

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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-164369/19 dt. 11.07.2019, për rishqyrtimin e vendimit refuzues 05 nr. 350/02-0236603/18 dt. 12.03.2019, në emër të pronarëve: Ismet Mustafa, Bajram Havolli, Fatmir Vitija dhe Igballe Vitija nga Prishtina, dhe investitorit “Ndërtimtari - J”sh.p.k. me seli në Malishevë, me pronar Mustafë Javori nga Malisheva, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e ndërtesave shumëbanesore me afarizëm, në kuadër të Bllokut urban “A-18”, të Planit Rregullues “Prishtia e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 30.10.2019, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarëve, Ismet Mustafa, Bajram Havolli, Fatmir Vitija dhe Igballe Vitija nga Prishtina, dhe investitorit “Ndërtimtari - J” sh.p.k. me seli në Malishevë, me pronar Mustafë Javori nga Malisheva, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-164369/19 dt. 11.07.2019, për rishqyrtimin e vendimit refuzues 05 nr. 350/02-0236603/18 dt. 12.03.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit prej 2 (dy) ndërtesave shumëbanesore me afarizëm, Lam. “A” me etazhitet -2B+2S+P+8 dhe Lam. “B” me etazhitet -2B+S+P+8, në kuadër të Bllokut urban “A-18”, të Planit Rregullues “Prishtia e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 914-11, 914-18, 913-9 dhe 914-19 ZK Prishtinë.

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 Mati 1 – PZHU” me referencë 01604 dt. 24.04.2018, 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. 914-11, me S=876m², me pronar Ismet Mustafa..... “Kullosë e klasit 4”;
 - nr. 914-18, me S=393m², me pronar Bajram Havolli..... “Kullosë e klasit 4”;
 - nr. 914-19, me S=388m², me pronar Igballe dhe Fatmir Vitija..... “Kullosë e klasit 4”;
 - nr. 913-9, me S=534m², me pronar Mustafë Javori..... “rrugë”;

Sipërfaqja totale S=2191m².
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, shtrihen ndërtesa si në vijim:
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 914-11 ZK Matiçan, nuk ka ndërtesë të ndërtuar;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 914-18 ZK Matiçan, shtrihet ndërtesa individuale banimore, me etazhitete B+P+1;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 914-18 ZK Matiçan, shtrihen ndërtesa individuale banimore, me etazhitete P+0;

- Janë toka urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi të konsiderueshme nga drejtimi veri = jug, me disnivel ~15m' dhe lindje-perëndim ~4m';
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale është në rrugën ekzistuese dhe të planifikuar;
- Parcelat kadastrale të lartcekura shtrihen në bllokun urban "A-18" dhe pjesërisht në rrugët e planifikuara të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër";
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelave kadastrale, përfshihen ndërtesa individuale banimore, etj.;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin-ndërtimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, përkatësisht Lam. "A" me etazhitet 2B+S+P+8 dhe Lam. "B" me etazhitet 2B+2S+P+8, në kuadër të Bllokut urban "A-18", 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 ndërtesave, 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;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste", konkretisht parcelat kadastrale të përfshira-të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr.914-11, me S=854m²;
 - nr.914-18, me S=393m²;
 - nr.914-19, me S=388m²;
 - nr.913-9, me S=439m²;

Sipërfaqe totale S=2074m²;

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste", konkretisht parcelat kadastrale të përfshira-të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:
 - nr. 914-11, me S=22m²;
 - nr. 913-9, me S=95m²;
- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelës ndërtimore, planifikohet të realizohen/ndërtohen ndërtesat shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Lam. "A" : S=5048.9m² /3711.84m², mbi tokë + 1337.06m², nën tokë/
Etazhiteti: -2B+2S+P+8,
Lam. "B" : S=4019.32m² /2861.16m², mbi tokë + 1158.16m², nën tokë/
Etazhiteti: -2B+S+P+8,

Sipërfaqja totale ndërtimore: S=9068.22m² /6573m², mbi tokë + 2495.22m², nën tokë/

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, sipas planit rregullues, të jetë për "banim" , si dhe hapësira afariste, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të garazheve, etj.(sipas projekt propozimit të prezantuar);
 - Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas planit rregullues, është "IV-VIII", kurse i propozuar dhe i miratuar është 2B+2S+P+8;
 - 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%.
- Parcela kadastrale nr. 913-9 me sipërfaqe brenda vijës rregulluese është 439m², ku pjesa prej 39m² do të trajtohet dhe bashkohet si parcelë ndërtimore së bashku me parcelat kadastrale nr. 914-19 (sip. Brenda

v.rr. 388m²), nr. 914-18 (sip. Brenda v.rr. 393m²), pjesa e parcelës nr. 914-11 (sip. Brenda v.rr. 854m²), ku në total sipërfaqja e trajtuar për ISHP do të jetë 39+854+393+388 = 1674
Ndërsa, pjesa e parcelës kadastrale nr. 913-9 me sipërfaqe të mbetur brenda vijës rregulluese prej 400m², nuk do të kalkulohet në ISHP, pasi që kjo pjesë e parcelës bazuar në gjendjen faktike është rrugë ekzistuese në shërbim të parcelave kadastrale të tjera, mirëpo e njëjta do të trajtohet si koeficient ndërtimi.

Andaj bazuar në të dhënat e lartcekura ISHP do të jetë si në vijim:

Parcela ndërtimore - Blloku "A-18"

$S = 1674 \times 0.4 = 669.6\text{m}^2$; / lejuar sipas planit rregullues

$S = 669.5\text{m}^2$; /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. 80%, ndërsa bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr. 031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max. 60%, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

Parcela ndërtimore - Blloku "A-18"

$S = 1674 \times 0.6 = 1004.40\text{m}^2$; / lejuar sipas planit rregullues

$S = 1004.18\text{m}^2$; /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:

Parcela ndërtimore - Blloku "A-18"

$S = 1674\text{m}^2 \times 0.4 = 669.6\text{m}^2$; / sipas planit rregullues

$S = 502.20\text{m}^2$; /sipas projekt propozimit/

Bazuar në pikën 2, të nenit II. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës, e përcaktuar në bazë të indeksit të sipërfaqes së gjelbëruar duhet të jetë së paku 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%, andaj, projekti konceptual i prezantuar me kulme të gjelbëruara, mundëson si në vijim:

$S = 1674\text{m}^2 \times 0.3 = 502.2\text{m}^2$; / sipas Vendimit të Kryetarit të Komunës /

$S = 502.20\text{m}^2$; /sipas projekt propozimit/

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", është maksimum 3.0 . 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-suteren, dhe **0%** për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:

Parcela ndërtimore - Blloku "A-18"

A: $S = 1674 \times 3.0 = 5022\text{m}^2$; / lejuar sipas planit rregullues /

$S = 6573.00\text{m}^2$; / sipas projekt propozimit /

- 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, $S = 1674 \times 0.2 (20\%) = 334.80\text{m}^2$, ndërsa sipërfaqja e parcelave jashtë vijës rregulluese sipas dispozitës urbanistike është 117m^2 . Pasi që sipërfaqja e parcelave që shtrihen jashtë vijës rregulluese të bllokut urbanistike "A-18", është 117m^2 , ndërsa sipas 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, do të jetë si në vijim:

B: $117 \times 3.0 = 351\text{m}^2$

Pasi që parcela kadastrale nr. 913-9 ZK Matičan, në bazë të gjendjes faktike është rrugë, si dhe sipas certifikatës së njësisë kadastrale është me destinim "rrugë" (pronë private në emër të Mustafë Javori), bazuar në projektin konceptual, kjo parcelë do të mbetet me destinimin e njëjtë "rrugë", mirëpo, pasi që parcela në fjalë sipas bllokut urbanistik "A-18", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", e njëjta duhet të trajtohet në sipërfaqe ndërtimore, andaj, kjo parcelë do të trajtohet në sipërfaqe ndërtimore, dhe do të shpronësohet në pronë komunale. Sipërfaqja ndërtimore që do të trajtohet për këtë pjesë të parcelës është:

C: $400 \times 3.0 = 1200\text{m}^2$

Nga paragrafët e lartshënuara, sipërfaqja totale ndërtimore mbi tokë do të jetë:

- Destinimi i blloqeve urbanistike do të jetë sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”. 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 mundë të ndërtohet në kufi të parcelave, si dhe nëse fasadën ka fqinji ka hapje vetëm për kthina, si: banjë, wc, kthinë (shpajz), depo, shkallë, atëherë distanca minimale mund të jetë 0.6H.
- Çdo objekt ndërtimor i planifikuar duhet të jetë i vendosur me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore.
- 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, 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 (vend garazhi) sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” ose min. 1.0 vendparkim sipas Rregullores MMPH nr.03/2016, për një banesë. Për pjesën e afarizmit min. 1 vendparkim për 30m² afarizëm. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritit 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.
- Pasi që në parcelat kadastrale nr. 914-18 dhe 914-19, shtrihen ndërtesa ekzistuese, bazuar në Ligjin për Ndërtim 04/L-110 dt. 31.05.2012, për rrënimin e ndërtesave duhet ti drejtoheni kësaj drejtorie me kërkesë të veçantë, ku dokumentacionit të bashkëngjitur të i shtohet edhe autorizimi/deklarata me anë të cilit pronarët e parcelave kadastrale, lejojnë rrënimin e ndërtesave ekzistuese në parcelat e tyre, të vërtetuar te organi kompetent.

V. Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i parcelës kadastrale, nr. 914-11 dhe nr. 913-9 ZK Matiçan, me S=117m², pjesa jashtë vijës rregulluese (deri në 20% të parcelës ndërtimore) të përfshira 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 sipërfaqja e parcelës ndërtimore brenda vijës rregulluese të bllokut urbanistik “A-18”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, është 1674m², sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje dhe bazuar në parcelën ndërtimore, sipërfaqja prej 20% do të jetë, S=1674 x 0.2 (20%) = 334.80m² (të lejuara), ndërsa sipërfaqja jashtë vijës rregulluese është S=117m², atëherë, pronarët/investitori do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore prej: 117 x 3.0 = 351m². Pasi që parcela kadastrale nr. 913-9 ZK Matiçan, në bazë të gjendjes faktike është rrugë, dhe sipas certifikatës së njësisë kadastrale është me destinim “rrugë” (pronë private në emër të Mustafë Javori), bazuar në projektin konceptual, kjo parcelë do të mbetet me destinimin e njëjtë “rrugë”, mirëpo, pasi që parcela në fjalë sipas bllokut urbanistik “A-18”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, duhet të trajtohet në sipërfaqe ndërtimore, andaj, kjo parcelë do të trajtohet në sipërfaqe ndërtimore, dhe do të shpronësohet në pronë komunale, duke mundësuar çasje të papenguar për parcelat tjera kadastrale të cilët aktualisht kanë çasje në këtë rrugë. Sipërfaqja ndërtimore që do të trajtohet për këtë pjesë të parcelës është: 400 x 3.0 = 1200m²

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.

Sipërfaqja definitive e shpronësimit/kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohet pas ndarjes, bashkimit dhe barazimit të sipërfaqeve sipas paragrafit VI. dhe VII. të këtij Vendimi.

Mos zbatimi i procedurës së paraparë sipas paragrafit 4 të pikës VI, nga pronarët dhe investitori, 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.

VI. Ndarja / parcelimi, i parcelave kadastrale nr. 914-11, me sipërfaqe prej 22m², dhe nr. 913-9 me sipërfaqja prej 95m², shtrihen jasht vijës rregulluese të bllokut urbanistik "A-18", do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese dhe rrugën e planifikuar të Blloku urban "A-18" të planit rregullues urban "Prishtina e Re – Zona Qendër", bazuar në Plani i situacionit – "zgjdhja urbane" dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

Po ashtu, pjesa e parcelës kadastrale nr. 913-9, me sipërfaqe prej 39m², do të trajtohet brenda parcelës ndërtimore.

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

VII. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale, 914-11, 914-18, 914-19, 913-9 (pjesa me sipërfaqe prej 39m²) ZK Matičan, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit – "zgjdhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, do të bëhet në një parcelë të vetme - parcelë ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e pjesëve të parcelave të lartcekura sipas, Planit të situacionit-"zgjdhja urbane" dhe manualit të bashkimit të parcelave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të do 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 Plani i situacionit-"zgjdhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. 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"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

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, "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 - "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, mobiluarin 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;

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 përfshirë 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.

XI. Paguesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 914-11. 914-18, 913-9 dhe 914-19 ZK Matičan, me sipërfaqe totale brenda vijës rregulluese prej 1674m², në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 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 tokave 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 $S=1674m^2$. 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.

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

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për 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);

XIII. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 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.

XIV. 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 hapës

inor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

Ar sy e t i m

Pronarët, Ismet Mustafa, Bajram Havolli, Fatmir Vitija dhe Igballe Vitija nga Prishtina dhe Mustafë Javori nga Malisheva, dhe investitorit “Ndërtimtari - J” sh.p.k. me seli në Malishevë, me pronar Mustafë Javori nga Malisheva, me kërkesën 05 nr. 350/02-164369/19 dt. 11.07.2019, , kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, rishqyrtimin e vendimit refuzues 05 nr. 350/02-0236603/18 dt. 12.03.2019, për 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:

- *Kopjet e planit dhe certifikatat e njësisë kadastrale për parcelat kadastrale nr. 914-11, 914-18, 913-9 dhe 914-19 ZK Matiqan;*
- *Informatën nga Plani Rregullues nr. 1604 dt. 24.04.2018, lëshuar Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;*
- *Fotokopjen e vërtetuar të certifikatës së regjistrimit të biznesit të kompanisë “Ndërtimtari-J” sh.p.k., të regjistruar me nr. 810095671;*

- vërtetuar te noteri Faton R. Muslija me LRP.Nr. 2269/2016, datë 02.08.2016;
- Incizimin gjeodezik të parcelave kadastrale, të punuar nga gjeodeti i licencuar dhe Manualin gjeodezik të bashkimit dhe ndarjes së parcelave kadastrale, të punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi, me numër të licencës 105, dhe datë të skadimit 01.10.2020;
- Projekti i lokacionit – zgjidhja urbane e punuar nga kompania projektuese “Tulla Studio”, me certifikatë të regjistrimit të biznesit 70758849, me projektues Kreshnik Ferizi. i.d.a.;
- Kontratë për ndërtim të përbashkët të lidhur në mes të “Ndërtimtari-J” shpk, me certifikatë të regjistrimit të biznesit 810095671, dhe pronarëve Mustafë Javore, Ismet Mustafa, Fatmir Vitija, Igballe Vitija dhe Artan Sylja, të vërtetuar te noteri Nysret A. Ahmeti me LRP.Nr. 1076/2018, me numër të referencës 0103/2018 dt. 13.03.2018;
- Kontratë për ndërtim të përbashkët të lidhur në mes të “Ndërtimtari-J” shpk, me certifikatë të regjistrimit të biznesit 810095671, dhe pronarit Bajram Jakupi, të vërtetuar te noteri Nysret A. Ahmeti me LRP.Nr. 1435/2018, me numër të referencës 0141/2018 dt. 06.04.2018
- Fotografi të gjendjes ekzistuese të lokacionit;
- Vërtetimin e tatimit të pronarëve parcelave;
- Fotokopjet e letërnjoftimit të pronarëve të parcelave;

Kjo Drejtori, pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për zonën në fjalë dhe legjislacionit në fuqi, ka konstatuar se, për këtë çështje janë zhvilluar procedurat administrative të cilat në mënyrë kronologjike do të paraqiten si në vijim:

Pronarët Ismet Mustafa, Bajram Havolli, Fatmir Vitija dhe Igballe Vitija nga Prishtina, dhe investitorit “Ndërtimtari - J”sh.p.k. me seli në Malishevë, me pronar Mustafë Javori nga Malisheva, me kërkesën 05 nr. 350/02-0236603/18 dt. 28.09.2018, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesave shumë banesore & afariste, Lam. “A” me etazhitet -2B+S+P+8 dhe Lam. “B” me etazhitet -2B+2S+P+8, në kuadër të Bllokut urban “A-18”, tërësisë “A”, të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë.

Drejtorja e Urbanizmit pas shqyrtimit të kërkesës me dokumentacionin e prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin në fjalë dhe rregullativës ligjore në fuqi, me shkresën zyrtare “Informim – plotësim dokumentacioni” 05 nr.350/02-0236603/18 dt. 19.10.2018, ka kërkuar plotësimin e lëndës me pikat si në vijim, citoj:

- Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, me dt. 09.08.2018, përmes shkresës elektronike (e-mailit zyrtar), është njoftuar me pjesën grafike të parcelave kadastrale të përfshira me Vendimin e Qeverisë së Republikës së Kosovës, nr. 03/41 dt. 13.04.2018, për miratimin e shpalljes me interes të veçantë publik të pronave të paluajtshme të pronarëve dhe zotëruesve të interesit të cilat preken nga realizimi i Projektit “Ndërtimi i Kompleksit (Rezidencave) Qeveritare”.
- Kjo Drejtori, pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të planeve urbanistike për zonën në fjalë dhe rregullativës ligjore në fuqi, ka konstatuar se, parcela kadastrale nr. 914-1 ZK Matiçan, shtrihet brenda zonës së parcelave kadastrale të përfshira me Vendimin e Qeverisë së Republikës së Kosovës, nr. 03/41 dt. 13.04.2018, andaj, projekti konceptual i prezantuar nga kompania projektuese “tulla studio” shpk, me certifikatë të biznesit 70758849, duhet të ndryshohet duke hequr nga prezantimi dhe kalkulimi i sipërfaqeve ndërtimore parcelën kadastrale nr. 914-1 ZK Matiçan.

Kërkuesit, me kërkesën 05 nr. 350/02-0236603/18/1 dt. 06.11.2018, i janë drejtuar kësaj drejtorie për plotësimin e dokumentacionit, me ç’rast kanë prezantuar projektin konceptual duke hequr nga kalkulimi i sipërfaqeve ndërtimore parcelën kadastrale nr. 914-1 ZK Matiçan.

Kjo Drejtori pas rishqyrtimit të projektit të ri konceptual, me shkresën zyrtare 05nr. 350/02-0236603/18 dt. 25.01.2019, ka kërkuar plotësimin e dokumentacionit me anë të cilës është kërkuar si në vijim:

- Në kuadër të bllokut urbanistik “A18”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, ku shtrihen parcelat kadastrale nr. 914-11, 914-18, 914-19 dhe 914-1 ZK Matiçan, shtrihet edhe parcela kadastrale nr. 913-9 ZK Matiçan, e cila parcelë kufizohet në pjesën lindore me parcelat kadastrale nr. 914-11 dhe 914-19 ZK Matiçan. Në bazë të operatit kadastral, parcela kadastrale nr. 913-9 ZK Matiçan, është me destinim “rrugë”. Bazuar në projektin konceptual të prezantuar, çasjë në kompleks është paraparë nga parcela kadastrale nr. 913-9 ZK Matiçan.

Sipas pikës 7. /plani i parcelimit dhe riparcelimit/ të pjesës tekstuale të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, thuhet, citoj: “Me qëllim të rregullimit të zonës, duhet modeomos të parashihet riparcelimi i atyre ngastrave të cilat nuk mund të zhvillohen pa pasur çasjë

në rrugë dhe që nuk i plotësojnë kushtet për planifikimin e ngastrës për destinim të caktuar. Andaj, bazuar në kriteret e Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", për vazhdimin e procedurës, duhet që në zgjidhje urbane të parashihet edhe parcela kadastrale nr. 913-9 ZK Matiçan (pjesa e cila mundëson çasje në rrugën e planifikuar E_E", të P.Rr. "Prishtina e Re – Zona Qendër"), ose të prezantohet deklarata e pronarit për mos-inkorporim në zgjidhje urbane si dhe pëlqimi për çasje nga pronari i parcelës, i vërtetuar te organi kompetent.

Në bazë të nenit 21, pika 4, të Ligjit për Ndërtim 04-L/110 dt. 31.05.2012, palëve u është dhënë afat prej 15 (pesëmbëdhjetë) ditëve për plotësimin e dokumentacionit. Pasi që kërkuesit nuk i janë përmbajtur afatit të caktuar, konform nenit 21, pika 4, të Ligjit për Ndërtim 04-L/110 dt. 31.05.2012, me Vendimin 05 nr. 350/02-0236603/18 dt. 12.03.2019, kërkesa është refuzuar si e pa kompletuar.

Pronarët/Investitori, me shkresën 05 nr. 350/02-164369/19 dt. 11.07.2019, i janë drejtuar kësaj Drejtorie me kërkesë për rishqyrtimin e Vendimit refuzues 05 nr. 350/02-0236603/18 dt. 12.03.2019, m'çrast kanë prezantuar projektin e ri konceptual duke përfshirë edhe parcelën kadastrale nr. 913-9 ZK Matiçan, me pronar Mustafë Javori.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës 05 nr. 350/02-164369/19 dt. 11.07.2019, për rishqyrtimin e Vendimit refuzues 05 nr. 350/02-0236603/18 dt. 12.03.2019, me ftesë zyrtare të datës 13.09.2019, ka ftuar pronarët e parcelave kadastrale nr. 914-12, 914-13 dhe 914-14 ZK Matiçan, që me datën 23.09.2019, në ora 10:00, të marrin pjesë në procedimin administrativ, gjegjësisht trajtimin e projekt propozimit të prezantuar me kërkesën 05-350/02-0236603/18 dt. 28.09.2018, të pronarëve, Ismet Mustafa, Zelfije Mustafa, Igballe Vitija, Fatmir Vitija, Arton Sylja dhe Bajram Havolli nga Prishtina, me investitor "Ndërtimtari J", me seli në Malishevë, me pronar Mustaf Javori nga Malisheva, rruga "Malush Kosova", për caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, në kuadër të Bllokut urban "A-18", tërësisë "A", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të kompleksit të parcelës kadastrale nr. 913-9, 914-11, 914-18 dhe 914-19 ZK Matiçan.

Me datën 23.09.2019, në ora 10:00, në zyret e drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, është mbajtur takimi i paraparë sipas ftesave zyrtare të datës 13.09.2019, me pronarët: Abedin Rexhepi dhe Jeton Hoti nga Prishtina (procesverbali i datës 23.09.2019), me ç' rast palëve i është prezantuar zgjidhja urbane e dorëzuar me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore 05 nr. 350/02-164369/19 dt. 11.07.2019, të investitorit "Ndërtimtari J", si dhe zgjidhja urbane e miratuar me Vendimin e Kushteve Ndërtimore të caktuara nga kjo Drejtori për investitorin "EBA" shpk. Po ashtu, palët janë informuar se, me miratimin e zgjidhjes urbane të propozuar nga investitori "Ndërtimtari J", do të zvogëlohej mundësia e ndërtimit në parcelat e tyre në rast se të njëjtit nuk do të inkorporohen në zgjidhje urbane.

Palët prezente në procesverbal deklarojnë, citoj: "Pas këtij takimi do të takohemi me investitorin "Ndërtimtari J" për shiqimin e mundësisë së bashkëinvestimit. Në rast se nuk përshtatemi me ofertën nga ky investitor, kërkojmë që të diskutojmë inkorporim në zgjidhje urbane me dy investitorë dhe parcelat tona 914/12, 914/13 dhe 914/14. Nëse pajtohemi apo bëjmë marrëveshje me "EBA" shpk dhe "Ndërtimtari J" atëherë do të arrihej një zgjidhje urbane e arsyeshme për të gjithë. Nëse nuk pajtohemi me "Ndërtimtari J", kërkojmë respektimin e të gjitha kriterëve të planit rregullues.". Në kokludim të procesverbalit thuhet, citoj: "Pas kësaj deklarate presim përgjigje nga takimi i palëve, pronarëve të parcelave 914-12, 914-13 dhe 914-14 ZK Matiçan, me investiton "Ndërtimtari J". Me dakordim me palët takimi i radhës do të mbahet 01.10.2019, ora 10:00, në zyret e Drejtorisë."

Takimi i paraparë me datën 01.10.2019, në ora 10:00, nuk është mbajtur pasi që pronarët e parcelave kadastrale nr. 914-12, 914-13 dhe 914-14 ZK Matiçan, nuk i janë përgjigjur ftesës për takim.

Në zyret e Drejtorisë së Urbanizmit, me datën 26.09.2019, në ora 11:15, është mbajtur takim me Latif Brajshori, Kreshnik Ferizi dhe Mustafë Javori, me ç' rast të njëjtit me procesverbal deklarojnë, citoj: "Pas sygjërimeve të komunës për takim me pronarët e parcelave 914/12/13 dhe 14, me datën 25.09.2019, jemi takuar me ta. Këtyre pronarëve iu është ofruar oferta e njëjtë sikurse pronarëve të tjerë me të njëjtat kushte. Njëri nga pronarët i cili posedon sipërfaqe të parcelës 200m², ka kërkuar të i kompensohet shtëpia prej afërsisht 700m², ku kërkesa e tij është e pa realizueshme për ne. Ky është pronari Milaim Hoti. Oferta e njëjtë i është ofruar edhe dy pronarëve të tjerë. Pas këtij takimi me pronarët e parcelave, ne kërkojmë nga urbanizmi që të vazhdojmë me caktimin e kushteve ndërtimore vetëm për parcelat që kemi aplikuar."

Pas prezantimit të zgjidhjes urbane, është bërë kontrollimi i rrugëve të prezantuara brenda zgjidhjes urbane – projektit të lokacionit të prezantuar, nga zyrtari përgjegjës për komunikacion i kësaj drejtori, me ç' rast i njëjti ka konstatuar si në vijim: Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Ismet, Zelfije Mustafa, Igballe, Famir Vitija, Arton Sylja, Bajram Havolli, Ndertimtari – J shpk., nga Prishtina, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-0236603/18, kyçja për automjete në rrugën

e saj me rrugë të planifikuara. Në fazat e uranimit të projektit të 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 kyçes. 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 edhe në kohën kur realizohet ajo.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", dhe pas përfundimit të procedurës së njoftimit publik me datën 29-11.2018-13.12.2018 (nuk është pranuar asnjë vërejtje ose sygjerim), Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuessit 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.

Njëherë përmes shkresës, "Njoftim" 05nr.350/02-25323/19 dt.28.08.2019, kjo drejtori vendosi që bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht Ligjit Nr.03/L-215 për qasje në dokumente publike, palët e interesuara, konkretisht Ministria e Drejtësisë, Ministria e Administratës Publike dhe Agjencinë Kosovare të Privatizimit - AKP, që përmes kërkesës drejtuar në Komunën e Prishtinës, mund të kenë qasje në dokumente publike, konkretisht në vendimin e kushteve ndërtimore të lartë cekura.

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: Kërkuessit/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

Të informohen: Me shkresën "Njoftim" 05 nr. 350/02 – 0236603/18 dt. 30.10.2019, të njoftohen, pronarët Milaim Hoti, Afrim Sejfiqaj dhe Jahir Vitija, me adresë: Rruga "Avni Hodaj", ndërtesat nr. 5, 7, 9 dhe 11, Prishtinë.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-0236603/18 DT. 30.10.2019**

Zyrtari,
Zejnulla Rexhepi

U.D. Udhëheqëse e sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi





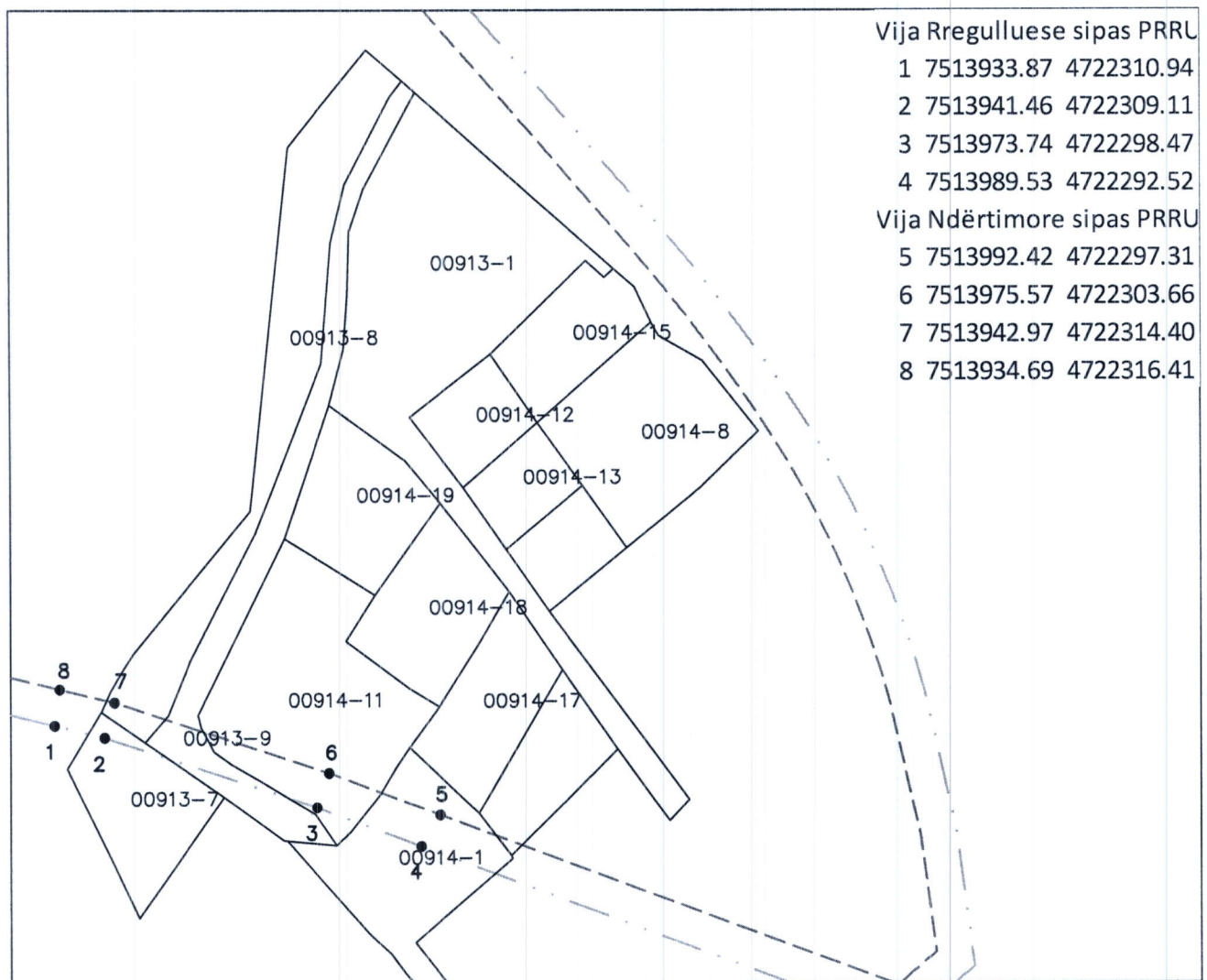
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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

Legjenda:

- · — Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat Kadastrale

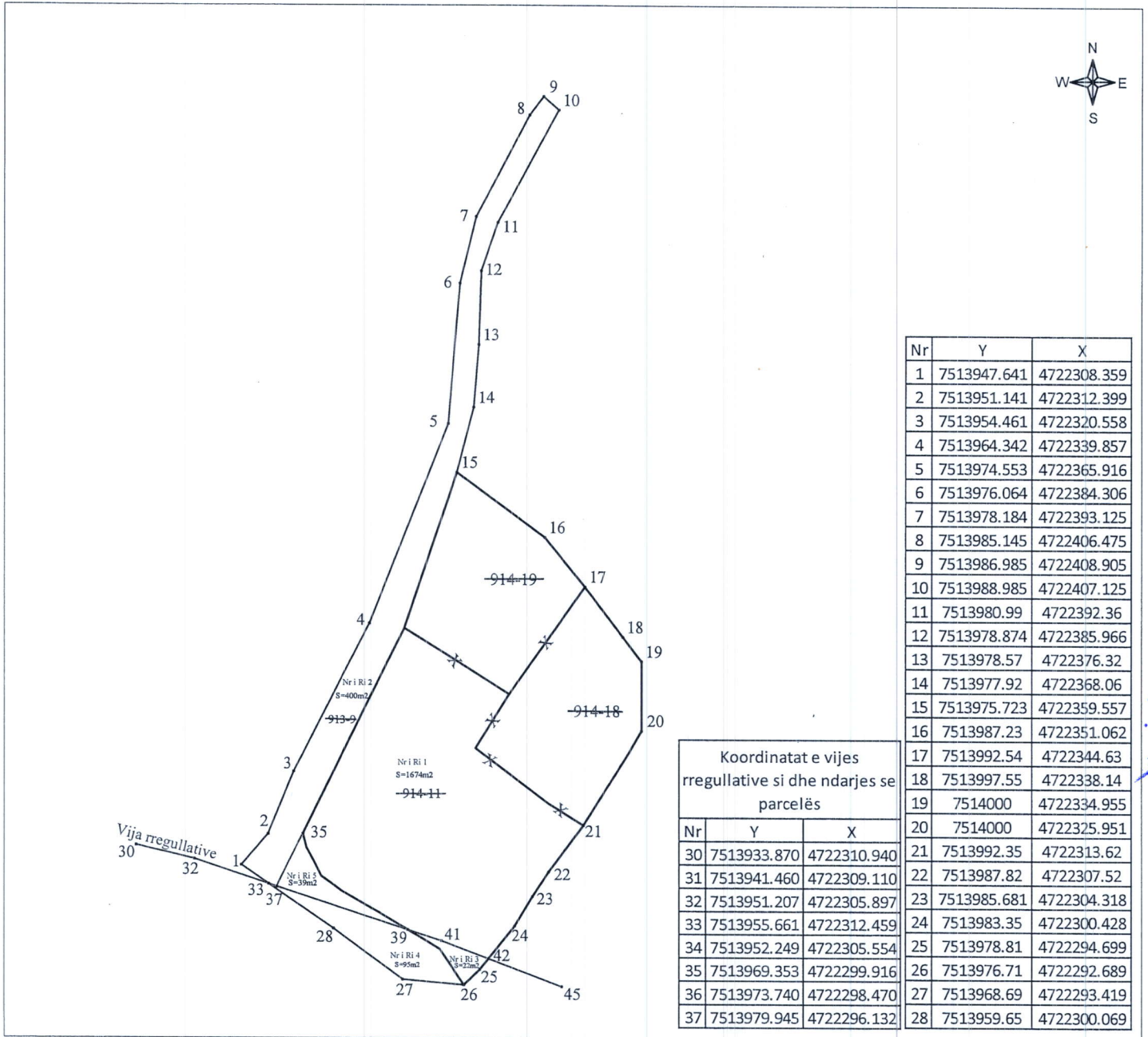
Prishtinë: 30.10.2019



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

Propozimi per bashkim dhe ndarje te parcelave sipas vijes rregullative Zk. MATIQAN



Nr	Y	X
1	7513947.641	4722308.359
2	7513951.141	4722312.399
3	7513954.461	4722320.558
4	7513964.342	4722339.857
5	7513974.553	4722365.916
6	7513976.064	4722384.306
7	7513978.184	4722393.125
8	7513985.145	4722406.475
9	7513986.985	4722408.905
10	7513988.985	4722407.125
11	7513980.99	4722392.36
12	7513978.874	4722385.966
13	7513978.57	4722376.32
14	7513977.92	4722368.06
15	7513975.723	4722359.557
16	7513987.23	4722351.062
17	7513992.54	4722344.63
18	7513997.55	4722338.14
19	7514000	4722334.955
20	7514000	4722325.951
21	7513992.35	4722313.62
22	7513987.82	4722307.52
23	7513985.681	4722304.318
24	7513983.35	4722300.428
25	7513978.81	4722294.699
26	7513976.71	4722292.689
27	7513968.69	4722293.419
28	7513959.65	4722300.069

Koordinatat e vijes rregullative si dhe ndarjes se parcelës

Nr	Y	X
30	7513933.870	4722310.940
31	7513941.460	4722309.110
32	7513951.207	4722305.897
33	7513955.661	4722312.459
34	7513952.249	4722305.554
35	7513969.353	4722299.916
36	7513973.740	4722298.470
37	7513979.945	4722296.132

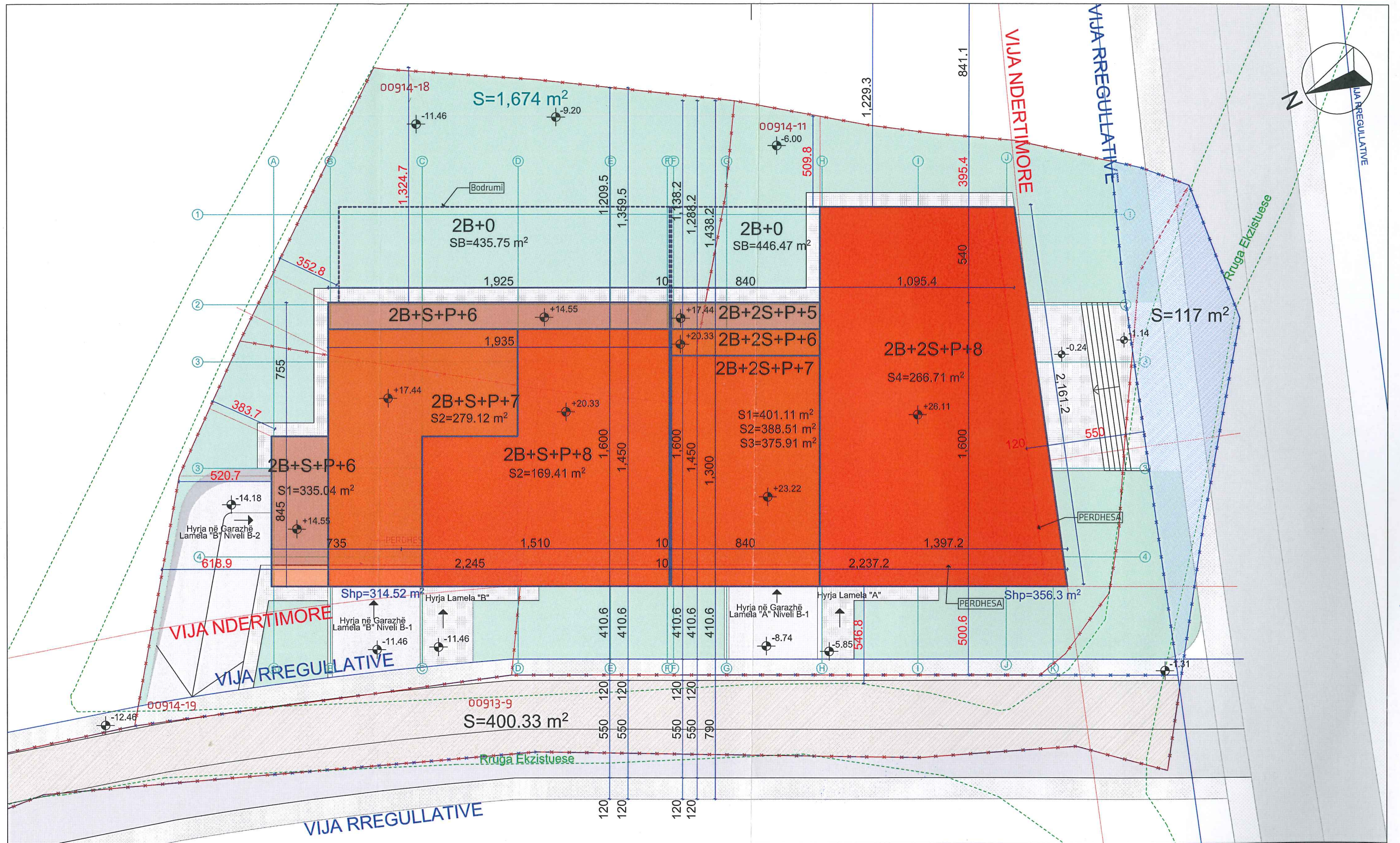
Rilevoi FATON BAJSELMANI
(emri dhe mbiemri i gjeodeti)

Nr. i licencës : 125



Nënshkrimi

Data e rilevimit 26.10.2019



Treguesi i mbulimit të ngastrës (ISHP) Sipërfaqja e Projektuar në bazë e mbulimit te ngastres	0.4	1674.0	669.60 669.50
Treguesi i Nën Tokës (ISN) Sipërfaqja e Projektuar në bazë e Nen Tokes	0.6	1674.0	1004.40 1004.18
Treguesi i Siperfaqes Gjelberuese (ISG) Sipërfaqja e Projektuar	0.3	1674.0	502.20 502.20
Treguesi i Sipërfaqeve të banimit (ISPN) Sipërfaqja jashte vijës ndërtimore	3.0	1674.0	5022.00
Sipërfaqja e parces (rruga)	3.0	117.0	351.00
Sipërfaqja e Lejuar/Projektuar Mbi Tokë	3.0	400.0	1200.00 6573.00

Klienti Client	NDËRTIMTARI-J SHPK		Emri i projektit Project name	KOMPLEKSI BANESOR AFARIST 3B+3S+P+9 PRISHTINA E RE - ZONA QENDËR		
Autor Author	 Ulpiana, Qendra Tregtare Beni Dona, Lokali nr.10 10000 Prishtinë, Kosovë +377 (0)44 530350 +377 (0)44 162639 info@tullastudio.com www.tullastudio.com		Faza Phase	PROJEKTI IDEOR		
Projekues Design	KRESHNIK FERIZI IDA MUHAMED UKA IDA		Titulli Title	SITUACIONI I NGUSHTË		
CAD Vizatimet 2D/3D Design	LEOTRIM VALLQI CAND BARCH		Vizatuar nga Drawn by	TULLA STUDIO	Kontrolluar nga Checked by	TULLA STUDIO
			Data Date	TETOR 2019	Perpjesa Scale	1:200
					Nr. i faqes Page no.	04