

01-2973/18



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo
Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44 dhe 84 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesave 05 Nr. 350/02-0265331/18 dt. 05.11.2018, të pronarëve Erkand Sariqka dhe Zef Pervorfi nga Gjakova, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me Vendim 05 Nr. 350/02-0164799/18 dt. 20.07.2018, për refuzim të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore (për “Grupi I-Faza 1”), dhe kërkesës 05 Nr. 350/02-0297567/18 dt. 19.12.2018, të pronarëve Hamit Olluri, Nexhmije Rexhepi, Sami Qyqalla dhe Shkodran Zhinipotoku nga Prishtina, dhe investitorit “Pozhegu Brothers” shpk, me seli në Prishtinë (për “Grupi II-Faza 2”), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore me afarizëm - në dy grupe/ faza të ndara, në kuadër të bllokut urban “A5”, të tërësisë “A”, të Planit Rregullues “Mati I” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 12.06.2019, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Erkand Sariqka dhe Zef Pervorfi nga Gjakova, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-0265331/18 dt. 05.11.2018, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me Vendim 05 Nr. 350/02-0164799/18 dt. 20.07.2018, për refuzim të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore (për “Grupi I-Faza 1”), si dhe pronarëve Hamit Olluri, Nexhmije Rexhepi, Sami Qyqalla dhe Shkodran Zhinipotoku nga Prishtina, dhe investitorit “Pozhegu Brothers” shpk, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70518805, dhe me pronar Qemajl Pozhegu nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-0297567/18 dt. 19.12.2018 (për “Grupi II-Faza 2”), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në dy grupe/faza të ndara – Ndërtesa “A5/L1”, me etazhitet -2B+P+4 (për “Grupi I-Faza 1”) dhe Ndërtesa “A5/L2”, me etazhitet -2B+P+6 (për “Grupi II-Faza 2”), në kuadër të bllokut urban “A5”, të tërësisë “A”, të Planit Rregullues “Mati I” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të kompleksit të parcelave kadastrale nr. 646-7, 646-8 dhe 646-9 ZK Matiçan, për “Grupi II-Faza 2”, parcelave kadastrale nr. 645-6, 645-7, 645-8, 645-9, 645-10, 646-10 dhe 632-11 ZK Matiçan, për “Grupi I-Faza 1”, me trajtim përmes këmbimit edhe të parcelës kadastrale nr. 633-0 ZK Matiçan, me pronar/posedues “P.SH. Rrugë KK Prishtinë”, me pjesët e parcelave kadastrale, të propozuara, nr. 645-9 dhe 645-10 ZK Matiçan.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale të lartcekura, për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, rregullativës ligjore, procedurave të zhvilluara dhe të miratuara, 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 Vendimin 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-ngastra ndërtimore “J”, të jetë me destinim “zonë kryesisht me banim-RM”;

- Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar “ndërtim i mesëm mix”;

Pronarët dhe investitori, me shkresën “Informim nga Plani Rregullues Mati 1-PZHU”, me

datës 07.11.2018, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online, janë informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit për atë zonë.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelës kadastrale nr. 645-6, 645-7, 645-8, 645-9, 645-10, 646-7, 646-8, 646-9, 646-10, 632-11 dhe 633-0 ZK Matiçan, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, është:
 - nr. 632-11.....S=500 m².....Hamit Olluri....."kullosë e klasës 4";
 - nr. 645-6.....S=400 m².....Nexhmije Rexhepi....."arë e klasës 5";
 - nr. 645-7.....S=400 m².....Nexhmije Rexhepi....."arë e klasës 5";
 - nr. 645-8.....S=400 m².....Nexhmije Rexhepi....."arë e klasës 5";
 - nr. 645-9.....S=449 m².....Nexhmije Rexhepi....."arë e klasës 5";
 - nr. 645-10.....S=660 m².....Sami Qyqalla....."infrastruktura/rrugë private";
 - nr. 646-7.....S=378 m².....Erkand Sariqka....."arë e klasës 5";
 - nr. 646-8.....S=368 m².....Erkand Sariqka....."arë e klasës 5";
 - nr. 646-9.....S=269 m².....Zef Pervorfi....."arë e klasës 5";
 - nr. 646-10.....S=765 m².....Shkodran Zhinipotoku....."infrastruktura/rrugë";

Sipërfaqja e parcelave kadastrale: S=4589 m²

- nr. 633-0.....S=20049 m²....."P.SH. Rrugë KK Prishtinë"....."rajon uJOR-hendek".

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale S=4589+20049=24638 m²

- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale është private, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale, të lartcekura, nuk ka ndërtesa të ndërtuara-janë të zbrazëta;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni ka pjerrtësi të vogël, nga drejtimi veriperëndim-juglindje, me një disnivel H~6.00 m²;
- Qasja ekzistuese në këto parcela është nga rruga lokale ekzistuese "Ismajl Luma" dhe "Bistrica Ilire";
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m² ka ndërtesa ekzistuese-shtëpi individuale banimore dhe ndërtesa shumëbanesore dhe afariste.

IV. Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, e analizuar, studiuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është konceptuar në dy grupacione/faza të realizimit: "Grupi I - Faza 1" dhe "Grupi II - Faza 2", me trajtim të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, nr. 632-11, 645-6, 645-7, 645-8, 645-9, 645-10, 646-7, 646-8, 646-9, 646-10 dhe 633-0 ZK Matiçan:

a) **"Grupi I - Faza 1"** e realizimit në kuadër të kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste Ndërtesa "A5/L1", do të trajtojë pjesët dhe parcelat kadastrale nr. 646-7, 646-8 dhe 646-9 ZK Matiçan brenda vijës rregulluese **S=250+368+269=887 m²** (bazuar në sipërfaqet e përcaktuara në certifikatën e njësisë kadastrale dhe Plani i situacionit – "zgjidhja urbane"), dhe

b) **"Grupi II - Faza 2"** e realizimit në kuadër të kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – Ndërtesa "A5/L2", do të trajtojë pjesët dhe parcelat kadastrale nr. 645-6, 645-7, 645-8, 645-9, 645-10, 646-10 dhe 632-11 ZK Matiçan, me pronarë: Nexhmije Rexhepi, Sami Qyqalla, Shkodran Zhinipotoku dhe Hamit Olluri nga Prishtina dhe investitori "Pozhegu Brothers" shpk, me seli në Prishtinë, me trajtim me këmbim edhe të pjesës së parcelës kadastrale nr. 633-0 ZK Matiçan, me pronar/posedues "P.SH. Rrugë KK Prishtinë", me sipërfaqet të trajtuar brenda vijës rregulluese **S=500+79+400+400+114+163+161+340=2157 m²** (bazuar në sipërfaqet e përcaktuara në certifikatën e njësisë kadastrale dhe Plani i situacionit – "zgjidhja urbane").

Sipërfaqja e përgjithshme e pjesës së bllokut urban "A5"- parcelës ndërtimore, brenda vijës rregulluese, e trajtuar me këto kushte ndërtimore, është **S=887+2157=3044 m²** (bazuar në sipërfaqet e përcaktuara në certifikatën e njësisë kadastrale dhe Plani i situacionit – "zgjidhja urbane");

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin

e hapësirës për realizimin/ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në dy grupe-faza të ndara, “Grupi I-Faza 1”–Ndërtesa “A5/L1” dhe “Grupi II - Faza 2”, - Ndërtesa “A5/L2”, në kuadër të pjesës së bllokut urban “A5”, të tërësisë “A”, të Planit Rregullues "Mati I" në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi, gjenden ekzistuese dhe projekt propozimin-projektin konceptual, dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në kompleks, shtrirja e kompleksit, gabaritet dhe etazhiteti i ndërtesave, pozicionimi i tyre në raport me vijën rregulluese, ndërtimore dhe kufiri i parcelave, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vendparkimet e kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik në Plani i lokacionit – “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e bllokut urban “A5”, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr. 646-7.....S=250 m² (“Faza 1”);
- nr. 646-8.....S=368 m² (“Faza 1”);
- nr. 646-9.....S=269 m² (“Faza 1”);

Sipërfaqja e parcelave për “Grupi I-Faza 1”:S=887 m²;

- nr. 632-11.....S=500 m² (“Faza 2”);
- nr. 645-6.....S=79 m² (“Faza 2”);
- nr. 645-7.....S=400 m² (“Faza 2”);
- nr. 645-8.....S=400 m² (“Faza 2”);
- nr. 645-9.....S=114 m² (“Faza 2”);
- nr. 645-10.....S=163 m² (“Faza 2”);
- nr. 646-10.....S=161 m² (“Faza 2”);
- nr. 633-0.....S=340 m² (këmbimi);

Sipërfaqja e parcelave për “Grupi II-Faza 2”:S=1817+340=2157 m²;

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelave të dy grupet:.....S=887+2157=3044 m²

- Parcelat kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e bllokut urban “A5”, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr. 645-6.....S=256 m² (“Faza 2”);
- nr. 645-10.....S=89 m² (“Faza 2”);
- nr. 646-7.....S=128 m² (“Faza 1”);
- nr. 646-10.....S=70 m² (“Faza 2”);

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, jashtë vijës rregulluese, e trajtur sipas Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.....S=543 m²

- nr. 645-9.....S=335 m² (“Faza 2”);
- nr. 645-10.....S=47 m² (“Faza 2”);

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, jashtë vijës rregulluese, e propozuar për trajtim me këmbim, sipas Ligjit Nr. 04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.....S=340.00 m²

- Pjesët e parcelave kadastrale nr. 645-6, 645-10, 646-10 dhe 633-0, me sipërfaqen e përgjithshme S=335+252+231+340=1158 m², e cila shtrihet brenda dhe jashtë vijës rregulluese të bllokut urban “A5”, do të trajtohet në kuadër të parcelës ndërtimore, të formuar nga parcelat kadastrale nr. 632-11, 645-6, 645-7, 645-8, 645-9, 645-10, 646-7, 646-8, 646-9, 646-10 dhe 633-0 ZK Matiçan, ndërsa pjesët tjera do të ndahen dhe do të trajtohen në kuadër të blloqeve ku shtrihen, në fazat e ardhshme të zhvillimit të ndërtimit në atë zonë.
- Parcela kadastrale nr. 633-0 ZK Matiçan, me sipërfaqe të tërësishme prej S=20049 m² dhe me pronar/ posedues P.SH. Rrugët KK Prishtinë, dhe trajtim në sipërfaqe prej S=340 m², përfshihet brenda vijës rregulluese të bllokut urban “A5”, dhe e njëjta është propozuar nga pronarët dhe investitori që të këmbetet me pjesën e parcelës kadastrale nr. 645-9 dhe 645-10 ZK Matiçan, me sipërfaqe të përgjithshme S=335+5=340.00 m²;

në kuadër të pjesës së bllokut urban "A5", të tërësisë "A", të Planit Rregullues "Mati I" në Prishtinë, planifikohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, të organizuara në ndërtesa dhe hyrje, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, dhe etazhitet, sipas përlllogaritjeve dhe projekt propozimit-"zgjidhja urbane" të prezantuar, si në vijim:

Kompleksi i ndërtesave shumë banesore dhe afariste - Ndërtesa "A5/L1" ("Grupi 1") dhe Ndërtesa "A5/L2" ("Grupi 2")

Ndërtesa "A5/L1" – S=1750.00 m² /1218.00 m², mbi tokë + 532.00 m², nën tokë /, Etazhitet: -B+P+4

Ndërtesa "A5/L2" – S=4013.00 m² /3086.40 m², mbi tokë + 926.60 m², nën tokë /,

Sipërfaqja e përgjithshme për "Grupi I" dhe "Grupi II": S=5763.00 m²/4304.40 m², mbi tokë+1458.60 m², nën tokë/.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, bazuar në kriteret dhe parametrat e planit rregullues, është banim rezidencial dhe afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse të ndërtesave: kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar dhe miratuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun urban "A5", të tërësisë "A" të Planit Rregullues "Mati I" është II-III etazhe mbi tokë, ndërsa sipas PZHU-së është V-VI, ku ky etazhitet mund të ndryshohet rritet nëse aplikohet Vendimi 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për shpronësimin-kompensimin e pronës private të paraparë për interes publik, me koeficient të ndërtimit.
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdheses ose suteranit, është max. 40%, dhe kjo sipërfaqe është:

Kompleksi i ndërtesave shumë banesore dhe afariste - Ndërtesa "A5/L1" ("Grupi 1") dhe Ndërtesa "A5/L2" ("Grupi 2")

"Grupi I" - Ndërtesa "A5/L1"

S=887 x 0.4=354.80 m² / lejuar sipas PRR "Mati 1" dhe PZHU-së /, S=278.00 m² / sipas projekt propozimit /.

"Grupi II" - Ndërtesa "A5/L2"

S=2157 x 0.4=862.80 m² / lejuar sipas PRR "Mati 1" dhe PZHU-së /, S= 467.00 m² / sipas projekt propozimit /.

Sipërfaqja e përgjithshme për "Grupi I" dhe "Grupi II"

S=3044 x 0.4=1217.60 m² / lejuar sipas PRR "Mati 1" dhe PZHU-së /, S= 745.00 m² / 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-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe kjo sipërfaqe është:

Kompleksi i ndërtesave shumë banesore dhe afariste - Ndërtesa "A5/L1" ("Grupi 1") dhe Ndërtesa "A5/L2" ("Grupi 2")

"Grupi I" - Ndërtesa "A5/L1"

S=887 x 0.6=532.20 m² / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /; S=532.00 m² / sipas projekt propozimit /.

"Grupi II" - Ndërtesa "A5/L2"

S=2157 x 0.6=1294.20 m² / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /; S=926.60 m² / sipas projekt propozimit /.

Sipërfaqja e përgjithshme për "Grupi I" dhe "Grupi II"

S=3044 x 0.6=1826.40 m² / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /, S=1458.60 m² / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i minimal i parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), bazuar në planin rregullues është 40 % dhe në Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor, është 20%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe është:

Kompleksi i ndërtesave shumë banesore dhe afariste - Ndërtesa "A5/L1" ("Grupi 1") dhe Ndërtesa "A5/L2" ("Grupi 2")

$S=3044 \times 0.4 = 1217.60 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PRR "Mati 1"/;
 $S=3044 \times 0.2 = 608.80 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;
 $S=1220.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Sipërfaqja e përgjithshme për "Grupi I" dhe "Grupi II"

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Mati 1" është max. 1.2, dhe trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës – bodrume, dhe kjo sipërfaqe është:

Kompleksi i ndërtesave shumë banesore dhe afariste - Ndërtesa "A5/L1" ("Grupi 1") dhe Ndërtesa "A5/L2" ("Grupi 2")

"Grupi I" - Ndërtesa "A5/L1"

$S=887 \times 1.2 = 1064.40 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PRR "Mati 1"/;
 $S=1218.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

"Grupi II" - Ndërtesa "A5/L2"

$S=2157 \times 1.2 = 2588.40 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PRR "Mati 1"/;
 $S=3086.40 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Sipërfaqja e përgjithshme për "Grupi I" dhe "Grupi II"

$S=3044 \times 1.2 = 3652.80 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PRR "Mati 1"/;
 $S=4304.40 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Me aplikimin e Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin/shpronësimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është: për "Grupi I" $S=128/887 \times 100 = 14.43 \%$, dhe për "Grupi II", $S=415/2157 \times 100 = 19.23 \%$. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 1.2, si në vijim: "Grupi I" $S_1=128 \times 1.2 = 153.60 \text{ m}^2$, dhe "Grupi II" $S_2=415 \times 1.2 = 498.00 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë: për "Grupi I" $S=1064.40 + 153.60 = 1218 \text{ m}^2$, ndërsa për "Grupi II" $S=2588.40 + 498.00 = 3086.40 \text{ m}^2$, dhe për të dy grupet është $S=S_1+S_2=1218+3064.40=4282.40 \text{ m}^2$.
- 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 shkaqë të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, "sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të "ngastrës"- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm", kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë $0.4 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj.), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet të 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;
- Për të siguruar një front rrugor të lirë në pjesët qendrore, në bërthamat e zonave, parashihet tipi i mbulimit të ngastrës ndërtimore "J" të jetë "d6";
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 1.40 m;
- Qasja në kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit-"zgjdhja

- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30 m² të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend parkimet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet dhe trotuaret;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

V. Këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale nr. 633-0 ZK Matiçan, me sipërfaqe S=340 m², në pronësi/posedim të P.SH. Rrugët KK Prishtinë, me pjesën e parcelës kadastrale nr. 645-9, me pronare Nexhmije Rexhepi, me sipërfaqe S=335 m², dhe pjesën e parcelës kadastrale 645-10 ZK Matiçan, me pronar Sami Qyqalla, me sipërfaqe S=5 m², me sipërfaqe të përgjithshme S=335+5=340 m², është propozuar të bëhet nga pronarët dhe investitori, bazuar në Ligjin Nr. 04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

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

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

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë kushtet ndërtimore - revokimin e tyre.

VI. Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesëve të parcelës kadastrale: nr. 645-6 me S=256 m², nr. 645-10 me S=47+47=89 m², nr. 646-7 me S=128 m², nr. 646-10 me S=70 m², dhe me sipërfaqe të përgjithshme prej S=543 m², të përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë, për realizimin e ndërtimit në “Grupi I” dhe “Grupi II”, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV, parcela ndërtimore është me sipërfaqe prej S=3044 m², bazuar në Vendimin 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe raporti i sipërfaqeve të parcelës ndërtimore dhe sipërfaqes jashtë vijës rregulluese (sipërfaqja e pronës private, e përfshirë në hapësira të parapara për interes publik) përcaktuar në përqindje (%), është $S=543/3044 \times 100=17.84$ %. Sipas kalkulimit me koeficient ndërtimi sipërfaqja e kompensuar do të jetë, $S=543 \times 1.2=651.60$ m².

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

Sipërfaqet definitive të kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen pas këmbimit, ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit VI. dhe VII. të këtij vendimi.

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

VII. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr. 645-6, 645-9, 645-10, 646-10, 646-7 dhe 633-0 ZK Matiçan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugën e planifikuar të planit rregullues urban, si dhe bazuar në Plani i situacionit – “zgjdhja urbane, dispozitën urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjdhja urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar

në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjdhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, nr. 645-6, 645-7, 645-8, 645-9, 645-10, 646-10, 646-7, 646-8, 646-9, 632-11 dhe 633-0 ZK Matiçan, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manualin e bashkimit të parcelave, do të bëhet në një parcelë të vetme-parcelë ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i drejtorisë, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

IX. 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 kyçe 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 kyçe nga "Termokos" - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

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

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 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 - "zgjdhja 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;

- projektuar 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 dymave dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizimi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke 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-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

XII. Paguesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 632-11, 633-0, 645-6, 645-7, 645-8, 645-9, 646-7, 646-8 dhe 646-9 ZK Matiçan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “kullosë e klasës 4”, përkatësisht “arë e klasës 5”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit -“zgjidhja urbane”-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=500+340+79+400+400+114+250+368+269=2720.00$ m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat 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.

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 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).

XIV. Paguesa e taksës 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” 01 Nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërse e kërkesës për leje ndërtimore. Paguesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

XV. 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, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

Aplikuesit Erkand Sariqka dhe Zef Pervorfi nga Gjakova, me kërkesën 05 Nr. 350/02-0265331/18 dt. 05.11.2018, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me Vendim 05 Nr. 350/02-0164799/18 dt. 20.07.2018, për refuzim të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore (për “Grupi I-Faza 1”), dhe aplikuesit Hamit Olluri, Nexhmije Rexhepi, Sami Qyqalla dhe Shkodran Zhinipotoku nga Prishtina, dhe investitorit “Pozhegu Brothers” shpk, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70518805, dhe me pronar Qemajl Pozhegu nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-0297567/18 dt. 19.12.2018 (për “Grupi II-Faza 2”), kanë kërkuar nga kjo drejtori, hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në dy grupe/faza të ndara – Ndërtesa “A5/L1” (për “Grupi I-Faza 1”) dhe Ndërtesa “A5/L2” (për “Grupi II-Faza 2”), në kuadër të bllokut urban “A5”, të tërësisë “A”, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02-0265331/18 dt. 05.11.2018, 05 Nr. 350/02-0164799/18 dt. 30.04.2018 dhe 05 Nr. 350/02-0297567/18 dt. 19.12.2018, kërkesave për plotësim të dokumentacionit, 05 Nr. 350/02-0265331/18/1 dt. 15.04.2019 dhe 05 Nr. 350/02-0297567/18/1 dt. 08.02.2019, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedimit administrativ, kërkuuesit kanë prezantuar dhe është trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 646-7, 646-8 dhe 646-9 dhe certifikatën e njësisë kadastrale P-71914050-00646-7, P-71914050-00646-8 dhe P-71914050-00646-9 ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës (kopje të vërtetuara nga origjinali, LRP Nr.: 9784/2018, dt. 28.09.2018, 9785/2018, dt. 28.09.2018, Nr. Rend.2424/2019 dt. 11.04.2019);
- Projekti konceptual - “zgjidhja urbane dhe projekti ideor”, hartuar nga “Arjak” shpk nga Gjakova;
- Shkresën “Informim nga Plani Rregullues “Mati I-PZHU”, me referencë 04-350/01-89411/18 dt. 26.04.2018, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Manuali i incizimit gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Fitore Lipovica, me licencë nr. 168;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Erkand Sariqka, nr. 83895/18 dt. 10.04.2018;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Erkand Sariqka, nr. 86300/18 dt. 15.04.2018;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Zef Pervorfi, nr. 83727/19 dt. 11.04.2018;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Zef Morina, sipas kërkesës së “Arjak” shpk, nr. 101878/18 dt. 30.04.2018;
- Aktin noterial “Autorizim”, dhënë nga bashkëpronarët e “Arjak” shpk, Zef Morina dhe Nikoll Morina nga Gjakova, për Dukagjin Morina nga Gjakova, i redaktuar te noteri Arbër Z. Sadiku në Gjakovë, LRP.nr.669/2016 dt. 22.01.2016 (kopje e pavërtetuar);
- Akti noterial “Para-kontratë për ndërrimin e paluajtshmërive”, e lidhur në mes të “Arjak” shpk nga Gjakova, si kontraktues, dhe Erkand Sariqka nga Gjakova, si blerës, vërtetuar te noteri Shaqir Vula në Gjakovë, LRP.nr. 1225/2018 Ref.nr: 275/2018 dt. 21.03.2018 (kopje e vërtetuar LRP.nr. 1225/2018 Ref.nr: 275/2018 dt. 21.03.2018);
- Aktin noterial “Autorizim”, dhënë nga Erkand Sariqka nga Gjakova për Blerim Sariqka nga Gjakova, i redaktuar në Zvicër, nr. 115, dt. 20.02.2018 (kopje e vërtetuar LRP.nr. 1225/2018 Ref.nr: 275/2018 dt. 21.03.2018);
- Aktin noterial “Autorizim”, dhënë nga Zef Pervorfi nga Gjakova për Dukagjin Morina nga Gjakova, i redaktuar te noteri Ramadan Bunjaku në Prishtinë, LRP.Nr.rend.2408/2019, dt. 11.04.2019;
- Akti noterial “Para-kontratë për shit-blerjen e paluajtshmërisë”, e lidhur në mes të Pjeter Nikolla nga Gjakova, si shitës dhe “Arjak” shpk nga Gjakova, si blerës, vërtetuar te noteri Shaqir Vula në Gjakovë, LRP.nr. 604/2018 Ref.nr: 125/2018 dt. 07.02.2018 (kopje e vërtetuar LRP.nr. 1225/2018 Ref.nr: 275/2018 dt. 21.03.2018);
- Shkresën “Deklaratë” e dhënë nga Zef dhe Vjollca Pervorfi nga Gjakova, për pëlqim me zgjidhjen urbane, të punuar nga kompania “Arjak” nga Gjakova, e vërtetuar te noteri Ramadan Bunjaku në Prishtinë-vërtetimi i nënshkrimit Nr. rend. 6502/2018, dt. 09.08.2018 dhe vërtetim të kopjes nga origjinali, Nr. rend. 6503/2018 dt. 09.08.2018;

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 645-6, 645-7, 645-8, 645-9, 645-10, 646-10 dhe 632-11 dhe certifikatën e njësisë kadastrale P-71914050-00645-6, P-71914050-00645-7, P-71914050-00645-8, P-71914050-00645-9, P-71914050-00645-10, P-71914050-00646-10 dhe P-71914050-00632-11 ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës (kopje të vërtetuara nga origjinali LRP. nr. 11892/2018, dt. 01.11.2018, LRP.Nr.6961/19 dt. 02.05.2019);
- Aktin noterial “Autorizim i përgjithshëm”, dhënë nga kompania “Pozhegu Brothers” shpk-pronari Qemajl Pozhegu nga Prishtina për Gëzim Dedinca nga Prishtina, i përpiluar dhe redaktuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, me LRP.nr.: 11308/2017, dt. 01.11.2017 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Qemajl Pozhegu, në bazë të kërkesës së “Pozhegu Brothers” shpk, nr. 292257/18 dt. 12.12.2018;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Sami Qyqalla, nr. 292604/18 dt. 12.12.2018;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Nexhmije Rexhepi, nr. 83895/18 dt. 10.04.2018;
- Kopjen e certifikatës së regjistrimit të biznesit të “Pozhegu Brothers” shpk, nr. 70518805;
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore”, e lidhur në mes të pronarit Sami Qyqalla nga Prishtina, dhe investitorit “Pozhegu Brothers” shpk, me seli në Prishtinë, me pronar Qemajl Pozhegu nga Prishtina, redaktuar dhe vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, (akt en minute) Nr. i LRP: 11534/2018, Nr. i Ref.: 2340/2018 dt. 17.10.2018 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Para-Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore”, e lidhur në mes të pronarit Shkodran Zhinipotoku nga Prishtina, dhe investitorit “Pozhegu Brothers” shpk, me seli në Prishtinë, me pronar Qemajl Pozhegu nga Prishtina, redaktuar dhe vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, (akt en minute) Nr. i LRP: 732/2019, Nr. i Ref.: 168/2019 dt. 21.01.2019 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët, rregullimin e raporteve pronësore dhe kalimin e kushtëzuar të pronësisë së palujtshmërisë në investitorin”, e lidhur në mes të pronarit Hamit Olluri nga Lipjani, dhe investitorit “Pozhegu Brothers” shpk, me seli në Prishtinë, me pronar Qemajl Pozhegu nga Prishtina, redaktuar dhe vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, (akt en minute) Nr. i LRP: 1775/2019, Nr. i Ref.: 332/2019 dt. 20.02.2019 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Kontratë për shit-blerjen e patundshmërisë, e lidhur nën kushtin shtytës”, e lidhur në mes të pronares-shitëses Nexhmije nga Prishtina, dhe investitorit-blerësit “Pozhegu Brothers” shpk, me seli në Prishtinë, me pronar Qemajl Pozhegu nga Prishtina, vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, (akt en minute) Nr. i LRP: 11892/2018, Nr. i Ref.: 2453/2018 dt. 01.11.2018 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Shkresën “Informim nga Plani Rregullues Mati I-PZHU”, me referencë 1942;1943 dt. 05.11.2018, të dates 07.11.2018, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online;
- Manuali i incizimit gjeodezik, punuar nga kompania gjeodetet e licencuar “Geo Limit” shpk, nga Prishtina, me licencë nr. 50;
- Projekti konceptual - “zgjidhja urbane”, hartuar nga kompania “Pozhegu Brothers” shpk nga Prishtina;
- Shkresën “Informim nga Plani Rregullues “Mati I-PZHU”, me referencë 04-350/01-89411/18 dt. 26.04.2018, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarëve, të autorizuarve dhe të pronarëve të “Arjak” shpk;
- Fotot e lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesave të ndara 05 Nr. 350/02-0265331/18 dt. 05.11.2018, 05 Nr. 350/02-0164799/18 dt. 30.04.2018 dhe 05 Nr. 350/02-0297567/18 dt. 19.12.2018, dhe plotësuar me shkresat “Plotësim dokumentacioni” 05 Nr. 350/02-0265331/18/1 dt. 15.04.2019 dhe 05 Nr. 350/02-0297567/18/1 dt. 08.02.2019, shqyrtimit të përmbajtjes së tyre dhe lokacionit, për të cilën kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, duke u mbështet në paragrafin 1. nenin 84 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, ku thuhet se, citojmë: “*Organi publik*”

kompetent mund të bashkoj disa procedura administrative në një të vetme nëse të drejtat dhe detyrimet e palëve të përfshira bazohen në një gjendje faktike dhe bazë juridike të njëjtë apo të ngjajshme”, vendosi ti bashkojë dhe trajtojë në një procedurë të vetme administrative, gjegjësisht ti trajtojë me një vendim të kushteve ndërtimore, duke u bazuar edhe në faktin se parcelat kadastrale të lartcekura dhe të trajtuara, përfshihen në kuadër të të njëjtit blloku urban “A5”, të tërësisë ”A” të Planit Rregullues “Mati I” në Prishtinë.

Pas këtij konstatimi dhe veprimi administrativ, kjo drejtori mori në shqyrtim kërkesat e lartcekura, dokumentacionet e bashkëngjitura, konsultoi dokumentet e planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Pani Rregullues “Mati I” dhe Planin Zhvillimor Urban, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimet-projektet konceptuale me “zgjidhja urbane” dhe projektet ideore, dhe procedurat e zhvilluara gjatë fazës së procedimit administrativ, në mënyrë procedurale dhe në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Me Vendimin 05 Nr. 350/02-0101951/18 dt. 19.06.2018, kjo drejtori ka refuzuar kërkesën 05 Nr. 350/02-0101951/18 dt. 10.07.2018, në emër të Erkand Sariqka nga Gjakova, për caktim të kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumëbanesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban “A5”, të Planit Rregullues “Mati I” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 646-7 dhe 646-8 ZK Matiçan, duke u bazuar në nenin 21 pika 4 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, pasi që aplikuesi nuk i është përmbajtur afatit ligjor të caktuar për plotësim të dokumentacionit të kërkuar;

Me Vendim 05 Nr. 350/02-0164799/18 dt. 20.07.2018, është refuzuar kërkesa për rihapjen e procedurës administrative për kundërshtim të Vendimit për refuzim të kërkesës 05 Nr. 350/02-0101951/18 dt. 19.06.2018, konform nenit 140 dhe 142 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, pas konstatimit se aplikuesi nuk ka siguruar prova të reja për të vendosur ndryshe.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02-0265331/18 dt. 05.11.2018, aplikuesit Erkand Sariqka dhe Zef Përvorfi nga Gjakova, kanë kërkuar rihapjen e procedurës administrative, të përfunduar me Vendim 05 Nr. 350/02-0164799/18 dt. 20.07.2018, duke përfshirë në trajtim edhe parcelën kadastrale nr. 646-9 ZK Matiçan, në emër të Zef Përvorfi, dhe duke prezantuar projektin konceptual-“zgjidhjen urbane”, me propozim të kushteve ndërtimore për parcelat kadastrale nr. 646-7, 646-8 dhe 646-9 ZK Matiçan. Sipas analizës urb-arkitektonike të projektit konceptual, të prezantuar për pjesën e bllokut urban “A5” dhe të planit rregullues, është konstatuar se parcelat kadastrale nr. 645-7, 645-8, 645-9, 645-10 (rrugë ekzistuese) dhe 646-10 (rrugë ekzistuese), 632-11, 632-16, 632-15 ZK Matiçan, të cilat shtrihen në kuadër të kësaj pjese të bllokut urban “A5”, duhet të përfshihen në trajtim, me qëllim të sigurimit të një zgjidhjeje urbane më funksionale dhe mundësimi të zhvillimit edhe të këtyre parcelave.

Në ndërkohë, në këtë drejtori, është pranuar kërkesa 05 Nr. 350/02-0297567/18 dt. 19.12.2018, në emër të Nexhmije Rexhepi dhe Sami Qyqalla, dhe investitorit “Pozhegu Brothers” shpk me seli në Prishtinë, për caktim të kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumëbanesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban “A5”, të Planit Rregullues “Mati I” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 645-6, 645-7, 645-8, 645-9 dhe 645-10 ZK Matiçan.

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 16.11.2018, përkatësisht 22.01.2019, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për të njoftuar publikun me synimin e pronarëve dhe investitorit, për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t`ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 30.11.2018, përkatësisht 05.2.2019, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Pas vendimit të kësaj drejtorie, për trajtim në një procedurë të vetme administrative të të dy kërkesave të lartshënuara, dhe pas konstatimit se parcelat kadastrale nr. 632-11, 632-15 dhe 632-16 ZK Matiçan, kanë mbetë pa u përfshirë në trajtim, përmes ftesave zyrtare të datës 16.01.2019, janë

ftuar pronarët e parcelave të referuara, që me datë 23.01.2019, të marrin pjesë në takim për t'u informuar dhe deklaruar lidhur me projektin konceptual-“zgjidhjen urbane” të propozuar, dhe përfshirjen eventuale të tyre në këtë zgjidhje. Në takimin e mbajtur, palët prezentë u deklaruan se do të vazhdojnë negociatat për hartim-përfshirje në këtë zgjidhje urbane dhe më pas të vendosin lidhur me këtë çështje.

Bazuar në aktet noteriale “Kontratë për ndërtimin e përbashkët, rregullimin e raporteve pronësore dhe kalimin e kushtëzuar të pronësisë së palujtshme në investitorin”, Nr. i LRP: 1775/2019, Nr. i Ref.: 332/2019 dt. 20.02.2019, dhe “Para-Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore”, Nr. i LRP: 732/2019, Nr. i Ref.: 168/2019 dt. 21.01.2019, pronari i parcelës kadastrale nr. 632-11 dhe 646-10 ZK Matiçan, kanë arrit marrëveshje me investitorin “Pozhegu Brothers” shpk, për përfshirje në ndërtim, ndërsa pronarët e parcelave kadastrale nr. 632-15 dhe 632-16 ZK Matiçan, edhe njëherë janë ftuar në këtë drejtori, dhe përfaqësuesit e tyre kanë deklaruar se nuk janë të pajtimit të përfshihen në trajtim në këtë zgjidhje urbane, me arsyetimin se koeficienti i ndërtimit për këtë zonë, është shumë i ulët.

Bazuar në projektin konceptual-plani i situacionit-“zgjidhja urbane” të prezantuar, kompleksi i pjesëve dhe parcelave kadastrale nr. 645-6, 645-7, 645-8, 645-9, 645-10, 646-7, 646-8, 646-9, 646-10, 632-11 dhe 633-0 ZK Matiçan, përfshihet në kuadër të pjesës së bllokut urban “A5” dhe pjesërisht, pjesë të disa parcelave kadastrale, shtrihen në hapësira publike të planifikuara –rrugë dhe gjelbërim të planifikuar, dhe ku sipas këtij plani, destinimi i hapësirës është “zonë kryesisht me banim-RM”, gjegjësisht ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i cili destinim është i propozuar edhe nga aplikuesit. Zgjidhja urbane është konceptuar në dy parcela ndërtimore, dy grupe dhe dy faza të realizimit, konkretisht sipas përshkrimeve të prezantuara në pikat a) dhe b) të paragrafit IV. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore, në kuadër të “Grupi I” – “Faza 1” janë përfshi parcelat kadastrale, nr. 645-6, 645-7 dhe 645-8 ZK Matiçan, kurse në kuadër të “Grupi II” – “Faza 2” janë trajtuar parcela kadastrale nr. 645-9, 645-10, 646-7, 646-8, 646-9, 646-10, 632-11 dhe 633-0 ZK Matiçan.

Sipas projektit konceptual dhe planit rregullues, jashtë vijës rregulluese të bllokut urban “A5” shtrihen pjesët e parcelës kadastrale nr. 645-6, 645-10, 646-7, 646-10 ZK Matiçan, me sipërfaqe të përgjithshme $S=543 \text{ m}^2$, në pronësi private, në sipërfaqe të planifikuar për interes publik, përkatësisht në rrugë dhe gjelbërim të planifikuar. 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, është propozuar që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, përkatësisht përcaktuar në përqindje (%), është $S=543/3044 \times 100=17.84 \%$. Dhe, sipas kalkulimit me koeficient ndërtimi sipërfaqja e kompensuar do të jetë, $S=543 \times 1.2=651.60 \text{ m}^2$. Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën VI të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës.

Pas përfundimit të procedurës për kompensimin me koeficient ndërtimi të pronës private, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, në një parcelë të vetme ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën VII dhe VIII të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

Brenda vijës rregulluese të bllokut urban, në pjesën jugore të parcelës ndërtimore, shtrihet pjesa e parcelës kadastrale nr. 633-0 ZK Matiçan, me sipërfaqe $S=340 \text{ m}^2$, në pronësi/posedim të P.SH. Rrugët KK Prishtinë, e cila, nga pronarët dhe investitori, është propozuar të këmbehet me pjesën e parcelës kadastrale nr. 645-9, me pronare Nexhmije Rexhepi, me sipërfaqe $S=335 \text{ m}^2$, dhe pjesën e parcelës kadastrale 645-10 ZK Matiçan, me pronar Sami Qyqalla, me sipërfaqe $S=5 \text{ m}^2$, me sipërfaqe të përgjithshme $S=335+5=340 \text{ m}^2$, bazuar në Ligjin Nr. 04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Palujtshme të Komunës. Procedura e këmbimit duhet të realizohet, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, dhe mos zbatimi i kësaj procedure, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë kushtet ndërtimore - revokimin e tyre.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e vendparkimeve, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të Pozhegu Brothers, me kërkesën nr. 05-350/02-0297567 dt. 19.12.2018 dhe Erkon Soriqka me kërkesën 05-350/02-0265331/18 dt. 05.11.2018, në lagjen Mati 1, Prishtinë, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar përmes kësaj zgjidhje për ndërtesën A5/L1 me etazhitet B+P+3+PH, dhe ndërtesën A5/L2 me etazhitet B+P+6, në lagjen Mati 1, në Prishtinë, mund të pranohet si e till, duke marr parasysh rrugët e brendshme të zgjidhjes dhe lidhjet e tyre me rrugën e planifikuar. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi”, dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Ndryshime në rrugë të planifikuar sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo”.

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

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

Shtojcë: Dispozita urbanistike -”zgjidhja urbane” me ndërtesa të planifikuara, Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale nr. 632-11, 645-6, 645-7, 645-8, 645-9, 645-10, 646-7, 646-8, 646-9, 646-10 dhe 633-0 ZK Matëan.

Udhëzimi 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.

Ky vendim u printua në 6 (gjashtë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit (të të dy kërkesave), Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-0265331/18 dt. 05.11.2018 dhe 05 Nr. 350/02-0297567/18 dt.19.12.2018

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350/02-0265331/18 dhe 05 Nr. 350/02-0297567/18 DT. 12.06.2019

Zyrtari,
Nazife Krasniqi

U.D. Udhëheqëse e sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi

