



01-1539

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

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 dt. 21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës **05 nr. 350/02-188762/19 dt. 02.08.2019**, në emër të pronarit: **Bajram Gashani** nga Prishtina dhe me investitor **“Al Trade Holding” L.L.C. Prishtinë**, me pronar Bajram Gashani nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore afariste, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 10.10.2019, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit **Bajram Gashani** nga Prishtina dhe me investitor **“Al Trade Holding” L.L.C. Prishtinë**, me pronar Bajram Gashani nga Prishtina, sipas kërkesës **05 nr. 350/02-188762/19 dt. 02.08.2019**, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore afariste, me lamellat “A” me etazhitet S+P+5, lamella “B” me etazhite 2B+S+P+4 dhe lamellën “C” me etazhitet 2B+S+P+5, në kuadër të bllokut urban “A-12”, të tërësisë A, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.941-1, ZK.Matiçan.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-186861 dt. 02.10.2013, me destinim “Banim dhe afarizëm”.

Pronarët dhe investitori për kriteret dhe parametrat urban, si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes “Informatë nga Plani Rregullues – Prishtina e Re Zona Qendër” me referencë 2357 dt.31.07.2019, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcelave kadastrale të trajtuara, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr. 941-1, me S=2199m², me pronar Bajram Gashani.....“Arë e klasit 4”;
 - drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njëjve kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekura, nuk ka ndërtesa ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi të konsiderueshme në drejtimin verior ~15m dhe në drejtimin jugor ~3m’;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale është në rrugën ekzistuese dhe e planifikuar sipas P.RR”Prishtina e Re-Zona Qendër”;
- Parcela kadastrale e lartcekur shtrihet në bllokun urban “A-12” dhe pjesërisht në rrugën e planifikuar të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelave kadastrale, përfshihen ndërtesa shumëbanesore afariste, etj.;

to Dhomat Urban të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kompleks, pozicionimi, gabaritet dhe etazhitetet e lamellave dhe ndërtesës në tërësi, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelave, rrugët 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 këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale e trajtuar për realizimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste”, konkretisht parcela kadastrale e përfshirë e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:
 - Nr.941-1, ZK.Matiçan, me **S=2107 m²**;
- Pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar jashtë vijës rregulluese, është:
 - Nr.941-1, ZK.Matiçan, me **S=92 m²**;

Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelës ndërtimore, planifikohet të realizohen/ndërtohen ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Lam. “A” : $S=1,836.00m^2$ nga kjo $S=1,701.00m^2$ mbi tokë dhe $S=135.0m^2$ nën tokë.

Etazhiteti: $S+P+5$,

Lam. “B” : $S=2,106.00m^2$ nga kjo $S=1,431.00m^2$ mbi tokë dhe $S=675.00m^2$ nën tokë.

Etazhiteti: $2B+S+P+4$,

Lam. “C” : $S=2,650.50m^2$ nga kjo $S=1,705.50m^2$ mbi tokë dhe $S=945.0m^2$ nën tokë.

Etazhiteti: $3B+S+P+5$,

Sipërfaqja totale ndërtimore: $S=6,592.50m^2$ nga kjo $S= 4,837.50m^2$ mbi tokë + $1,755.0$ nën tokë/

- Destinimi i blloqeve urbanistike do të jetë sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”.
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas Planit Rrregullues, është “III-VI”, kurse i propozuar dhe i miratuar është max.P+5;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabaritit në përdhese ose suterren, është max.40%, për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabaritit në përdhese ose suterren, dhe kjo sipërfaqe për këtë ndërtesën, duhet të jetë:

Parcela ndërtimore - Blloku “A-12”

$S = 2107 \times 0.4=842.80 m^2$; / lejuar sipas planit rregullues

$S= 814.50m^2$; /sipas projekt propozimit/

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN), sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, është max.60%, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

$S = 2107 \times 0.6=1,264.20m^2$; / lejuar sipas planit rregullues /

$S= 810m^2$; /sipas projekt propozimit/

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ) është max. 40%, sipas planit rregullues, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

$S = 2107 \times 0.4=842.80m^2$; / lejuar sipas planit rregullues

$S= 889.00m^2$; /sipas projekt propozimit/

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, është maksimum 2.2. Koeficienti ndërtimor i parcelave kadastrale të bashkuara brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** mbi tokë-suterren, dhe **0%** për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:

$A: S = 2107 \times 2.2=4,635.40m^2$; / lejuar sipas planit rregullues /

- 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 dhe bazuar në parcelën ndërtimore, sipërfaqja prej 20% do të jetë, $S=2107 \times 0.2 (20\%) = 421.40m^2$, ndërsa sipërfaqja e parcelave jashtë vijës rregulluese sipas dispozitës urbanistike është $92m^2$. Pasi që sipërfaqja e parcelave që shtrihen jashtë vijës rregulluese të bllokut urbanistike “A-12”, për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, do të jetë si në vijim:

$$B: 92 \times 2.2 = 202.40m^2$$

$$A+B = 4,635.40m^2 + 202.40m^2 = 4,837.80 \text{ (sipërfaqe ndërtimore e lejuar mbi tokë)}$$

$$S = 4,837.50m^2 / \text{sipas projekt propozimit} /$$

- Distanca e ndërtesës nga ndërtesat me orientim gjatësor duhet të jetë 1H (ku H është lartësia maksimale e ndërtesës), respektivisht 0.5H nga parcela fqinje, ose me pëlqimin e fqinjëve mund të ndërtohet në kufi të parcelave, nëse në fasadë ka hapje vetëm për kthina, si: banjë,ë, kthinë (shpajz), depo, shkallë, atëherë distanca minimale mund të jetë 0.6H.
- Çdo ndërtesë duhet planifikuar të vendoset me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore, si me pjesën e ndërtesës mbi tokë ashtu edhe nëntokë, nuk lejohet tejkalimi i vijës ndërtimore.
- 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 të lejes ndërtimore;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues, si dhe nga rruga interne brenda zgjidhjes të prezantuar në Planin e situacionit - “zgjidhjen urbane” të kompleksit;
- Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesve) të ndërtesave kolektive të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të bllokut. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, standardi i parkimit respektivisht i garazhimit është 1.0/Njësi banimi (Vend Parkim/Grazhim) sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” dhe Rregullores MMPH nr.03/2016, për një banesë. Për pjesën e afarizmit min. 1 vendparkim për $30m^2$ afarizëm. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritetit të ndërtesës. Kompleksi të organizohet edhe me vend-parkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.;
- 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 efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

V. Kompensimi / shpronësimi me koeficient i pjesës së parcelës kadastrale jashtë vijës rregulluese, nr.941-1, ZK.Matiçan, me $S=92m^2$, e përfshirë në rrugët e planifikuara, do të mundësohet me koeficient ndërtimi, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008. Pasi që pjesa e sipërfaqes së parcelës ndërtimore të trajtuar brenda vijës rregulluese të bllokut urbanistik “A-12”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, është $2107m^2$, sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje dhe bazuar në parcelën ndërtimore, sipërfaqja prej 20% do të jetë, $S=2107 \times 0.2 (20\%) = 421.40m^2$ (të lejuara), atëherë, pronarët/investitori do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore prej $92 \times 2.2 = 202.40m^2$.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me koeficient ndërtimi të parcelave dhe pjesëve të parcelave të lartcekura, bazuar në vendimin e lartcekur. Procedura e kompensimit/shpronësimit me koeficient ndërtimi, të pronës private, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave kadastrale, dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Drejtoria e Pronës, para arritjes së marrëveshjes sipas këtij paragrafi, të konsultojë rregullativën ligjore në fuqi dhe të verifikojë sipërfaqet e sakta të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale.

për arsye të ndryshme, do ta obligojë Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Ndarja / parcelimi, i parcelës kadastrale nr.941-1, ZK.Matiçanë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese dhe rrugën e planifikuar të Blloku urban "A-12" të planit rregullues urban "Prishtina e Re – Zona Qendër", bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit 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 ndarjes së parcelës 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 - "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes së parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

IX. Kyçja në infrastrukturë - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, 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 elektrike dhe ujë).

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

X. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, 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 ndërtesat ekzistuese dhe të 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, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, 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 përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;

- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e 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 01nr.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 të terrenit;

XI. 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.

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.941-1, ZK.Matiçan, me sipërfaqe totale brenda vijës rregulluese prej 2107m², në bazë të certifikatave të njërive kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore “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 parcelës ndërtimore brenda vijës rregulluese, prej S=2107m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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 bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

XIV. Pagesa e taksës administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të 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 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 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, sipas pikës 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

XVI. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore do të jetë 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

Pronari **Bajram Gashani** nga Prishtina dhe me investitor “**Al Trade Holding**”L.L.C.Prish tinë, me pronar Bajram Gashani nga Prishtina me kërkesën **05 nr. 350/02-188762/19 dt. 02.08.2019**, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizimit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore me afarizëm, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesat e lartcekura, pronarët dhe investitori kanë prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- *Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale nr.941-1, ZK.Matiçan;*
- *Informatën nga Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” nr. 2357 dt.31.07.2019, lëshuar Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;*
- *Autorizimin e përgjithshëm me LRP.Nr.2182/2019 me anë të të cilit Bajram Gashani autorizon Sedat Gjinovcin për përfaqësim para organeve kompetente;*
- *Inçizimin gjeodezik të punuar nga Burim Halilaj me nr.të lic.195;*
- *Projektpropozimin për Zgjidhjen Urbane;*
- *Deklaratën në betim (kopje) me Lrp.Nr.1308/2017;*
- *Kushtet Ndërtimore me nr.05-350/02-0187620/17 dt.04.10.2017, e krijuar me ndarjen e parcelës nr.941-2, ZK.Matiçan;*

- Vendimin e lejes ndërtimore me nr.05-351/02-0086645/18 dt.11.02.2019, për parcelën ndërtimore nr.941-61 ZK.Matiçan(e krijuar me ndarjen e parcelës nr.941-2, ZK.Matiçan);
- Fotografi të gjendjes ekzistuese të lokacionit;
- Vërtetimin e tatimit në pronë të pronarit Bajram Gashani me nr.181192/19 dt.25.07.2019;
- Fotokopjet e letërnjoftimit të pronarëve të parcelave;

Kjo drejtori pas shqyrtimit të dokumentacionit të bashkangjitur, Kushteve e Ndërtimore 05-350/02-0187620/17 dt.04.10.2017, si dhe Lejes Ndërtimore më nr. 05-351/02-0086645/18 dt.11.02.2019, të lëshuara për parcelën kadastrale fqinje me nr.941-61 ZK.Matiçan , ka konstatuar se Investitori “Berlin Investments”Sh.P.K. ka dhënë deklaratë nën betim më anë të së cilës ka dhënë pëlqimin që të mos pengojë fqinjët për ndërtim në parcelat kadastrale nr.941-1 dhe 941-3 ZK.Matiçan, gjegjësisht gjatë ndërtimit të mund të aplikohen distancat ndërmjet objekteve sipas ligjeve, rregulloreve dhe P.RR. në fuqi, andaj bazuar në pëlqimin e dhënë si dhe Kushteve dhe Lejes ndërtimore të lëshuara nga kjo Drejtori për parcelën kadastrale 941-61 ZK.Matiçan, për ndërtim në parcelën kadastrale nr.941-1, ZK.Matiçan, për distancë ndërmjet objekteve do të përdoret kriteri i P.RR.”Prishtina e Re-Zona Qendër” që është 0.6H, kur njëra fasadë është ballore dhe tjetra anësore. Pas verifikimit të projektit kryesorë të miratuar me Lejen Ndërtimore nr.05-351/02-0086645/18 dt.11.02.2019, u konstatua se fasadat e ndërtesave në fjalë të orientuara nga parcela kadastrale nr.941-1,Zk.Matiçan janë anësorë dhe nuk kanë hapje/dritare andaj me zgjidhjen urbane të propozuar nga pala ky kriter plotësohet dhe Zgjidhja Urbane për parcelën kadastrale nr.941-1 ZK.Matiçan miratohet si e tillë;

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, dhe pas përfundimit të procedurës së njoftimit publik me datën 24.09.2019-03.10.2019 (nuk është pranuar asnjë vërejtje ose sygjerim), Drejtorja e Urbanizmit ka konstatuar se kërkesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit - “zgjidhja urbane”, i propozuar me projekt propozimin e ndërtesave, është në harmoni me destinimin e planit rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacionit -"zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregullues dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali gjeodezik për ndarje/bashkim/apo ndarje dhe bashkim.

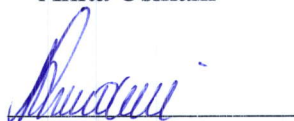
Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPH-ja.

Ky Vendim është përpiluar në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkesit/ve/Investitorit, , në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-188762/19 DT. 10.10.2019**

Zyrtari,
Anita Osmani



U.D. Udhëheqëse e sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi





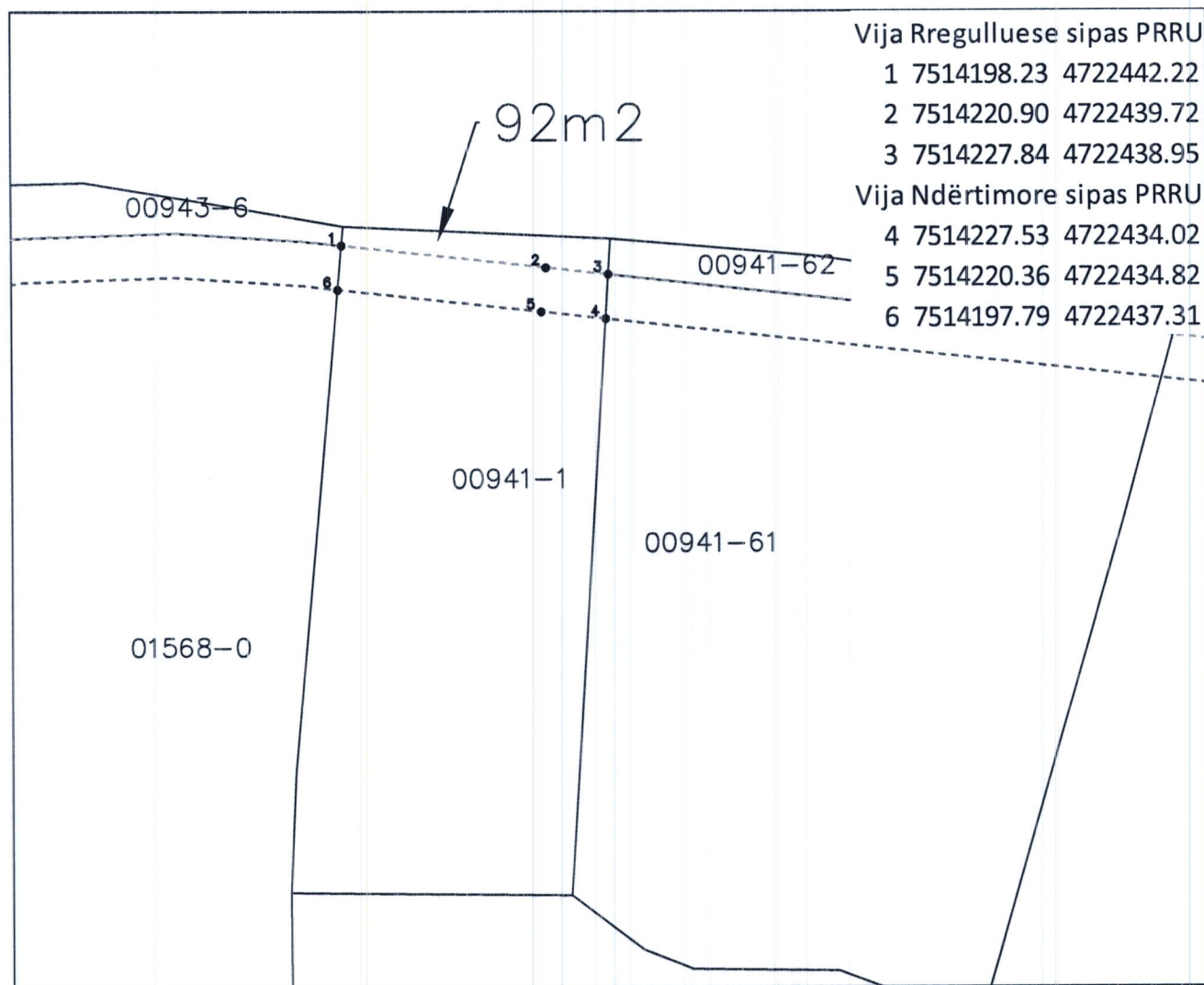
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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



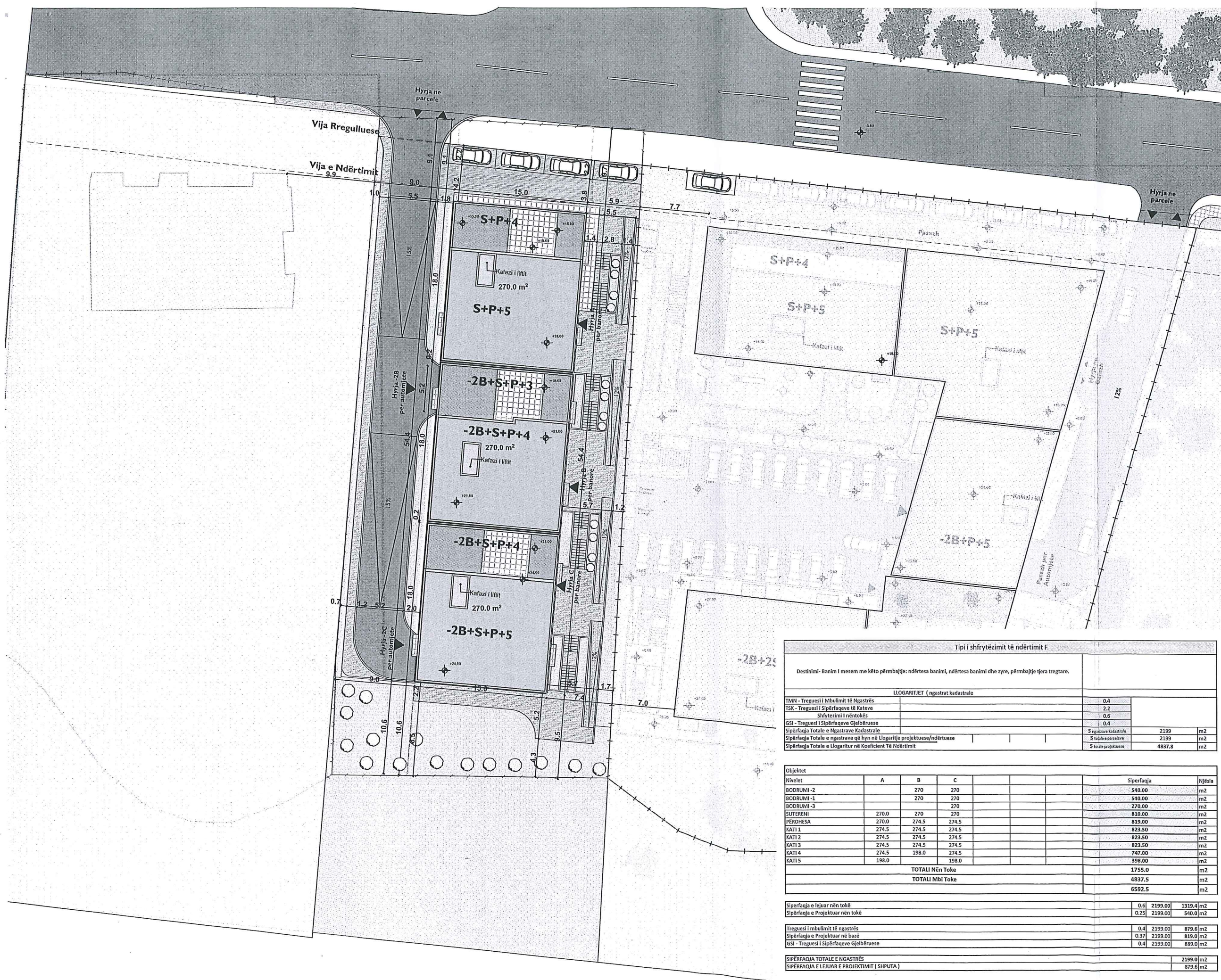
Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 10.10.2019

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vijas Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela Kadasrale



hyllus.architects

HYLLUS SH.P.K

Ulpiana, Rr. Muje Krasniqi, B2 H20,
10000 Prishtinë, Kosovë
Mob.: +383 (0) 44 930 106;
info@hyllusarchitects.com
www.hyllusarchitects.com

Prishtina e re, Zona Qender

Komuna e Prishtinës

Projekti Ideor

Tipi i shfrytëzimit të ndërtimit F			
Destinimi- Banim I mesem me këto përmbajtje: ndërtesa banimi, ndërtesa banimi dhe zyre, përmbajtje tjera tregtare.			
LLOGARITJET (ngastrat kadastrale)			
TMN - Treguesi i Mbulimit të Ngastres	0.4		
TSK - Treguesi i Sipërfaqeve të Kateve	2.2		
Shlyerimi i nëntokës	0.6		
GSI - Treguesi i Sipërfaqeve Gjellbëruese	0.4		
Sipërfaqja Totale e Ngastres Kadastrale		2199	m ²
Sipërfaqja Totale e ngastres që hyn në Llogaritje projektuese/ndërtuese		2199	m ²
Sipërfaqja Totale e Llogaritit në Koefficient të Ndërtimit		4837.8	m ²
Objektet			
Nivelet	A	B	C
BODRUMI -2		270	270
BODRUMI -1		270	270
BODRUMI -3			270
SUTERENI	270.0	270	270
PËRDHESA	270.0	274.5	274.5
KATI 1	274.5	274.5	274.5
KATI 2	274.5	274.5	274.5
KATI 3	274.5	274.5	274.5
KATI 4	274.5	198.0	274.5
KATI 5	198.0		198.0
TOTALI Nën Tokë			1755.0
TOTALI Mbi Tokë			4837.5
			6592.5
Sipërfaqja e lejuar nën tokë	0.6	2199.00	1319.4
Sipërfaqja e Projektuar nën tokë	0.25	2199.00	540.0
Treguesi i mbulimit të ngastres	0.4	2199.00	879.6
Sipërfaqja e Projektuar në bazë	0.37	2199.00	819.0
GSI - Treguesi i Sipërfaqeve Gjellbëruese	0.4	2199.00	889.0
SIPËRFAQJA TOTALE E NGASTRES			2199.0
SIPËRFAQJA E LEJUAR E PROJEKTIMIT (SHPUTA)			879.6
SIPËRFAQJA TOTALE E PROJEKTUAR (SHPUTA)			819.0
Sipërfaqja Totale e Llogaritit në Koefficient të Ndërtimit			4837.5

AIT Prishtina Re

Prishtina e Re, Zona Qender
1000, Prishtine
Republika e Kosoves

Emeri i Vizatimit

Dispozita Urbane

Faza e Projektit

Projekti Ideor i Arkitekturës

Date: Monday, October 14, 2019
Valon Bajrami



Përpjesa:
Nr. i vizatimit: **03.** Revision