrës”- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm*”, kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë $0.4 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit;
- Distanca anësore e ndërtesës pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banja, wc, depo, shkallë, etj.) të jetë min. 3.0 m. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada.
- Distanca e nëntokës – bodrumit prej kufirit të parcelave fqinje të jetë min 1.50m.
- Për të siguruar një front rrugor të lirë në pjesët qendrore, në bërthamat e zonave, parashihet tipi i mbulimit të ngastrës ndërtimore është "d1";
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m;
- Qasja në kompleks me ndërtesa shumë banesore & afariste të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues urban që njëkohësisht është edhe rrugë e brendshme e bllokut, sipas Planit të situacionit - “zgjdhja urbane”.

- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30 m² të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotuaret;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efikasitetit të energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Para aplikimit për Leje ndërtimore duhet të aplikoni për Leje të rrënitimit për shtëpitë ekzistuese brenda parcelës ndërtimore.

V. Kompensimi/shpronësimi me koeficient ndërtimi i pjesëve të parcelave nr.837-5, 837-7 dhe 838-1 me sipërfaqe $S=(165+172+662)=999\text{m}^2$, të përfshira në hapësirë publike të planifikuara – rrugë, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të Bllokut urban "C-13" është me sipërfaqe prej $S=4994\text{m}^2$, 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, përcaktuar në përqindje(%) është $S=999 / 4994 \times 100 = 20\%$, përkatësisht $S=4994 \times 0.2(20\%)=999\text{m}^2$. Andaj, pronarët dhe investitori për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesës: $S=999 \times 3.0=2997\text{m}^2$;

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi të vendimit të kushteve ndërtimore jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale. Kjo procedurë e kompensimit / shpronësimin me koeficient ndërtimi do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafit, nga pronari & investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale nr. nr.837-5, 837-7 dhe 838-1 ZK Matiçan, do të realizohet sipas rrugës së planifikuara, përcaktuar në Manualin e ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar.

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

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronari & investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Kjo procedurë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

VII. Bashkimi i parcelave kadastrale (krijimi i parcelës ndërtimore), nr.835 - 3, 4, 7, 8, 9,18, 836-1 dhe pjesërisht parcelat nr.837-5, 837- 7, 838 – 1, ZK Matiçan,do të realizohet sipas vijës rregulluese të planifikuara të përcaktuar sipas Manualit të bashkimit punuar nga gjeodeti i licensuar Agon Blakaj nga Prishtina me licencë nr.205 dt.26.09.2019.

Kjo Drejtori përmes këtij paragrafi jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Manualit të bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "zgjidhjen urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ

e kushteve ndërtimore.

Kjo procedurë do të realizohet në Drejtorin e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

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

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

IX. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

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

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

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 dhënie 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 parcelave & investitorit);

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.835 - 3, 4, 7, 8, 9,18, 836-1, 387 – 5, 7 dhe 838 – 1, ZK Matiçan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasit 3”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, 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, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=4999m².

së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

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

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënitimit.

XIV . Vlefshmëria e vendimit të 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, Osman Krasniqi, Xhevdet Svarça, Elhat Tërnavë, Ali Ahmeti, Sami Krasniqi, Arben Tërnavë, Hamit Voca, Abide Imeraj, Have Bajraktaraj, Niman Bajraktaraj, Shpresa Latifi, Binak Imeraj, dhe Islam Gashi nga Prishtina dhe Investitorit "M & N" SH.P.K nga Lipjani, me kërkesën 05nr.350/02 – 169130/19 dt.16.07.2019, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, **Ndërtesat "01", "02" dhe "03"**; në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi për kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 169130/19 dt.16.07.2019 dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dokumentacioni dhe provat si në vijim:

- Informim nga Plani Rregullues, ref.04-350/01-114687/19 dt.20.05.2019
- Çertifikatë e regjistrimit të biznesit e "M & N" sh.p.k, me seli në Lipjan me nr. 601289623 me pronarë Pajtim Lubovci dhe Afërdita Hajdini.
- Projektin ideor të hartuar nga N.P."Kosova Projekt Construction" me çertifikatë të regjistrimit të biznesit, nr. 810924169 dt.31.08.2012.
- Inqizimin gjeodezik të punuar nga CADCOM sh.p.k – Agon Blakaj me numër të licencës 34.
- Fotografi të lokacionit.
- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 835-3 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914050-00835-3, Z.K Matiçan, në emër të Xhevdet Svarça dhe Osman Krasniqi.
- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 835-4 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914050-00835-4, Z.K Matiçan, në emër të Hamit Voca.
- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 835-7 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914050-00835-7, Z.K Matiçan, në emër të Abide Imeraj.
- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 835-8 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914050-00835-8, Z.K Matiçan, në emër të Have Bajraktaraj.
- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 835-9 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914050-00835-9, Z.K Matiçan në emër të Niman Bajraktaraj.
- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 835-18 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914050-00835-18, Z.K Matiçan, në emër të Shpresa Latifi.
- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 836-1 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914050-00836-1, Z.K Matiçan, në emër të Sami Krasniqi dhe Arben Tërnavë.

- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 837-5 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914050-00837-5, Z.K Matiçan, në emër të Binak Imeraj.
- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 837-7 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914050-00837-7, Z.K Matiçan, në emër të Islam Gashi.
- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 838-1 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914050-00838-1, Z.K Matiçan, në emër të Elhat Tërnavë dhe Ali Ahmeti.
- Autorizimi Lrp.nr.234/2018 me dt.15.01.2018 i M&N sh.p.k i Afërdita Hajdinit për Naser Hajdinin.
- Autorizimi Lrp.nr.7728/2017 me dt.27.12.2017 i M&N sh.p.k i Pajtim Lubovcit për Munish Lubovcin.
- Kontrata NR i LRP 5624/2019, Nr. REF. 1100/2019 dt. 20.05.2019 për ndërtim të përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore, e njëjta e lidhur nën kushtin shtytës, e lidhur në mes të pronarëve Elhat Tërnavë dhe Abide Tërnavë me investitorin M&N sh.p.k që e përfaqësojnë me autorizim Naser Hajdini dhe Munish Lubovci.
- Kontrata NR i LRP 3218/2019, Nr. REF. 632/2019 dt. 21.03.2019 për ndërtim të përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore, e lidhur në mes të pronarëve, Hamit Voca, Naim Bajraktaraj dhe Binak Imeraj me investitorin M&N sh.p.k që e përfaqësojnë me autorizim Naser Hajdini dhe Munish Lubovci.
- Kontrata NR i LRP 1783/2019, Nr. REF. 336/2019 dt. 20.02.2019 për ndërtim të përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore, e lidhur në mes të pronarëve, Shpresa Gashi, Islam Gashi, Drita Gashi, Xhevdet Svarça, Osman Krasniqi, Sami Krasniqi dhe Arben Tërnavë me investitorin M&N sh.p.k që e përfaqësojnë me autorizim Naser Hajdini dhe Munish Lubovci.
- Vërtetimin e Tatimit në Pronë të pronarit Elhat Tërnavë;
- Vërtetimin e Tatimit në Pronë të Jakup Krasniqit për Osman Krasniqin.
- Vërtetimin e Tatimit në Pronë të Islam Gashit;
- Vërtetimin e Tatimit në Pronë të Afrim Imeraj për Binak Imeraj;
- Vërtetimin e Tatimit në Pronë të Fadil Latifit për Shpresa Latifin.
- Vërtetimin e Tatimit në Pronë të Niman Bajraktaraj.
- Vërtetimin e Tatimit në Pronë të Niman Bajraktaraj për Have Bajraktaraj..
- Vërtetimin e Tatimit në Pronë të Abide Imeraj.
- Vërtetimin e Tatimit në Pronë të Ramadan Tërnavë.
- Vërtetimin e Tatimit në Pronë të Sami Krasniqi.
- Vërtetimin e Tatimit në Pronë të Xhevdet Svarça.
- Fotokopjen e letërnyoftimit të Sami Krasniqit;
- Fotokopjen e letërnyoftimit të Arben Tërnavë;
- Fotokopjen e letërnyoftimit të Xhevdet Svarça;
- Fotokopjen e letërnyoftimit të Hamit Voca;
- Fotokopjen e letërnyoftimit të Abide Imeraj;
- Fotokopjen e letërnyoftimit të Have Bajraktaraj;
- Fotokopjen e letërnyoftimit të Shpresa Latifit;
- Fotokopjen e letërnyoftimit të Binak Imeraj;
- Fotokopjen e letërnyoftimit të Have Bajraktaraj;
- Fotokopjen e letërnyoftimit të Islam Gashit;
- Fotokopjen e letërnyoftimit të Elhat Tërnavë;
- Fotokopjen e letërnyoftimit të Munish Lubovci;
- Fotokopjen e letërnyoftimit të Pajtim Lubovci;
- Fotokopjen e letërnyoftimit të Afërdita Hajdini
- Fotokopjen e letërnyoftimit të Naser Hajdini;

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02 – 169130/19 dt.16.07.2019 për kushte ndërtimore , dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor,

fuqi, për atë zonë urbane: Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, Planin Rregullues "Mati 1", miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01nr.35-642 dt. 01.04.2010 dhe Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të KK Prishtinë 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011 dhe Vendimit 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018, Kryetarit të Komunës së Prishtinës, "Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane", në mënyrë kronologjike konstaton se:

Parcelat kadastrale, nr.835-3, 835-4, 835-7, 835-8, 835-9, 835-18, 836-1,387-5, 387-7,dhe pjesërisht parcela 838-1,ZK Matiçan, përfshihen në kuadër të Bllokut urban "C-13" me destinim"ndërtim i lartë" dhe pjesërisht hapësirë publike – rrugë e planifikuar e Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, ku sipas këtij plani dhe konfirmuar me Vendimin nr. 350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018,të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, "Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane", si dhe dëshmuar me Incizimin gjeodezik të Bllokut "C13" sipas gjendjes faktike me parcela, ndërtesa dhe rrugë të planifikuara (është trajtuar dhe realizuar pjesërisht blloku , gjegjësisht sipërfaqja më pak se 50%), punuar nga gjeodeti i licencuar Agon Blakaj nga Prishtina,dhe me këtë koeficienti i ndërtimit (ISPN) dhe koeficienti i shfrytëzimit të parcelës (ISHP) janë përvetësuar nga Planit Zhvillimor Urban,

Me analizën e projekt-propozimit të prezantuar për parcelat kadastrale nr.835-3, 835-4, 835-7, 835-8, 835-9, 835-18, 836-1,387-5, 387-7,dhe pjesërisht parcela 838-1,ZK Matiçan,, është vërtetuar se parcela ndërtimore formohet prej parcelave kadastrale nr.835-3, 835-4, 835-7, 835-8, 835-9, 835-18, 836-1 dhe pjesërisht parcelave kadastrale 387-5, 387-7, 838-1,ZK Matiçan me sipërfaqen prej $S=4994m^2$, kurse pjesët e parcelave kadastrale 387-5, 387-7, 838-1,ZK Matiçan me sipërfaqe $S=999m^2$ (20% nga sipërfaqja e parcelës ndërtimore) që përfshihen në hapësirë publike – rrugë të planifikuar të planit rregullues, e cila sipërfaqe me pajtim dhe kërkesë të pronarëve dhe investitorit mund kompensohet sipas procedurës së përshkruar në paragrafin V. të këtij vendimi, kurse procedurat e ndarjes dhe bashkimit do të realizohen sipas përshkrimit në paragrafit VI dhe VII të po të njëjtit vendim ndërsa pjesa e mbetur e parcelës 838-1 me sipërfaqe $S=210m^2$, do të trajtohet në periudha dhe forma të tjera;

Bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane" e prezantuar, konstatohet se janë respektuar dhe përbushur parametrat dhe kriteret e Planit rregullues dhe Planit zhvillimor urban duke marr për bazë edhe gjendjen faktike në terren të realizimit të pjesërishtëm të bllokut urban,

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës nr. 05-350/02-169130/19 dt. 16.07.2019, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni, PZHU-së,Planit Rregullues Urban "Mati 1", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit ideor, bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik me datë 16.08.2019. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë 15 ditë në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sygjerim, është vazhduar me shqyrtimin e kërkesës.Meqenëse parcelat 838-9 dhe 838-11 e tangjentojnë zgjidhjen urbane të prezantuar dhe njëkohësisht përfshihen në rrugën e planifikuar pronarët janë ftuar në takim me dt.6.09.2019, ku ka qenë prezent edhe përfaqësuesi i investitorit dhe projektuesit dhe janë njoftuar për përparësitë dhe mundësitë e zbatimit të planit rregullues urban. Pronarët e tokës kanë deklarua se nuk kanë marrëveshje me investitorin sepse nuk janë pajtua me ofertën. Ndërsa përfaqësuesi i investitorit ka deklarua se ju kanë ofrua 6% më shumë se të tjerëve mirëpo nuk janë dakordua.Nga ky takim është mbajtur procesverbali, i cili është pjesë përbërëse e dosjes së lëndës. Si konkludim i takimit është nxjerr fakti se të njëjtit i kanë shtëpitë e ndërtuara me sipërfaqe të madhe dhe nuk kanë interesim të hyjnë në ndërtim, poashtu pronari i parcelës fqinje që shtrihet me një sipërfaqe të vogël në mes të parcelës 837-5 dhe 838-11 është ftuar me telefon mirëpo nuk ka shprehë interesim që të merr pjesë në takim.

Me shkresë Plotësim dokumentacioni 05-350/02-169130/19 dt.02.10.2019 është kërkuar nga investitori që të bëhet harmonizimi i kopjeve të planit me nr. 838-1, 835-4, 835-8, 835-9 dhe 835-18 me vektorët kadastral.Plotësimi i pjesërishtëm i dokumentacionit është dorëzuar me

dt.16.10.2019. Ndërsa kopja e planit e parcelës kadastrale 838-1 e harmonizuar me vektorët kadastral është dorëzuar me dt.16.12.2019.

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 me rrugën e brendshme të bllokut Kerem Levton si dhe e njëjta me rrugën “Muharrem Fejza”.

Pas shikimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të M&N shpk, Sami, Osman Krasniqi, Arben, Elhat Ternava, Xhevdet Svarqa, Hamit Voca, Binak Imeraj, Niman Bajraktari, Shpresa Latifi, Islam Gashi, në lagjen “Mati 1”, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-169130/19 dt.16.07.2019, kyçja per automjete në rrugë të planifikuara për ndërtesën 1 me etazhitet 2B+P+9, ndërtesën 2 me etazhitet 2B+P+9, dhe ndërtesën 3 me etazhitet 2B+P+9, mund të pranohet si e till, marr parasysh rrugën e planifikuara dhe shmangien e kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi”, dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e 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 planifikuara 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 planifikuara edhe në kohën kur realizohet ajo.

Pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionit të shqyrtuar, rregullativës ligjore në fuqi ,Planit Zhvillimor Urban dhe Planit Rregullues “Mati 1”, Vendimit 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018,të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, “Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane”, është konstatuar se, bazuar në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe “zgjidhja urbane” e propozuar është në harmoni me kriteret e PZHU-së dhe Planit rregullues urban, andaj u vendos që me vendim të caktohen Kushtet ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugën e planifikuara, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga PRRU "Mati 1" në sistemin koordinativ KosovaREF 01; Manuali i ndarjes së parcelave kadastrale nr.837-5, 837-7 dhe 383-1 ZK Matiçan.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këto kushte 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.

I dërgohet: Kërkuarve, Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 169130/19 DT. 18.12.2018**

Zyrtari,

Mejrushe Sejdullahu



u.d Udhëheqëse e Sektorit,

Mimoza Berisha, Drejtore





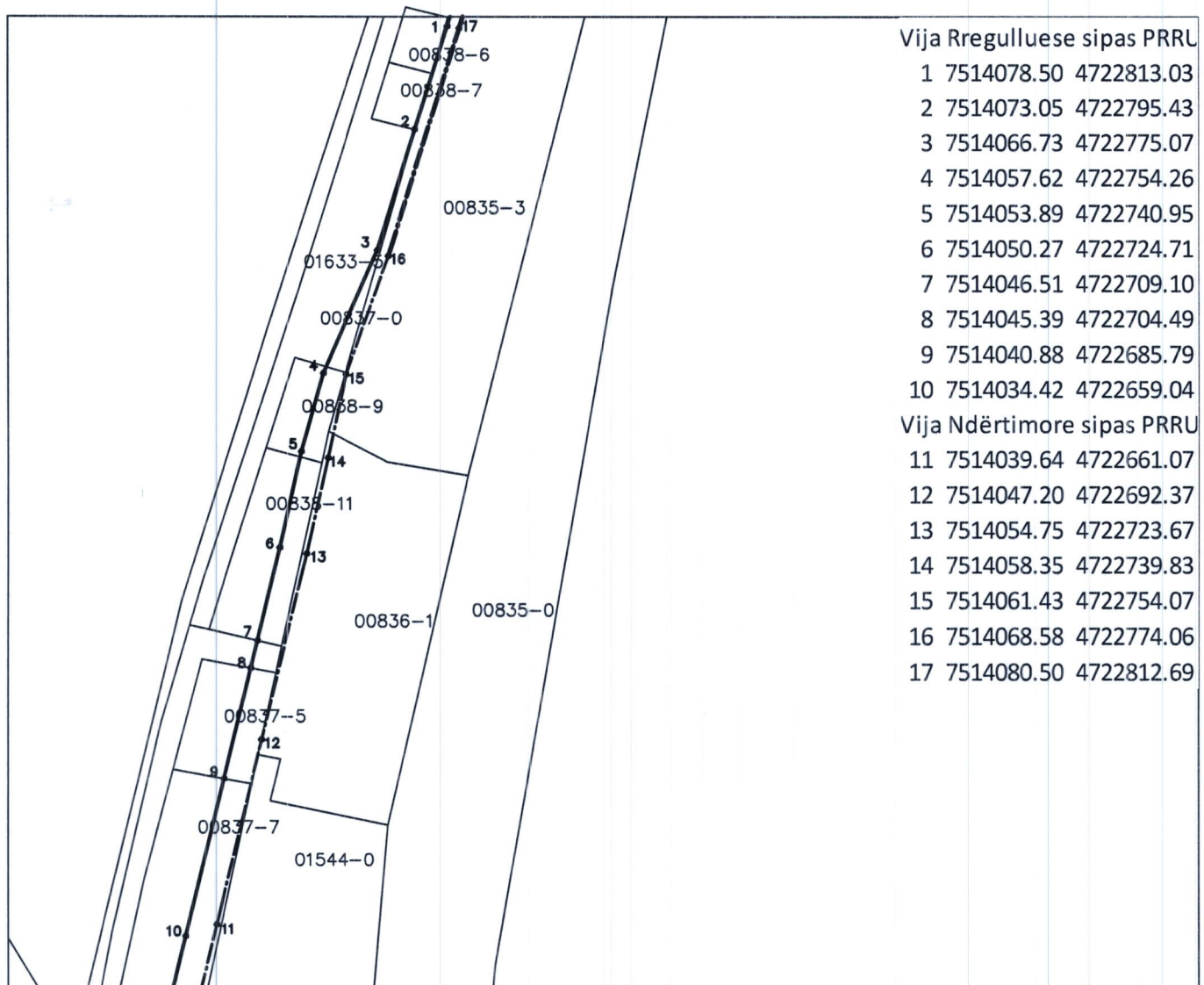
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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: 12.12.2019

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - - - Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela Kadastrale



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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: PRISHTINË

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : P-838-1,
837-5, 837-7

Zona kadastrale / Katastarska zona: MATIÇAN

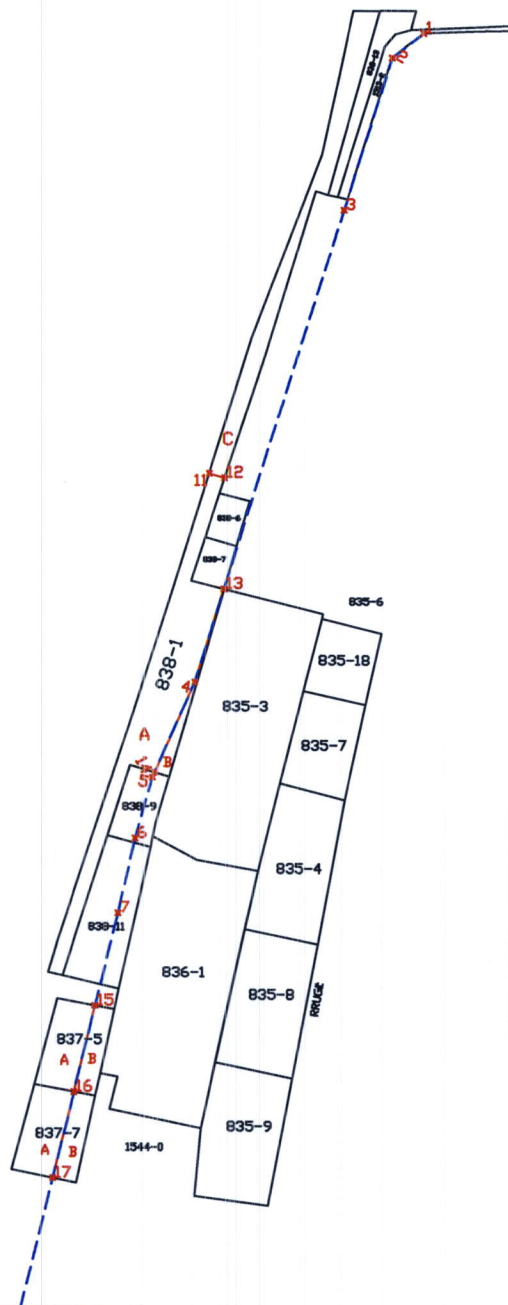
Numri i lëndës / Broj predmeta

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1500

KOORDINATAT E VIJES RREGULLUESE		
NR	Y	X
1	7514115.989	4722917.209
2	7514109.169	4722911.951
3	7514098.812	4722878.540
4	7514066.734	4722775.070
5	7514057.620	4722754.257
6	7514053.886	4722740.950
7	7514050.273	4722724.705
8	7514023.992	4722615.837
9	7514023.418	4722612.094
10	7514023.635	4722608.313

KOORDINATAT E NDARJES		
NR	Y	X
11	7514069.735	4722820.610
12	7514073.095	4722819.677
13	7514073.047	4722795.434
14	7514058.101	4722755.356
15	7514045.394	4722704.494
16	7514040.879	4722685.790
17	7514036.323	4722666.918



GJENDJA KADASTRALE	
NR.PARC	SIPERFAQJA(m ²)
836-1	1375
835-3	1372
835-4	500
835-7	300
835-8	500
835-8	500
835-18	220
837-5	250
837-7	266
838-1	920
TOTAL:	6203

NDARJA E PARCELAVE			
NR.PARC	SIPERFAQJA(m ²)		
	A	B	C
837-5	165	85	
837-7	172	94	
838-1	662	48	210

LEGJENDA:

- GJENDJA KADASTRALE
- GJENDJA E RE
- - - VIJA RREGULLUESE

Rilevoi / Snimio: Agon BLAKAJ
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 205

Nënshkrimi / Potpis:

Data e punimit / Datum snimanja: 11.10.2019

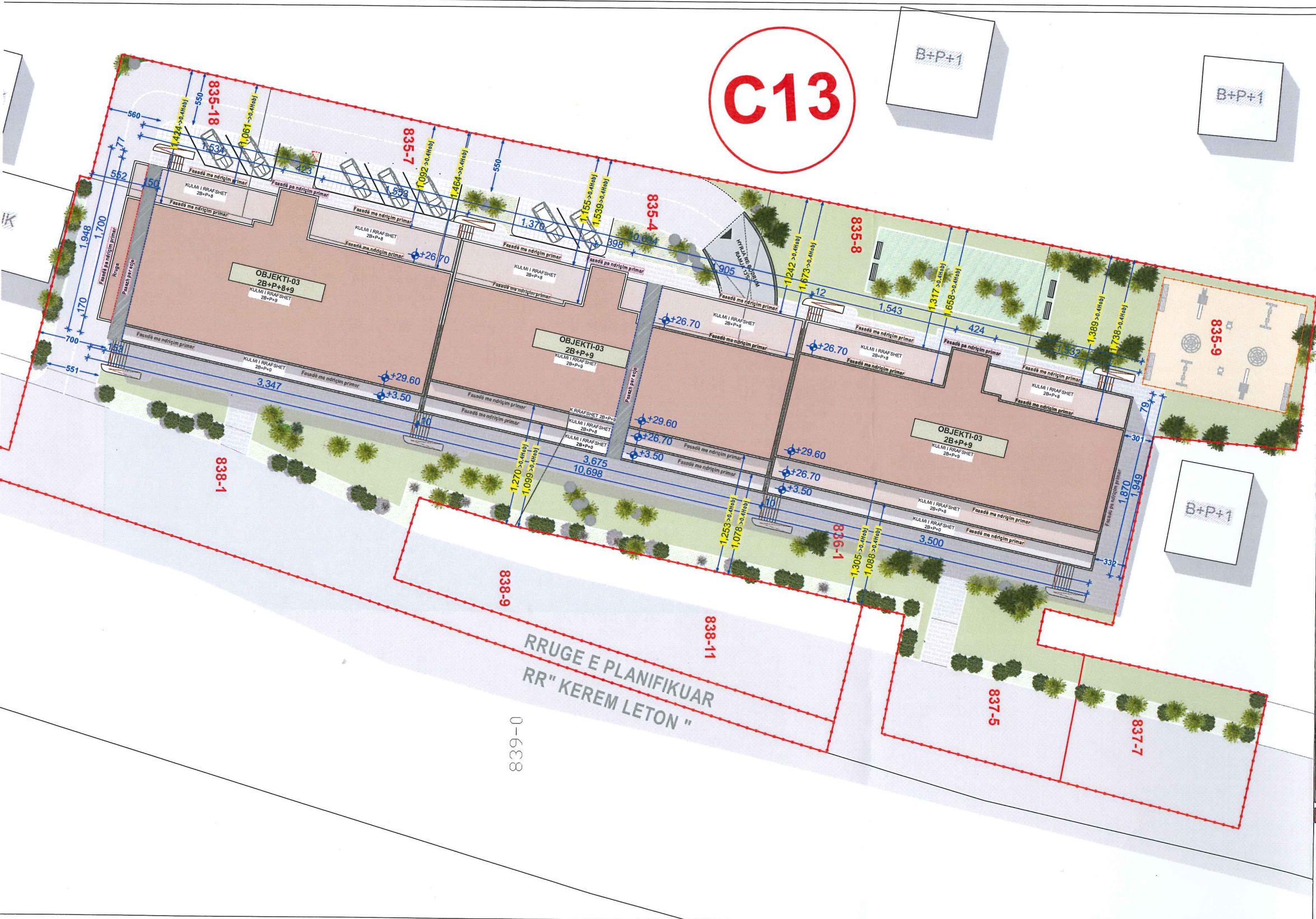


Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i përsosnit zyrtar/ ime i prezime shërbëtor ligj)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

C13



OBJEKTI - 01 2B+P+9		
SIPERFAQET NDERTIMORE SIPAS ETAZHEVE		
NEN TOKE	Emertimi	Sip. (m ²)
BODRUMI -1		356.00
BODRUMI -2		356.00
PERDHESA		629.15
KATI 1		598.20
KATI 2		598.20
KATI 3		598.20
KATI 4		598.20
KATI 5		598.20
KATI 6		598.20
KATI 7		598.20
KATI 8		598.20
KATI 9		485.26
SIPERFAQE NEN TOKE		1912.00
SIPERFAQE MBI TOKE		5900.01
SIPERFAQE TOTALE		7812.01

OBJEKTI - 02 2B+P+9		
SIPERFAQET NDERTIMORE SIPAS ETAZHEVE		
NEN TOKE	Emertimi	Sip. (m ²)
BODRUMI -1		1059.00
BODRUMI -2		1059.00
PERDHESA		698.43
KATI 1		626.65
KATI 2		626.65
KATI 3		626.65
KATI 4		626.65
KATI 5		626.65
KATI 6		626.65
KATI 7		626.65
KATI 8		626.65
KATI 9		499.91
SIPERFAQE NEN TOKE		2118.00
SIPERFAQE MBI TOKE		6210.94
SIPERFAQE TOTALE		8328.94

OBJEKTI - 03 2B+P+9		
SIPERFAQET NDERTIMORE SIPAS ETAZHEVE		
NEN TOKE	Emertimi	Sip. (m ²)
BODRUMI -1		981.00
BODRUMI -2		981.00
PERDHESA		657.88
KATI 1		598.23
KATI 2		598.23
KATI 3		598.23
KATI 4		598.23
KATI 5		598.23
KATI 6		598.23
KATI 7		598.23
KATI 8		598.23
KATI 9		412.80
SIPERFAQE NEN TOKE		1962.00
SIPERFAQE MBI TOKE		5856.50
SIPERFAQE TOTALE		7818.50

TOTALI:	
SHPUTA:	1985.46 m ²
NEN TOKE:	5992.00 m ²
MBI TOKE:	17967.45 m ²

PERQINDIA E SIPERFAQEVNE NE PARCELE		
EMERTIMI	Sip. (m ²)	Sip. (%)
OBJEKT (SHPUTA NENTOKE)	3090.00	60.02%
OBJEKT (SHPUTA MBI TOKE)	1955.46	39.72%
RRUGE, TROTUAR, PARKING, STAZA, RAMP, LOIRA TE FEMIJES	980.00	19.61%
GJELBRIM	2033.27	40.68%
TOTAL (brenda v. rregulluese)	4982.27	80.35%
TOTAL (jasht v. rregulluese)	1204.73	24.41%
TOTAL	6203.00	100.0%

LEGJENDA:

- Përdhesa
- Kati Karakteristik (I-VIII)
- Kati IX
- Hapësirë gjelbëruese
- Kufiri i parcelës
- Kufiri i parcelave fqinjë
- Vija e ndërtimit
- Vija rregulluese

A

PROJEKTI IDEOR

Emertimi i Objektivit:
Objekti 01 (2B+P+9), Objekti 02 (2B+P+9)
Objekti 03 (2B+P+9)

Lokacioni: Mati 1 - Prishtinë Nr. i Parcelës:

Investitorë: "M&N" Sh.p.k

Faza e Projektit: **ARKITEKTURA**

Përbajtja e Fletës: Situacioni i Ngushtë

Periudha e Projektimit: Maj, 2019

Perpjesa: 1:150 Forësi: 594x1000 Nr. i Fletës: 01