



01-550

	<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, 44, 57 & 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 05nr.350/03 - 73816/19 dt.29.03.2019, të kërkuarit / Investitorit “Nic & Albioni”sh.p.k nga Prishtina, Sheshi “Nëna Terezë” p.n., për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0220219/17 dt.05.07.2018, të lëshuar nga kjo drejtori në emër të pronarëve, Bardh Krasniqi, Fatmir Salihu, Afrim Imeraj, Agim Halimi, Bedri, Imer dhe Daut Beqiri, Avdi dhe Ali Mehmeti, Shaban Berisha, Shefqet Cakolli nga Prishtina dhe Investitorit “Nic & Albioni”sh.p.k. nga Prishtina, Sheshi “Nëna Terezë” p.n., për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi “Nic & Albioni”, me ndërtesë shumë banesore & afariste, në kuadër të Bllokut urban “C-14”, Tërësia “C”, të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, pranimin e poseduesve të ri – bashkëpronarëve, Adem, dhe Kadri Alija, Asdren Gashi, Ali Hasimi nga Prishtina, si dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtimin e Kompleksi “Nic & Albioni”, me ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam. “A”, “B”, “C”, “D” & “E” të gjitha me etazhitet, -2B+S+P+10+Nk, në kuadër të Bllokut urban “C-14”, Tërësia “C”, të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës në procedurë të rregullt administrative me datë 11.06.2019 merr:

V E N D I M

PËR MIRATIMIN E KËRKESËS 05NR.350/03 – 73816/19 DT.19.03.2019 PËR NDRYSHIMIN DHE PLOTËSIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE 05NR.350/02 – 0220219/17 DT.05.07.2018, SHFUQIZIMIN E TYRE, PRANIMIN E POSEDUESVE DHE RI-CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa, 05nr.350/03- 73816/19 dt.29.03.2019, e kërkuarit / Investitorit “Nic & Albioni”sh.p.k nga Prishtina, Sheshi “Nëna Terezë” p.n., dhe bashkëpronarëve Ali Hasimi dhe Adem, Hazir dhe Kadri Alija nga Prishtina për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0220219/17 dt.05.07.2018, të lëshuara nga kjo drejtori në emër të pronarëve, Bardh Krasniqi, Fatmir Salihu, Afrim Imeraj, Agim Halimi, Bedri, Imer dhe Daut Beqiri, Avdi dhe Ali Mehmeti, Shaban Berisha, Shefqet Cakolli nga Prishtina dhe Investitorit “Nic & Albioni” sh.p.k nga Prishtina, mbi hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi “Nic & Albioni”, me ndërtesë shumë banesore & afariste- Lam.”A”, “B”, “C”, “D” dhe “E” të gjitha me etazhitet -2B+S+P+10+Nk, në kuadër të Bllokut urban “C-14”, Tërësia “C”, të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, konkretisht nr.1633-0, 847-9 & 847-10 ZK Matičan, dhe pranimin e poseduesve të ri dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore.

II. Shfuqizohet Vendimi i kushteve ndërtimore, 05nr.350/02 – 0220219/17 dt.05.07.2018, lëshuara nga kjo drejtori në emër të kërkuarit / pronarëve, Bardh Krasniqi, Fatmir Salihu, Afrim Imeraj, Agim Halimi, Bedri, Imer dhe Daut Beqiri, Avdi dhe Ali Mehmeti, Shaban Berisha, Shefqet Cakolli nga Prishtina dhe Investitorit “Nic & Albioni”sh.p.k nga Prishtina, Sheshi “Nëna Terezë” p.n., me certifikatë të regjistrimit të biznesit 810024159, dhe me përfaqësuese Arbëresha Kelmendi, me vendbanim në Graçanicë, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e Kompleksi “Nic & Albioni”, me ndërtesë shumë banesore & afariste, në kuadër të Bllokut urban



ndërtimore", formuar nga pjesët nga parcelat kadastrale, nr.839-1, 839-14, 839-15, 840-5, 840-9, 840-10, 840-11, 840-12, 840-13, 840-14, 840-15, 840-16, 840-17 & 840-29 ZK Matëan, me trajtim edhe të pjesës së parcelës kadastrale nr.837-1,837-2 ose 837-17 ZK Matëan. (mungesë e shënimeve të ndarjes kadastrale - vektorizimit).

III. Ri-caktohen kushtet ndërtimore kërkuesve / bashkëpronarëve, Bardh Krasniqi, Fatmir Salihu, Afrim Imeraj, Agim Halimi, Bedri, Imer dhe Daut Beqiri, Avdi dhe Ali Mehmeti, Shaban Berisha, Shefqet Cakolli, Adem, Hazir dhe Kadri Alija, Asdren Gashi, Ali Hasimi nga Prishtina dhe Investitorit "Nic & Albioni" sh.p.k nga Prishtina, Sheshi "Nëna Terezë" p.n., me certifikatë të biznesit 810024159, dhe përfaqësuese Arbëresha Kelmendi, me vendbanim në Graçanicë, sipas kërkesës 05nr.350/03 – 73816/19 dt.29.03.2019, për ndryshimin dhe plotësimin e kushteve ndërtimore të lëshuara nga kjo drejtori, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "Nic & Albioni" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam. "A", "B", "C", "D" & "E", të gjitha me etazhitet, -2B+S+P+10+Nk, kuadër të Bllokut urban "C-14" Tërësia "C", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të Parcelës ndërtimore, formuar nga pjesët dhe parcelat kadastrale, nr.1633-0, 847-9 & 847-10 ZK Matëan, sipas Planit të situacionit - "zgjdhjes urbane" të prezantuar dhe miratuar.

IV. Lokacioni për të cilin ri-caktohen kushtet ndërtimore është i njëjtë, gjegjësisht, përfshihet në kuadër të:

- *Planit Rregullues "Mati 1", miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të KK Prishtinë 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 KK Prishtinë 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";*

Pronarët dhe investitori, me "Informatë nga Plani Rregullues "Mati 1" – PZHU, me referencë nr.799 dt.10.08.2017, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, janë informuar për kriteret, parametrat dhe kushtet e ndërtim për atë zonë.

V. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës nr.1633-0 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike, planifikimit urban dhe procedurat e zhvilluara, janë:

- Numri, sipërfaqja, pronarët & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr.1633-0; S=11770m²; Asdren Gashi, Shefqet Cakolli, Shaban Berisha, Agim Halimi, Fatmir Salihu, Daut Beqiri, Avdi Mehmeti, Imer dhe Bedri Beqiri, Afrim Imeraj, Ali Mehmeti, Bardh Krasniqi;.. "Arë e klasit 3";
 - nr.847-9; S=471m²; Hazir Alija dhe Ali Hasimi ;..... "Arë e klasit 4";
 - nr.847-10; S=471m²; Adem, Hazir dhe Kadri Alija; "Arë e klasit 4";

Totali S=12712m²

- Parcela kadastrale, nr.1633-0 ZK Prishtinë (si produkt i bashkimit të bashkimit të parcelave, nr. 839-1, 839-14, 839-15, 840-5, 840-9, 840-10, 840-11, 840-12, 840-13, 840-14, 840-15, 840-16, 840-17, 840-29 dhe 838-8 ZK Matëan), 847-9 & 847-10 ZK Matëan, janë në pronësi të pronarëve privat, gjegjësisht e drejta pronësoro - juridike është private - tokë e ndërtuar, me kyçje në infrastrukturë teknike rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;
- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale është private, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura shtrihen këto ndërtesa: nr. 1633-0, ndërtesa me etazhitet B+P+4, P+0, P+1 & B+P+1, si dhe një pjesë e parcelës që trajtohen, nuk ka ndërtesa të ndërtuara-është e zbrazët ;
- Pjesa e parcela kadastrale nr.1633-0 ZK Matëan, sipas gjendjes faktike, është rrugë lokale e cila i shërbejnë parcelave kadastrale me ndërtime individuale banimore dhe komplekseve të realizuara me ndërtime shumë banesore & afariste;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi të konsiderueshme nga drejtimi veri – jug, me një disnivel H~7m';
- Qasja ekzistuese në këto parcela është nga rrugët lokale, kurse "Parcela ndërtimore" nga rrugët e planit rregullues që lidhen me Rruga "A";

- Pjesë të konsiderueshme të parcelave kadastrale të lartcekura, përfshihen edhe në rrugët e planifikuara të planit rregullues dhe në Rruga "A";
- Bazuar në incizimin gjeodezik të punuar nga gjeometri i licencuar Faton Bajselamni nga Prizreni me numër të licencës nr.125, për Bllokun urban "C-14" të Planit Rregullues Urban "Mati 1", konstatohet se ky bllok urban është realizuar në masën mbi 50%, sikur që parashihet edhe nenin 5 të vendimit;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shumë banesore dhe shtëpi individuale banimore;
- Me aktin noterial "Pëlqim" me LRP.nr.2083/2019 dt.10.06.2019, përpiluar te Burim Z. Xhemajli në Prishtinë investitori "Valoni Company"sh.p.k. nga Skenderaj me përfaqësues Naser Deliu, njëherë investitori në kuadër të parcelës kadastrale nr.1585-1 ZK Matiçan, sipas lejes ndërtimore 05nr.351/02 – 0237217/18 dt.09.01.2019 deklaroi se jep pëlqim se Investitor "Nic & Albioni"sh.p.k. nga Prishtina mund të ndërtoj me distanca nga objekti në objekt;
- Me aktin noterial me LRP.nr.2084/2019 dt.10.06.2019, përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, në mes të Investitorëve "Valoni Company"sh.p.k. nga Skenderaj dhe "Nic & Albioni"sh.p.k. nga Prishtina, bashkangjitur Plani i situacionit – "zgjidhja urbane";
- Në fazën e trajtimit të kërkesës, 05nr.350/02 – 0220219/3/17 dt.25.01.2018, për rihapjen e procedurës - rishqyrtimin e kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02-0220219/17 dt. 31.08.2017 është miratuar Vendimi 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".

VI. Kushtet ndërtimore ri-caktohen për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuara në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "C-14" Tërësia "C", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, duke u bazuar në parametrat, kriteret urban dhe kushtet për ndërtimin për realizimin e Kompleksi "Nic & Albioni" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam."A", "B", "C", "D" & "E", si dhe me hapësira përcjellëse, dhe do të jenë:

- Organizimi dhe qasja në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhitet e ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane" bashkangjitura kushteve ndërtimore;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "C-14" Tërësia "C", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, për realizimin e Kompleksi "Nic & Albioni" me ndërtesa shumë banesore & afariste - Lam., "A", "B", "C", "D" dhe "E", me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi "Nic & Albioni" – me ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam. "A", "B", "C", "D" & "E";

Lam. "A" - S= 7900.62m² / 6158.40m², mbi tokë + 1742.22m², nën tokë /,

Etazhitet: -2B + S + P + 10 + Nk,

Lam. "B" - S=6092m² / 4428.10m², mbi tokë + 1663.92m², nën tokë /,

Etazhitet: -2B + S + P + 10 + Nk,

Lam. "C" - S=7900m² / 6158.40m², mbi tokë + 1742.22m², nën tokë /,

Etazhitet: -2B + S + P + 10 + Nk,

Lam. "D" - S=7900.62m² / 6158.40m², mbi tokë + 1742.22m², nën tokë /,

Etazhitet: -2B + S + P + 10 + Nk,

Lam. "E" - S=7900.62m² / 6158.40m², mbi tokë + 1742.22², nën tokë /,

Etazhitet: -2B + S + P + 10 + Nk,

Totali: S=37694.48m² / 29061.15m², mbi tokë + 8632.80m², nën tokë /

- Sipërfaqja e parcelave kadastrale për realizimin e Kompleksi "Nic & Albioni", me ndërtesa shumë banesore & afariste, e trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr.1633-0; me S=5459 + 1357 + 80=6896m²;

- nr.847-9; meS=471m²;

- nr.847-10; meS=201m².

Totali: S=7568m²

Sipërfaqet e parcelës nr.1633-0 ZK Matiçan, S=1357m² dhe S=80m², nuk trajtohen në sipërfaqen e parcelës ndërtimore, por vetëm si sipërfaqe brenda bllokut urban.

banesore & afarizë, të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.1633-0; me $S=4874m^2$;
- nr.847-9; me $S=0.00m^2$;
- nr.847-10; me $S=270m^2$.

Totali: S=5144m²

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të Kompleksi "Nic & Albioni", të jetë për banim shumë banesor & afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj., (sipas projekt propozimit);

- Etazhiteti maksimal i lejuar për Bllokun urban "C-14" Tërësia "C" të Planit Rregullues "Mati 1", është IV – VIII, etazhe mbi tokë. 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, etazhiteti mund të ndryshojë – rritet

- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore të kompleks (ISHP), brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazë / gabarit të përdhësese ose suteranit, bazuar në planin rregullues lejohet max.60%, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=6131 \times 0.6=3678.60m^2$ / lejuar sipas planit rregullues /,

$S=2545.10m^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale - parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabarin e bodrumit, është max.60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=6131 \times 0.6=3678.60m^2$ / lejuar sipas PRR "Mati 1"/,

$S=3678m^2$ /sipas projekt propozimit/

- Koeficienti i minimal i parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është 20%, bazuar në Planin Rregullues dhe "UA të MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=6131 \times 0.2=1226.20m^2$ / lejuar sipas PRR "Mati 1"/,

$S=1227m^2$ /sipas projekt propozimit/

- Koeficienti maksimal i ndërtimit (ISPN) është, **3.2** sipas PRR "Mati 1".

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 - suteran, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – bodrume, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=(6131 + 1357 + 80) \times 3.2=24217.60m^2$ / lejuar për parcelën ndërtimore dhe brenda bllokut urban sipas planit rregullues /

$S=29061.15m^2$ / sipas projekt propozimit duke përfshi edhe shpronësimi/kompensimin/

- 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 sipërfaqe ndërtimore mund të kompensohen sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20% të parcelës ndërtimore(parcelave dhe pjesëve të tyre brenda vijës rregulluese), dhe sipas planit të shtrirjes së parcelave dhe kalkulimit, sipërfaqe e shprehur në përqindje (%) është $S=5144/7568 \times 100=67.97\%$. Andaj bazuar në vendimin e lartë cekur sipërfaqja që mund të trajtohet/kompensohet është deri 20%, dhe kjo sipërfaqe është: $S=7568 \times 0.2(20\%)=1513.60m^2$, dhe kjo sipërfaqe kalkuluar me koeficientin e ndërtimit prej 3.2, përcakton sipërfaqen ndërtimore prej: $S=1513.60 \times 3.2=4843.52m^2$.

Bazuar në sipërfaqen e kalkulimet e lartë cekura sipërfaqja totale e lejuar ndërtimore për Kompleksi "Nic & Albioni" me Lam. "A", "B", "C", "D" & "E", është: **S=24217.60 + 4843.52=29061.12m²**

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit" në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën dhe tarifën e 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;

- Ngritja e nivelit të përdheses së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit, lejohet të jetë max. 1.2m;
- Qasja në kompleks të jetë nga rrugët e planifikuar të planit rregullues urban, gjegjësisht nga rrugët ekzistuese, të cilat rrugë janë edhe rrugë e planifikuar, sikur në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” të prezantuar dhe miratuar;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen edhe, vend parkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret, kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore të planifikohet një vendparkim, kurse për pjesët afariste të ndërtesës varësisht prej destinimit të parashihen vend parkimet, për çdo $30m^2/1$ vend parkim;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

VII. Ndarja / parcelimi, i parcelave kadastrale, nr.1633-0 dhe 847-10, ZK Matiçan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese dhe rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, rrugët e brendshme të bllokut urban bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 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 operetin 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 pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Mati 1" dhe parcelës ndërtimore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë dhe manualit të ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar Faton Bajselmani nga Prizreni me numër të licencës nr.125, të cilat janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Bashkimi i pjesëve dhe parcelave kadastrale, nr.1633-0, 847-9 & 847-10 ZK Matiçan, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit - Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin pjesëve dhe parcelave të lartcekura sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualit të bashkimit. 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 operetën 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 PRR "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë, si dhe manualit të bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar Faton Bajselmani nga Prizreni me numër të licencës nr.125, të cilat janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore

IX. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesëve të parcelave kadastrale, nr.1633-0 me $S=1243.60m^2$ dhe nr.847-10 me $S=270m^2$, në total prej $S=1243.60 + 270=1513.60m^2$, të përshkruara në paragrafin VI. /Kushtet ndërtimore/, në sipërfaqe të lejuar sipas Vendimit 01nr.400-

planifikuar për interes publik me sipërfaqe të realizuara do të realizohen si më poshtë:
Sipas kalkulimeve në paragrafin VI. / Kushtet ndërtimore /, parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të Bllokut urban "C-14", brenda këtij blloku urban shtrihen parcela me sipërfaqe prej $S=7568m^2$, nga të cilat sipërfaqja prej $S=6131m^2$ e formon parcelën ndërtimore kurse pjesa tjetër prej $S=1357 + 80=1437m^2$ do të destinohen në rrugë të brendshme të bllokut urban në shërbim të ndërtesave të bllokut realizuar me leje ndërtimi, dhe e cila sipërfaqja prej $S=1437m^2$, do të trajtohet në koeficient ndërtimi, por jo si parcelë ndërtimore, dhe e njëjta para aplikimit për leje ndërtimi do të kalojë në pronësi të Komunës së Prishtinës, sipas shfrytëzimit aktual kurse pronari dhe investitori do të shfrytëzojnë sipërfaqen ndërtimore përmes transferimit.

Bazuar në vendimin e lartcekur, 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 $S=5144/7568 \times 100=67.97\%$. Andaj, kjo sipërfaqe nuk mund të kompensohet në tërësi, por vetëm për sipërfaqen prej 20%. Sipas këtij kalkulimi, bashkë pronarët dhe investitori për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen për sipërfaqen prej $S=7568 \times 0.2(20\%)= 1513.60m^2$, dhe kjo kalkuluar me koeficient ndërtimi, do të jetë, $S=1513.60 \times 3.2 = 4843.52m^2$, gjithmonë sipas Manualit të bashkangjitur vendimit të kushteve ndërtimore.

Andaj kjo drejtori jep PËLQIM parimor për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesëve të parcelave kadastrale (përshkruara në Manualin për ndarje), bazuar në vendimin e lartcekur dhe Manualin e prezantuar nga gjeometri i licencuar i cili do të përcaktojë parcelat dhe sipërfaqet për shpronësim / kompensim me koeficient ndërtimi, në mbështetje të vijës ndarëse – vijës rregulluese, e cila vijë ndan hapësirën publike nga ajo private.

Procedura e kompensimit / shpronësimit 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 kadastrale dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Pasi një pjesë e parcelës kadastrale, nr.1633-0 ZK Matičan, me $S=1357 + 80=1437m^2$, sipas gjendjes faktike është rrugë e brendshme e bllokut në shërbim të komplekseve të realizuara sipas kriteret e planit rregullues urbane dhe me leje ndërtimore, dhe të njëjtat kanë qasje nga kjo rrugë, me kërkesë të bashkë pronarëve dhe duke u mbështet në Kapitulli II / Kontrata administrative / të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, dhe duke konsultuar edhe Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, sipas të cilës Drejtoria e Pronës e Komunës së Prishtinës, si njësi përgjegjëse, mund të arrijë marrëveshje për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore, sipas Manualit, të punuar nga gjeometri i licencuar, dhe sipërfaqja e njëjte do të kalojë në pronësi komunale, dhe do të jetë në shërbim të qasjeve të parcelave dhe komplekseve të realizuara dhe atyre që do të realizohen.

Drejtorja 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.

Mos zbatimi i procedurave sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

X. 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" - Ndrohitorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

XI. 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 VII., 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. Për pjesën e Ndërtesës Administrative & Hotel të konsultohet edhe "Rregullore (QKR-së) Nr.18/2017 për lokacionet, Kushtet për ndërtimin dhe mirëmbajtjen e strehimoreve, dhe normat teknike për strehimore dhe adaptim të objekteve për strehim" 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;

XII. 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.

lartë profesionale dhe kualifikim përkatës dhe 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.

XIII. 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);

XIV. Paguesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.1633-0, 847-9 & 847-10 ZK Matičan, në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasit 3” dhe “Arë e klasit 4”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, komforë 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 – “zgjdhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=6131m². 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.

Pjesët e parcelave kadastral që shtrihen në rrugë të planifikuar, t’ju ndërrohet destinimi i shfrytëzimit nga tokë bujqësore në destinim infrastrukturor – rrugë.

XV. Paguesa 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. Paguesa 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.

Paguesa 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 rrënit.

XVI. 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.

Arsyetim

Kërkuesit/Investitori "Nic & Albioni" sh.p.k nga Prishtina, Sheshi "Nëna Terezë" p.n, si përfaqësues/autorizues edhe i pronarëve të parcelave kadastrale të lartë cekura si dhe bashkëpronarët, Adem, Hazir dhe Kadri Alija nga Prishtina, si dhe pronari Asdren Gashi, Ali Hasimi, me kërkesës, 05nr.350/03 - 73816/19 dt.29.03.2019, plotësuar edhe me kërkesën 05nr.350/03 – 73816/19/1 dt.11.04.2019, kanë kërkuar nga kjo drejtori, ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0220219/17 dt.05.07.2018, të lëshuara nga kjo drejtori, në emër të kërkuesve / pronarëve, Bardh Krasniqi, Fatmir Salihu, Afrim Imeraj, Agim Halimi, Bedri, Imer dhe Daut Beqiri, Avdi dhe Ali Mehmeti, Shaban Berisha, Shefqet Cakolli nga Prishtina dhe Investitorit "Nic & Albioni" sh.p.k nga Prishtina, kushte këto për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e Kompleksi "Nic & Albioni", me ndërtesë shumë banesore & afariste, në kuadër të Bllokut urban "C-14" Tërësia "C", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të "Parcela ndërtimore", formuar nga pjesët dhe parcelat kadastrale, nr.839-1, 839-14, 839-15, 840-5, 840-9, 840-10, 840-11, 840-12, 840-13, 840-14, 840-15, 840-16, 840-17 dhe 840-29 ZK Matiçan, me trajtim edhe të pjesës së parcelës kadastrale nr.837-1,837-2 ose 837-17 ZK Matiçan. (mungesë e shënimeve të ndarjes kadastrale - vektorizimit), pranimin e poseduesve të ri në kushtet ndërtimore, si dhe ri-aktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi "Nic & Albioni", me ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam. "A", "B", "C", "D" & "E" të gjitha me etazhitet, $-2B+S+P+10+Nk$, në lokacionin e përshkruar në paragrafin III., të diapozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05nr.350/03 - 73816/19 dt.29.03.2019, për ndryshimin dhe plotësimin e kushteve ndërtimore, dhe shkresës për plotësimin e kërkesës bazë, 05nr.350/03 – 73816/19/1 dt.11.04.2019, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikatën e njësisë kadastrale për parcelën nr.1633-0, 847-9 & 847-10 ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" në mes të Hazir Alija, Adem Alija, Kadri Alija dhe Investitorit "Nic & Albioni" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Safedin Blakaj në Prishtinë, me Nr.LRP.2682/2019 dhe Nr.Ref.512/2019 dt.11.03.2019;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" në mes të Asdren Gashi dhe Investitorit "Nic & Albioni" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Safedin Blakaj në Prishtinë, me Nr.LRP.12702/2018 dhe Nr.Ref.2668/2018 dt.04.12.2018;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" në mes të Ali Hasimi dhe Investitorit "Nic & Albioni" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Safedin Blakaj në Prishtinë, me Nr.LRP.2618/2019 dhe Nr.Ref.496/2019 dt.09.03.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Kadri Alija, nr.71676/19 dt.28.03.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Asdren Gashi, nr.72102/19 dt.28.03.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Ali Hasimi, nr.71880/19 dt.28.03.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Agim Halimi, nr.122699/19 dt.28.05.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Ali Mehmeti, nr.122699/19 dt.28.05.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Avdi Mehmeti, nr.122699/19 dt.28.05.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Fatmir Salihu, nr.122699/19 dt.28.05.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Shefqet Cakolli, nr.122699/19 dt.28.05.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Bardh Krasniqi, nr.122699/19 dt.28.05.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Imer Beqiri, nr.122699/19 dt.28.05.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Bedri Beqiri, nr.122699/19 dt.28.05.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Daut Beqiri, nr.122699/19 dt.28.05.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Asdren Gashi, nr.122699/19 dt.28.05.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Ali Hasimi, nr.122699/19 dt.28.05.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Hazir Alija, nr.122699/19 dt.28.05.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Adem Alija, nr.122699/19 dt.28.05.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Afrim Imeraj, nr.122699/19 dt.28.05.2019;
- Fotokopjet e letërnjoftimeve të pronarëve dhe investitorit;
- Fotokopja e pa vërtetuar e Vendimit të Kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 00220219/17 dt.05.07.2018, të lëshuara nga kjo drejtori;

Rraci;

- Fotokopja e Aktvendim 011nr.940/01 – 00216118/19 dt.29.01.2019, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, është aprovuar kërkesa e investitorit mbi bashkimin e parcelave kadastrale, nr.839-1, 839-14, 839-15, 840-5, 840-9, 840-10, 840-11, 840-12, 840-13, 840-14, 840-15, 840-16, 840-17, 838-8, 840-29 ZK Matičan në parcelën kadastrale nr.1633 – 0 ZK Matičan;
- Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale nr.1633-0, 847-9 & 847-10 ZK Matičan, punuar nga gjeometri i licencuar Faton Bajselmani nga Prizreni me numër të licencës nr.125;
- Fotot e njoftimit publik.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës, 05nr.350/03 - 73816/19 dt.29.03.2019, për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0220219/17 dt.05.07.2018, si dhe shkresës/kërkesës “Plotësim dokumentacioni” 05nr.350/03 – 73816/19/1 dt.11.04.2019, dokumentacionin e prezantuar me kërkesa dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi Plani Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, për atë zonën urbane, dhe konsultimin e dosjeve nga arkivi i drejtorisë lidhur me kërkesat e trajtuara për këtë lokacion, si kërkesat, 05nr.350/02 – 0220219/3/17 dt.25.01.2018, për rihapjen e procedurës - rishqyrtimin e kërkesës për kushte ndërtimore, 05nr.350/02-0220219/17 dt. 31.08.2017, si dhe duke u mbështetur edhe në nenin 57 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, për shfuqizimin e vendimit dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore, në mënyrë kronologjike konstaton se:

Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në kërkesën, 05nr.350/02 – 0220219/3/17 dt.25.01.2018, për rihapjen e procedurës - rishqyrtimin e kërkesës për kushte ndërtimore, 05nr.350/02-0220219/17 dt. 31.08.2017, të pronarëve, Bardh Krasniqi, Fatmir Salihu, Afrim Imeraj, Agim Halimi, Bedri, Imer dhe Daut Beqiri, Avdi dhe Ali Mehmeti, Shaban Berisha, Shefqet Cakolli nga Prishtina dhe Iestitorit “Nic & Albioni”sh.p.k nga Prishtina, Sheshi “Nëna Terezë” p.n, me Vendim 05nr.350/02 – 0220219/17 dt.05.07.2018, ka caktuar kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e Kompleksi “Nic & Albioni”, me ndërtesa shumë banesore & afariste, në kuadër të Bllokut urban “C-14” Tërësia “C”, të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës ndërtimore, formuar nga pjesët dhe parcelat kadastrale, nr.839-1, 839-14, 839-15, 840-5, 840-9, 840-10, 840-11, 840-12, 840-13, 840-14, 840-15, 840-16, 840-17 dhe 840-29 ZK Matičan, me trajtim edhe të pjesës së parcelës kadastrale nr.837-1,837-2 ose 837-17 ZK Matičan. (mungesë e shënimeve të ndarjes kadastrale – vektorizimit), në të cilin vendim, konkretisht dispozitat e tij, ka përcaktuar edhe kushtet, kriteret dhe obligimet paraprake për ndërtim;

Investitori, “Nic & Albioni”sh.p.k. nga Prishtina, si përfaqësues / autorizues edhe i pronarëve të parcelave kadastrale me të cilët ka lidhur kontratë dhe është pajisur me kushte ndërtimore, duke përfshirë edhe bashkëpronarët, Hazir Alija dhe Ali Hasimi, si dhe Adem, Hazir dhe Kadri Alija nga Prishtina, pas pranimit të vendimit të kushteve ndërtimore të lartë cekura, dhe zhvillimit të procedurave paraprake të përshkruara në paragrafin, VI. /Ndarja /, VII. /Bashkimi/ dhe VIII. /Harmonizimi /, me kërkesës 05nr.350/03 - 73816/19 dt.29.03.2019 dhe plotësuar me shkresën – kërkesën, “Plotësim dokumentacioni” 05nr.350/03 – 73816/19/1 dt.11.04.2019, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, miratimin e kërkesës së lartë cekur për ndryshimin dhe plotësimin kushteve ndërtimore, pranimit e palëve në procedurë, si dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore tani për parcelat kadastrale, nr.1633-0, 847-9 & 847-10 ZK Matičan, duke prezantuar edhe dokumentacionin e nevojshëm, si: projektin konceptuale dhe Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” e kompleksit, si dhe duke prezantuar Aktet noteriale, “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore” në mes të Hazir Alija, Adem Alija, Kadri Alija dhe Investitorit “Nic & Albioni”sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Safedin Blakaj në Prishtinë, me Nr.LRP.2682/2019 dhe Nr.Ref.512/2019 dt.11.03.2019, “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore” në mes të Asdren Gashi dhe Investitorit “Nic & Albioni”sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Safedin Blakaj në Prishtinë, me Nr.LRP.12702/2018 dhe Nr.Ref.2668/2018 dt.04.12.2018 dhe “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore” në mes të Ali Hasimi dhe Investitorit “Nic & Albioni”sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Safedin Blakaj në Prishtinë, me LRP.2618/2019 dhe Ref.496/2019 dt.09.03.2019;

Drejtoria e Urbanizmit, pas analizës së Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” të prezantuar me dokumentacionin e kërkesës, 05nr.350/03-73816/19 dt.29.03.2019, për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0220219/17 dt.05.07.2018, dhe shkresën “Plotësim dokumentacioni”, 05nr.350/03 – 73816/19/1 dt.11.04.2019, në raport me planin rregullues dhe gjendjen faktike të lokacionit, konstatoi se ndryshimet e propozuara me projekt propozim konceptual, nuk janë në kundërshtim me kriteret e planit rregullues, gjegjësisht të njëjtat janë në harmoni me kriteret e planit rregullues dhe mbeten e njëjtë sikur edhe ajo e realizuar me Vendimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0220219/17 dt.05.07.2018, duke u zgjeruar kompleksi edhe me parcelat kadastrale nr.847-9 & 847-10 ZK Matëçan, si dhe trajtimin e pjesës së parcelës, nr.837-1, 837-2 ose 837-17 ZK Matëçan, e cila sipas Aktvendim 011nr.940/01 – 00216118/19 dt.29.01.2019, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, është mbi aprovimin e kërkesës së investitorit mbi bashkimin e parcelave, nr.839-1, 839-14, 839-15, 840-5, 840-9, 840-10, 840-11, 840-12, 840-13, 840-14, 840-15, 840-16, 840-17, 838-8, 840-29 ZK Matëçan, së bashku edhe me parcelat tjera është bashkuar dhe kanë formuar parcelën, nr.1633-0 ZK Matëçan.

Sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, për Kompleksi “Nic & Albioni”, janë planifikuar të ndërtohen pesë(5) ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam. “A”, “B”, “C”, “D” & “E” të gjitha me etazhitet, -2B+S+P+10+Nk, në kuadër të parcelës ndërtimore me $S=6131m^2$, duke trajtuar edhe pjesë të tjera të parcelave kadastrale që përfshihen brenda dhe jashtë Bllokut urban “C14”, të Planit Rregullues “Mati 1”, nga të cilat sipërfaqet prej $S=1357 + 80= 1437m^2$ (përfshirë në bllokun urban), si dhe $S=1519.40m^2$, të cilat do të trajtohen përmes transferimit bazuar në Vendimit 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, brenda parcelës ndërtimore, kurse sipërfaqet e tyre do të shndërrohet/kalojnë në pronësi / posedim të KK Prishtinë.

Pjesët e parcelës kadastrale nr.1633-0 ZK Matëçan, në $S=1357 + 80=1437m^2$, të cilat sipas gjendjes faktike janë duke u shfrytëzuar si rrugë, destinimi i përcaktuar sipas planit rregullues “ndërtim i lartë”, do t’ju zëvendësohet me destinim “rrugë”, duke pas parasysh faktin gjendjen faktike të tyre, dhe procedurat e zhvilluara në Bllokun urban “C-14” nga koha e miratimit e gjerë më sot, dhe të njëjtat do të shërbejnë si rrugë të brendshme të Bllokut urban “C-14”;

Pas pranimit të kërkesës 05nr.350/03 - 73816/19 dt.29.03.2019, analizimit të Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, me datë 16.05.2019 është vendosur edhe njëherë afishja “Njoftimi publik” e cila ka qëndruar gjer me datë 30.05.2019, ku sipas rregullativës ligjore të lartë cekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkesave dhe ofrimin e mundësin për dhënien e komenteve të pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’, por gjatë kësaj periudhe në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik nuk ka arritur ndonjë koment.

Bazuara në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane” të prezantuar konstatohet se ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam. “E” në cepin veri - lindor të saj në kufi me parcelën kadastrale nr.1585-1 ZK Matëçan, nuk i plotëson kriteret e distancave sipas planit rregullues, por bazuar në aktin noterial “Pëlqim” me LRP.nr.2083/2019 dt.10.06.2019, përpiluar te Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, Investitori “Valoni Compani”sh.p.k. nga Skenderaj me përfaqësues Naser Deliu, njëherë investitori në kuadër të parcelës kadastrale nr.1585-1 ZK Matëçan, sipas lejes ndërtimore 05nr.351/02 – 0237217/18 dt.09.01.2019, deklaroi se jep pëlqim se Investitor “Nic & Albioni”sh.p.k. nga Prishtina mund të ndërtoj me distanca nga ndërtesa në ndërtesë, pasi edhe në atë pjesë sipas lejes ndërtimore nuk ka ndërtesë të planifikuar, dhe i cili pëlqim është konfirmuar edhe me aktin tjetër noterial me LRP.nr.2084/2019 dt.10.06.2019, përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, në mes të Investitorëve “Valoni Company”sh.p.k. nga Skenderaj dhe “Nic & Albioni”sh.p.k. nga Prishtina, bashkangjitur Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, andaj konstatohet se janë plotësuar kriteret e planit rregullues konkretisht Bllokut urban “C14”;

Në analizën e serishme të situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe lëvizjeve brenda kompleksit si dhe kyçja e kompleksit në rrugët e planifikuara prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e situacionit dhe janë përcaktuar masat që

planifikuar në rregullues, ku ndër të tjera ndërhëmbet.
Pas shikimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Nic & Albioni, Mati 1, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/03-73816/19 dt.29.03.2019, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar për kompleksin e ndërtesave të Lamelës A me etazhitet 2B+S+P+10+Nk, Lamelës B me etazhitet 2B+S+P+10+Nk, Lamelës C me etazhitet 2B+S+P+10+Nk, Lamelës D me etazhitet 2B+S+P+10+Nk, dhe Lamelës E me etazhitet 2B+S+P+10+Nk, në lagjen Mati 1, në Prishtinë, mund të pranohet si e tillë, duke marr parasysh hapësirën e zgjidhjes dhe shmangien e kyçjes në raport me udhëkryqin 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 Banimi 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, dokumentacionin e shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, si dhe nenit 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", dhe diskercionin për vendosje të çështjeve të planifikimit dhe ndërtimit në bazë të neneve 4, 57 dhe 140 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L - 031 dt.21.07.2016, lidhur me ligjshmërinë për rihapjen-rishqyrtimin e procedurës, shfuqizimin e Kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0220219/17 dt.05.07.2018, ri-caktimin e kushteve ndërtimore sipas rrethanave të reja, dhe zbatimin e 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", Drejtoria e Urbanizmit konstatoi se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, kanë përmbushur kushtet e parapara ligjore, dhe se Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", e propozuar me projekt propozimin konceptual të ndërtesave, është në harmoni me destinimin dhe kriteret dhe parametrat tjerë të planit rregullues urban për atë hapësirë, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin ndryshimit dhe plotësimit të kushteve ndërtimore, gjegjësisht ri-caktimin e kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e Kompleksi "Nic & Albioni", me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelës kadastrale në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KosovaREF 01, dhe Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale nr.1633-0, 847-9 & 847-10 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 të organi epror – MMPH-ja.

I dërgohet: Kërkuessve, Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02-0220219/17 dt.31.08.2017 dhe 05nr.350/03 – 73816/19 dt.29.03.2019.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR.350/02 – 0220219/17 DT. 11.06.2019

Zyrtar:
Ergyn Hajredini

U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi

