



01-260

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

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-03 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës **05 Nr.350/02-37247/19 dt.15.02.2019**, në emër të pronarëve: **Avni Thaqi, Jusuf Qyqalla, Agim Neziri, Agim Hyseni, Mustafe Rama, Ejup Zymeri nga Prishtina** me investitor: **“Safari-Group“ Sh.P.K.Prishtinë**, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për lejimin e ndërtimit të ndërtesave shumëbanesore me afarizëm, në lagjen “Mati 1”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 11.04.2019, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarëve: **Avni Thaqi, Jusuf Qyqalla, Agim Neziri, Agim Hyseni, Mustafe Rama, Ejup Zymeri** nga Prishtina me investitor: **“Safari-Group“ Sh.P.K.Prishtinë**, sipas kërkesës **05 Nr.350/02-37247/19 dt.15.02.2019**, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesave shumëbanesore me afarizëm, gjegjësisht “Ndërtesës 01” me lamellat “A” dhe “B”, si dhe “Ndërtesës 2” me lamellat “C” dhe “D”, me etazhitet B+S+P+6 dhe B+P+6, në kuadër të bllokut urban A6”, të tërësisë “A”, të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 657-1, 657-2, 657-3, 657-4, 657-5, 657-6, 657-8, 657-11, 657-12, 657-13, ZK.Matiçan.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale të lartcekura, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: Planit Rregullues “Mati 1”, miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati 1” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010 dhe Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati 1” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë është e përfshirë në kuadër të ngastrës “G”, me tipin e shfrytëzimit MI(zonë me përmbajtje mikse), me etazhitet III-VI, TMN(treguesi i mblulimit të ngastrës) 0.6, TSK(treguesi i sipërfaqes së kateve) 2.4, TSG(treguesi i sipërfaqes së gjelbër 0.2 dhe tipin e mblulimit d2. Poashtu kjo zonë është e përfshirë edhe me Planin Zhvillimor Urban , të miratuar me Vendimin 01.nr.035-181427 të dt. 24.09.2013, në bazë të të cilit kjo zonë është e paraparë për “Ndërtim të Mesëm të Përzier” me etazhitet V-VI, me ISHP(Indeksi i shfrytëzimit të parcelës) 0.3-0.4, ISPN(Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore)1.2-1.8;

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. 657-1, me S=602m², me pronar Avni Thaqi.....”Arë e klasit 5”;
 - nr. 657-2, me S=550m², me pronar Agim Neziri.....”Arë e klasit 5”;
 - nr. 657-3, me S=300m², me pronar Mustafe Rama.....”Arë e klasit 5”;
 - nr. 657-4, me S=500m², me pronar Jusuf Qyqalla.....”Arë e klasit 5”;
 - nr. 657-5, me S=700m², me pronar Jusuf Qyqalla.....”Arë e klasit 5”;
 - nr. 657-6, me S=530m², me pronar Mustafe Rama.....”Arë e klasit 5”;
 - nr. 657-8, me S=530m², me pronar Jusuf Qyqalla.....”Rrugë”;
 - nr. 657-11, me S=342m², me pronar Agim Hyseni dhe Ejup Zymeri.....”Arë e klasit 5”;

- nr. 657-12, me S=363m², me pronar Ejup Zymeri....."Arë e klasit 5";
- nr. 657-13, me S=600m², me pronar Agim Hyseni....."Arë e klasit 5";

Sipërfaqja totale sipas çrtifikatës së njësië kadastrale S=4,548m²

- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësië kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, gjenden ndërtesat ekzistuese si në vijim:
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 657-5ZK Matiçan, shtrihet ndërtesa, me etazhitet P+2;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 657-4, ZK Matiçan, shtrihet ndërtesa, me etazhitet P+0;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 657-3, ZK Matiçan, shtrihet ndërtesa, me etazhitet B+P+1;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 657-2, ZK Matiçan, shtrihet ndërtesa, me etazhitet B+P+1;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 657-11, ZK Matiçan, shtrihet ndërtesa, me etazhitet B+P+1;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 657-12, ZK Matiçan, shtrihet ndërtesa, me etazhitet B+P+1;
- Janë toka urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi në drejtimin veri-jug, me disnivel ~2.0m';
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale është nga rruga ekzistuese e cila njëkosisht është edhe e planifikuar me Planin Rregullues "Mati 1";
- Parcelat kadastrale për të cilat kërkohet caktimi i kushteve ndërtimore, shtrihen në kuadër të bllokut urban "A6", të Planit Rregullues "Mati 1", dhe pjesërisht shtrihen në rrugën e planifikuar të Planit Rregullues "Mati 1" ndërsa një pjesë në gjelbërim të planifikuar;
 - Konkretisht në rrugën e planifikuar përfshihet parcela kadastrale me nr.657-5 ZK.Matiçan, me sipërfaqe prej 302.48m² dhe parcela kadastrale me nr.657-8 ZK.Matiçan, me sipërfaqe prej 34.32m²;
 - Në hapësirën gjelbëruese, përfshihet parcela kadastrale nr.657-1 ZK.Matiçan, me sipërfaqe prej 44.38m²;
- Në kuadër të bllokut urban "A6", të lartcekur shtrihet edhe parcela kadastrale nr.652-1, Zk.Matiçan, e cila është pronësi e P.Sh. K. Komunal.
 - Nga kjo pronë, brenda vijës rregulluese të bllokut urban "A6", të Planit Rregullues të lartcekur do të trajtohet sipërfaqja prej 112.46m² ;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelave kadastrale, përfshihen ndërtesa shumëbanesore afariste;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin-ndërtimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, në kuadër të Bllokut Urban "A6", të tërësisë "A", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë si në vijim:

- **Organizimi i situacionit** me qasje në kompleks, pozicionimi, gabaritet dhe lartësia e ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave ndërmjet vete dhe nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuar të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas kriterëve të Planit Rregullues "Mati 1" të përshkruara në këtë vendim dhe prezantimit grafik të përshkruar në planin e lokacionit – "zgjdhja urbane", bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- **Parcelat brenda bllokut urban** me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, konkretisht parcelat kadastrale të përfshira dhe të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr. 657-1, ZK.Matiçan, me S=557m²(nga 602m² totali),
 - nr. 657-2, ZK.Matiçan, me S=550m²,
 - nr. 657-3, ZK.Matiçan, me S=300m²,
 - nr. 657-4, ZK.Matiçan, me S=500m²,
 - nr. 657-5, ZK.Matiçan, me S=390m²(nga 700m² totali);
 - nr. 657-6, ZK.Matiçan, me S=530m²,
 - nr. 657-8, ZK.Matiçan, me S=496m²(nga 530m² totali),
 - nr. 657-11, ZK.Matiçan, me S=342m²,

- nr. 657-12, ZK.Matiçan, me $S=363m^2$,
- nr. 657-13, ZK.Matiçan, me $S=600m^2$,

Sipërfaqe totale brenda vijës rregulluese, e parcelave kadastrale është $S=4,136.82 m^2$;

• **Parcelat jashta vijës rregulluese** dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, jashtë vijës rregulluese të planifikuara për gjelbërim dhe rrugë, janë si në vijim:

- nr.657-1, ZK.Matiçan, me $S=45m^2$ (nga $602m^2$ totali) e planifikuar rrugë;
- nr.657-5, ZK.Matiçan, me $S= 310m^2$ (nga $700m^2$ totali) e planifikuar rrugë;
- nr.657-8, ZK.Matiçan, me $S= 34m^2$ (nga $530m^2$ totali); e planifikuar gjelbërim

Sipërfaqja totale jashta vijës rregulluese e parcelave kadastrale është $S=389m^2$

• Parcela kadastrale nr.6521-1.ZK.Matiçan e përfshirë brenda bllokut urban “A6” konkretisht brenda vijës rregulluese të bllokut urban “A6”, dhe e trajtuar me zgjidhjen urbane, pronësi e P.Sh. K. Komunal, është si në vijim:

- nr.652-1,ZK.Matiçan, me $S=112m^2$;

• Pasi që sipërfaqja e parcelës kadastrale, nr.652-1,ZK.Matiçan, në pronësi të P.Sh. K. Komunal, e trajtuar brenda bllokut urban “A6” është $S=112.46m^2$, ndërsa sipërfaqja totale e pjesëve të parcelave nr.657-1, 657-5 dhe 657-8 ZK.Matiçan në pronësi të Avni Thaqit dhe Jusuf Qyqalla, të planifikuara për rrugë dhe gjelbërim sipas Planit Rregullues “Mati 1” është $S=45m^2+310m^2+34m^2=389m^2$, atëherë nga pjesa sipërfaqes së planifikuar për rrugë dhe gjelbërim me $S=381.18m^2$, do të këmbëhet pjesa e parcelës kadastrale nr.652-1,ZK.Matiçan, në pronësi të P.Sh. K. Komunal me $S=112m^2$, ndërsa diferenca prej $277 m^2$ do të trajtohet me aplikimin e Vendimit 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, sipas të cilit deri në 20% të parcelës ndërtimore, mund të kompensohet, dhe sipas kalkulimit sipërfaqja e mbetur prej $277m^2$ e shprehur në përqindje do të jetë 6.6% sipërfaqe e përfshirë në hapësira me interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja jashtë parcelës ndërtimore-vijës rregulluese të blloku urban “A6”, do të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore si në vijim:

$$S=277m^2*1.8=498.60m^2$$

• Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “A6”, planifikohet të realizohen/ndërtohen dy ndërtesa, shumë banesore dhe afariste me nga dy lamella, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Sipërfaqja totale ndërtimore e lejuar për ndërtim do të jetë **Stotal=8,186.39m² mbi tokë dhe 2,460.75m² nën tokë;**

“Ndërtesa 01” me Lamellat “A” dhe “B”, me sipërfaqe totale ndërtimore mbi tokë: $S=5,694.44m^2$ nga kjo $4,093.47m^2$, mbi tokë dhe $1,420.97m^2$, nën tokë

Etazhiteti: B+S+P+6;

“Ndërtesa 02” me Lamellat “C” dhe “D”, me sipërfaqe totale ndërtimore mbi tokë: $S=5,132.70m^2$ nga kjo $4,092.92m^2$, mbi tokë dhe $1,039.78m^2$, nën tokë;

Etazhiteti: B+P+6;

- **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 sipas Planit Zhvillimor Urban është V-VI, i propozuar dhe i miratuar me këto Kushte Ndërtimore është P+6(“Ndërtesa 01” me etazhitet B+S+P+6 dhe “Ndërtesa 02” me etazhitet B+P+6);
- **ISHP**-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese, sipas Planit Zhvillimor Urban është 30-40%.

Sipërfaqja totale brenda vijës rregulluese e trajtuar me këto kushte ndërtimore është

$$\underline{S=4,271.00m^2 * max.40\%=1,708.40m^2}$$

- **ISPN** -Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Urban, është 1.2-1.8.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, për pjesën e parcelave brenda vijave rregulluese do të jetë si në vijim:

- Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale brenda vijës rregulluese të bllokut urban “A6”, të Planit Rregullues “Mati 1” është **S= 4,159.00m²**.Sipërfaqja e pjesës së parcelës kadastrale nr.652-1,ZK.Matiçan, e planifikuar të këmbëhet, është **S=112m²**, që japin totalin prej $\underline{S=4,159.00m^2+112m^2=4,271.00m^2}$;
- Sipërfaqja e parcelave kadastrale e planifikuar për rrugë publike dhe gjelbërim sipas P.RR”Mati 1”, e mbetur pas këmbimit të planifikuar dhe përshkruar në pikën “V” të këtij vendimi është **277.00m²** .
- Nga kjo sipërfaqja ndërtimore totale do të kalkulohet si në vijim:

$$S=4,271.00m^2 * 1.8 = 7,687.80m^2;$$

$$S=277.00m^2 * 1.8 = 498.60m^2$$

$$\underline{\mathbf{Stotal=8,186.40m^2}}$$

- **ISHPN**-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN), 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:

$$\underline{S=4,271.00m^2 * max.60\%=2,562.60m^2}$$

- **ISHGJ**-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është min.**40%**, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

$$\underline{S=4,271.00m^2 * min.40\%=1,708.40m^2}$$

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, tipi i mbulimit d2, mundëson ndërtimin e ndërtesave me një gjatësi prej maksimum 25 m. dhe sipërfaqe te lire prej 0,4 x h-lartësia e ndërtesës ose se paku 3m dhe në frontin rrugor me thellësi ndërtimi maks.16m.
- 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;
- Ngritja e nivelit të përdhës nga niveli i terrenit, nga rruga–niveli i terrenit duhet të jenë 1.2m’;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues, të prezantuar në Planin e situacionit - “zgjdhjen urbane” të kompleksit;

Makfireti

- 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 sipas Planit Rregullues “Mati 1” dhe Rregullores MMPH nr.03/2016, është 1 VP/ njësi banimi. Për pjesën e afarizmit min. 1 vendparkim për 30m² afarizëm sipërfaqe të shfrytëzueshme. 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;
- Zgjdhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

V. **Këmbimi** i pjesës së parcelës kadastrale me nr.652-1,ZK.Matiçan, në pronësi të P.Sh. K. Komunal, me S=112.00m², të realizohet me pjesën e parcelave kadastrale me nr.657-1, 657-5 dhe 657-8 ZK.Matiçan, të përfshira në rrugë dhe gjelbërim të planifikuar me sipërfaqe totale prej S=389.00 m², sipas Planit rregullues "Mati 1" në Prishtinë, bazuar në vlerësimin e organit kompetent.

Andaj, drejtorja jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartë cekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe Manuali i këmbimit punuar nga gjeometri i licencuar dhe i bashkangjitur kësaj kërkesë. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, dhe bazuar në vlerësimin e organit kompetent, dhe e cila do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e këmbimit të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore, me kërkesë të pronarëve të parcelave kadastrale, nr.657-1, 657-5 dhe 657-8 ZK.Matiçan, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, bazuar në Ligjin Nr. 04/L-144 dt. 22.11.2012, për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës.

VI. **Ndarja** / parcelimi i parcelave kadastrale, nr.657-1, 657-5 dhe 657-8 ZK.Matiçan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese të rrugës së planifikuar dhe të gjelbërimit, të Planit Rregullues Urban "Mati 1" dhe bazuar në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe dispozita urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, drejtorja jep PËLQIM për ndarjen e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01 dhe Manualit të ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të realizohet 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 - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01" si dhe Manualit për ndarje punuar nga gjeodeti i licencuar.

VII. **Bashkimi** i pjesëve & parcelave kadastrale, nr. 657-1, 657-2, 657-3, 657-4, 657-5, 657-6, 657-8, 657-11, 657-12, 657-13, ZK.Matiçan, në pronësi private, dhe pjesës pas realizimit të këmbimit të përcaktuar në paragrafin "V". të këtij vendimi, bazuar në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", si dhe Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali i bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" & Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim të punuar nga gjeometri i licencuar.

Procedura e bashkimit do të realizohet pas realizimit të procedurave të paragrafit V. & VI. të vendimit të kushteve ndërtimore dhe bazuar në pëlqimin e përkthyer në këtë paragraf, e cila do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operatin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, me kërkesë të pronarëve & investitorit, si dhe bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga P.RR "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim punuar nga gjeodeti i licencuar .

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 kyçe 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 Ndërtesat (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 - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5;1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiljarin 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 për masat mbrojtëse kundër zjarrit;
- 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 përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;

- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

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

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

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore – për parcelat kadastrale brenda vijave rregulluese, të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 5” dhe “Rrugë”, të realizohet bazuar në pikën 4 të nenit 9 UA 02/2013 për zbatimin e Ligjit për Kadastër, ndryshimi i llojit të shfrytëzimit të parcelës së tokës me ligje dhe vendime të veçanta – plane urbanistike, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet - parcelës ndërtimore, sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen prej **S=4,159.00m²**. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, duke përfshi edhe pjesën e parcelave pas realizimit të këmbimit të përshkruar në paragrafin “V”, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore. Sipas kësaj parcela ndërtimore si tokë ndërtimore do të jetë me sipërfaqe totale prej **S=4,271.00m²**.

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 dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

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

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

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

A r s y e t i m

Pronarët, **Avni Thaqi, Jusuf Qyqalla, Agim Neziri, Agim Hyseni, Mustafe Rama, Ejup Zymeri** nga Prishtina, me investitor: **“Safari-Group“ Sh.P.K.Prishtinë**, me kërkesën **05 Nr.350/02-37247/19 dt.15.02.2019**, i janë drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për lejimin e ndërtimit të ndërtesave shumëbanesore me afarizëm, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesë pronarët/Investitori kanë prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- *Kopjet e planit dhe certifikatat e njësisve kadastrale për parcelat kadastrale nr. nr. 657-1, 657-2, 657-3, 657-4, 657-5, 657-6, 657-8, 657-11, 657-12, 657-13, ZK.Matiçan.*
- *Autorizimin e përgjithshëm për përfaqësim, të lidhur te noteri Sefadin Blakaj, me LRp.Nr.13335/2018, me anë të të cilit “safari-Group”Sh.P.K. për Fahri Kajtazin;*
- *Kontratën për Ndërtimin e Përbashkët dhe Rregullimin e Raporteve Pronësore, të lidhur te noteri Sefadin Blakaj, me LRp.Nr.13036/2018, në mes të pronarëve:Jusuf Qyqalla, Mustafë Rama, Agim Neziri, Ejup Zymeri, Agim Hyseni, Avni Thaqi dhe Investitorit “Safari-Group”Sh.P.K.*
- *Inçizimin gjeodezik të punuar nga “GeoHorizont”Sh.P.K. me nr.të lic.54;*
- *Projekti i lokacionit – zgjidhja urbane e punuar nga kompania projektuese “Horizons Group”Sh.P.K.;*
- *Vërtetimin e tatimit të pronarëve të parcelave kadastrale të lartcekura dhe investitorit;*
- *Fotokopjet e letërnjoftimit të pronarëve të parcelave kadastrale;*
- *Fotografitë e gjendjes ekzistuese;*

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës, **05 Nr.350/02-37247/19 dt.15.02.2019**, për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionin e prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë hapësirë, rregullativën ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit & procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentacionit të prezantuar dhe trajtuar gjatë fazës së trajtimit të kërkesës administrative, konstatoi se:

Parcela kadastrale nr.652-1,ZK.Matiçan, në pronësi të P.Sh. K. Komunal, pjesërisht përfshihet në kuadër të bllokut urban “A6”, të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë;

Poashtu pjesët e parcelave kadastrale nr.657-1, 657-5 dhe 657-8 ZK.Matiçan, me pronar Avni Thaqi dhe Jusuf Qyqalla, për të cilat kërkohet caktimi i kushteve ndërtimore, janë të përfshira në rrugë të planifikuar dhe gjelbërim të planifikuar sipas Planit Rregullues “Mati 1”, andaj kjo drejtori bazuar në kompetencat dhe deskrecionin që ja përcakton rregullativa ligjore në fuqi vendosi që pjesët e parcelave nr.657-1, 657-5 dhe 657-8 ZK.Matiçan, ti trajtoj pjesërisht përmes këmbimit dhe pjesa tjetër përmes kompenzimit të pronës.

Kjo Drejtori, pas shqyrtimit të kërkesës me dokumentacionin e bashkangjitur, ka konstatuar se zgjidhja urbane e prezantuar nuk i plotëson kriteret e parapara me planet urbane në fuqi andaj me shkresën zyrtare “Plotësim dokumentacioni” 05 nr.350/02-37247/19 dt. 12.03.2019, ka kërkuar që për vazhdimin e procedurës, lënda të plotësohet me dokumentacionin si në vijim:plotësimin e projektpropozimit dhe zgjidhjes urbane me distancat dhe kriteret e Planit rregullues “Mati 1” si dhe “Planit Zhvillimor Urban”

Kjo Drejtori pas shqyrtimit të dokumentacionit te prezantuar, duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim, Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 nda dt.13.03.2019 deri me dt.27.03.2019, ka vendosë “Njoftim publik” për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’.Ky

njoftim ka qëndruar 15(pesëmbëdhjetë) ditë, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në email adresat e vendosura në njoftimin publik, që nënkupton se kjo drejtori mund të vazhdoj me procedurat e caktimit të kushteve ndërtimore.

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të plotësim dokumentacionit të prezantuar pjesërisht me dt.22.03.2019 dhe pjesërisht me datën 11.04.2019, dokumentacionit të prezantuar, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në teren, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, procedurat e zhvilluara gjatë fazës së trajtimit të kërkesë me konstatimet e lartcekura, konstatoi se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore dhe të dokumentit të planifikimit hapësinor për miratimin e projekt propozimit – “zgjidhjes urbane”, të prezantuar me korrigjime konkrete në harmoni me kriteret e planit urbane në fuqi, sipas kriterëve dhe kushtet e përcaktuara në dispozitiv të këtij vendimi.

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

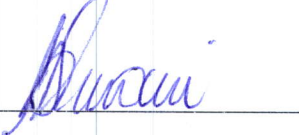
Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesë të planifikuar dhe Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali gjedoezik punuar nga Edona Sheqerolli gjeod. Lic.101, për ndarjen, bashkimin dhe kompenzimin e parcelave kadastrale.

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 vlerësimet nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPH-ja.

I dorëzohet: Kërkuesve, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Drejtorisë për Pronë, kësaj Drejtorie, në dosje të lëndës, dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350/02-37247/19 DT. 11.04.2019**

Zyrtari,
Anita Osmani



U.D. Udhëheqëse e sektorit,
Lindita Beqiri



