



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo



Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 44, 57 & 140 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 nr.350/02 - 67563/19 dt.22.03.2019, të pronarëve Adnan, Rexhep, Remzije Llapashtica, Lulzim Bunjaku nga Prishtina dhe investitorit BP CONSTRUCTION” sh.p.k me seli në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin 5 (pesë) ndërtesave shumë banesore me afarizëm, në lagjen “Mati 1” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës në procedurë të rregullt administrative me datë 01.07.2019 merr:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuesve / pronarëve, Adnan, Rexhep, Remzije Llapashtica, Lulzim Bunjaku nga Prishtina nga Prishtina, dhe investitorit “BP CONSTRUCTION”sh.p.k me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810052887, përfaqësuar nga Bashkim Hasani nga Reçan-Suharekë, sipas kërkesës 05nr.350/02 – 67563/19 dt.22.03.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e 5 (pesë) ndërtesave shumë banesore me afarizëm Objekti “1” me etazhitet 2B+P+5, Objekti “2” me etazhitet B+S+P+5, Objekti “3” me etazhitet B+S+P+5, Objekti “4” me etazhitet B+S+P+5, dhe Objekti “5” me etazhitet B+P+5, në kuadër të Bllokut urban “B-19”, tërësia “B” të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 568-0, ZK Matiçan, sipas Planit të situacionit - “zgjdhjes urbane” të prezantuar dhe miratuar.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01nr.35 - 14451 dt.21.06.2005, Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati 1” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01 nr.35-642, të dt.01.04.2010, si dhe Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati 1” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01 nr.031-1678 të dt.20.07.2011, ku sipas këtij plani një pjesë e kësaj zone është e destinuar të jetë zonë mikse dhe pjesa tjetër zonë kryesisht banim, si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës Prishtinë, 01nr.035-181427 dt. 24.09.2013, dhe sipas sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar “Ndërtim i mesëm miks”.

Për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, kërkuesit janë informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues “Mati 1 dhe PZHU” me referencë nr.2063 dt.07.02.2019, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës kadastrale nr.568-0, ZK Matiçan, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike, planifikimit urban dhe procedurat e zhvilluara, janë:

- Numri, sipërfaqja, pronarët & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
- nr.568-0; S=7366m²; Adnan, Rexhep, Remzije Llapashtica, Lulzim Bunjaku, “ Arë e klasës 4”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes të planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Parcela kadastrale, nr.6985-0, nr.6986-0, nr.6987-0 ZK Prishtinë, është në pronësi të pronarëve privat, gjegjësisht e drejta pronësoro - juridike është private - tokë e ndërtuar, me kyçje në infrastrukturë teknike rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë lokale të shtruara me kubza dhe zhavorr, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;

- Terreni i lokacionit të parcelës kadastrale nr.568-0 ZK Matiçan, ka pjerrtësi nga drejtimin perëndim në drejtimin lindje, me disnivel ~5.0m’;
- Në diametër prej 50m’ të lokacionit, përfshihen kryesisht ndërtesa individuale banimore, si dhe ndërtesa shumë banesore dhe afariste;
- Parcela kadastrale e lartcekur, ka qasje në rrugët ekzistuese, të cilat rrugë janë edhe rrugë të planifikuara të planit rregullues urban;
- Pasiqë sipas gjendjes faktike rruga ekzistuese deri në rrugën publike kalon nëpër parcelën nr.567-2, të sigurohet pëlqimi për qasje nga pronari i parcelës nr. 567-2 Zk Matiçan, deri në realizimin e rrugëve të planifikuara sipas Planit Rregullues “Mati 1”

IV. Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” e ndërtesave shumë banesore me afarizëm, që është trajtuar me këto kushte ndërtimore, 5 (pesë) ndërtesa shumëbanesore me afarizëm, në kuadër dhe trajtim të parcelës kadastrale, nr.568-0, ZK Matiçan si dhe realizimi i parcelës ndërtimore - sipërfaqe brenda vijës rregulluese, S=6169m², të analizuar dhe konceptuar me këto kushte ndërtimore, sipas Planit të situacionit – “zgjidhja urbane”;

V. Kushtet ndërtimore caktohen për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban “B19” tërësia “B”, të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, duke u bazuar në parametrat, kriteret urban dhe kushtet për ndërtimin për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste , si dhe me hapësira përcjellëse, dhe ato do të jenë:

- Organizimi dhe qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijën rregulluese & ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjidhja urbane” bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban “B19” tërësia “B”, të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesat me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – Ndër. “1”, “2”, “3”, “4” dhe “5”;

Ndër. “1” - S=4566.30m² / 2578.90m², mbi tokë + 1987.40m², nën tokë /,

Etazhitet: **2B + P + 5,**

Ndër. “2” - S=3348.90m² / 2702.95m², mbi tokë + 645.95m², nën tokë /,

Etazhitet: **B + S + P + 5,**

Ndër. “3” - S=3793.90m² / 2658.50m², mbi tokë + 1135.40m², nën tokë /,

Etazhitet: **B + S+ P + 5 ,**

Ndër. “4” - S=3725.40m² / 2658.50m², mbi tokë + 1066.90m², nën tokë /,

Etazhitet: **B + S+ P + 5 ,**

Ndër. “5” - S=3092.70m² / 2659.90m², mbi tokë + 432.80m², nën tokë /,

Etazhitet: **B + P + 5 ,**

Totali: S=18527.20m² / 13258.75m², mbi tokë + 5268.45m², nën tokë /

Sipërfaqja e parcelës kadastrale për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste , të trajtuara brenda vijës rregulluese, është:

- nr.568-0, me S=6169 m²;
Sipërfaqe totale S=6169m²;

• Sipërfaqja e parcelës kadastrale për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, të trajtuara jashtë vijës rregulluese, është:

- nr.568-0, me S=1197 m²;
Sipërfaqe totale S=1197 m²;

Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë "Ndërtim i mesëm", gjegjësisht banim shumë banesor & afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazheve (sipas projekt propozimit të prezantuar);

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore të kompleks (ISHP), brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazë / gabarit të përdhese ose suteranit, lejohet max.40%, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S = 6169 \times 0.4 = 2467.60\text{m}^2$ / lejuar sipas planit rregulluese /,
 $S = 2183.90\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore të kompleks për nëntokë (ISHPN) për vendosjen e ndërtesave në bazë - gabarit të bodrumit, dhe bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet max. 60%, kjo kalkulohet bazuar në parcelën ndërtimore si:

$$S = 6169 \times 0.6 = 3701.40\text{m}^2$$

- Në kuadër të kompleksit - parcelës ndërtimore, të planifikohet sipërfaqe gjelbëruese (për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ) është min 40%, e organizuar për sport dhe rekreacion, bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%, dhe kjo sipërfaqe për parcelën ndërtimore, është;

$$S = 6169 \times 0.4 = 2467.60\text{m}^2$$

- Koeficienti i ndërtimit (ISHN) i parcelës ndërtimore bazuar në sipërfaqen e sajë është max.1.8. 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 - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:

$$S = 6169 \times 1.8 = 11104.20\text{m}^2$$
 / lejuar sipas planit rregullues /,

$$S = 1197 \times 1.8 = 2154.60\text{m}^2$$
 /lejuar pas kompensimit/,

$$S = 11104.20 + 2154.60 = 13258.80\text{m}^2$$
 /sipërfaqja totale e lejuar/;

- Me aplikimin e Vendimit 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja jashtë parcelës ndërtimore-vijës rregulluese të Blloku urban "B19" tërësia "B", $S = 1197\text{m}^2$, do të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore prej $S = 1197 \times 1.8 = 2154.60\text{m}^2$. Andaj bazuar në kalkulimet e lartcekura, sipërfaqja totale e lejuar ndërtimore për Blloku urban "B19" tërësia "B", do të jetë **$S = 11104.20 + 2154.60 = 13258.80\text{m}^2$** ;

- Bazuar në kriteret dhe parametrat e planit rregullues, një pjesë e parcelës ndërtimore përfshihet në ngastrën G dhe pjesa tjetër në ngastrën I-tipi i mbulimit d2 dhe d5 , mundëson ndërtimin e ndërtesave me një gjatësi prej maksimum 25m' dhe sipërfaqe të lirë prej 0.4xh –lartësia e ndërtesës ose së paku 3m', nga kufiri i parcelës. Ndërtimi lejohet vetëm duke respektuar vijën ndërtimore, në raste të veçanta kur nuk ka tejkalime nga parcela ndërtimore, lejohet tejkalimii vijës së fasadës me (ballkone, tenda të diellit) nese lartësia e lire mbi zonen e transportit publik eshte min.2.5m;

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

- Kuota e përdhese së ndërtesave përcaktohet në raport me kuotën e niveletës së rrugës publike, respektivisht në raport ndaj kuotës zero të objektit, kuota e përdhese së ndërtesës nuk bën të jetë më e ulët se niveleta e rrugës publike, kuota e përdhese së ndërtesës mund të jetë maksimum 1.2m mbi lartësinë e niveletës së rrugës publike;

- Qasja në kompleks të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, gjegjësisht nga rrugët ekzistuese, të cilat rrugë janë edhe rrugë e planifikuara, sikur në Plani i situacionit – "zgjdhja urbane" të prezantuar dhe miratuar;

- Parkimi i makinave per nevojat e pronareve(shfrytëzuesve) te ndërtesës kolektive te banimit te sigurohet ne parcelën ndertimore ne brendi te bllokut. Per ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi standardi i parkimit respektivisht i garazhimit sipa Planit Rregullues " Mati 1" Rregulloren e MMPH NR.03/2016 eshte 1 VP/njësi banimore.Per pjesën e afarizmit min.1 VP per 30M2 afarizem sipërfaqe e shfrytëzueshme. Garazhet e ndërtesave kolektive te banmimit te vendosen ne apo nen ndërtesa, ne gabaritin e ndërtesës, apo nen toke jashtë gabaritet te ndërtesës.Kompleksi te organizohet edhe me vend-parkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotuaret, terrenet sportive , këndet e lodrave per femije etj;

- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Etazhiteti maksimal i lejuar në Bllokun urban “B19” sipas Planit Rregullues është deri VI, ndërsa sipas Pzhu, etazhiteti V-VI;

VI. Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i parcelës kadastrale, nr. 568-0 Zk Matiçan, me sipërfaqe totale prej $S=1197m^2$, të përfshira në rrugët e planifikuara, do të mundësohet me koeficient ndërtimi, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, andaj pronarët / investitori, për sipërfaqet e lartcekura do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore $S=1197 \times 1.8 = 2154.60m^2$.

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

Mos zbatimi i procedurës së paraparë sipas paragrafit 4 të pikës VI, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, do ta obligojë Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Ndarja / parcelimi, i parcelës kadastrale nr.568-0, ZK Matiçan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese dhe rrugën e planifikuar të Blloku urban “B19” tërësia “B” të planit rregullues urban, bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes së parcelave të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në Planin e situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes së parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Kyçja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina” aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga “Termokos” - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

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 VII., projekt propozimin e prezantuar, “Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, “Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi”, të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, “Udhëzimit Administrativ

MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, 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 "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

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;

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.568-0 ZK Matiqan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasit 4”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, sipërfaqen prej S~6169m², sipërfaqe brenda vijë rregulluese në Sistemin koordinativ kosovaref01. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

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, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

XIV. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore është një(1) vit, me mundësi të vazhdimit për një(1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Kërkuesit / pronarët Adnan, Rexhep, Remzije Llapashtica, Lulzim Bunjaku nga Prishtina nga Prishtina, dhe investitorit "BP CONSTRUCTION" sh.p.k me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810052887, përfaqësuar nga Bashkim Hasani nga Reçan-Suharekë, me kërkesën 05nr.350/02 – 67563/19 dt.22.03.2019, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore të lëshuara nga kjo drejtori, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e 5 (pesë) ndërtesave shumë banesore me afarizëm Objekti "1" me etazhitet 2B+P+5, Objekti "2" me etazhitet B+S+P+5, Objekti "3" me etazhitet B+S+P+5, Objekti "4" me etazhitet B+S+P+5, dhe Objekti "5" me etazhitet B+S+P+5, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. dhe II., të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05nr.350/02 - 67563/19 dt.22.03.2019 për caktimin e kushteve ndërtimore, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale: *Kopjet e planit dhe Certifikatën e njësisë kadastrale për parcelën nr.568-0 ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Rexhep Llapashtica, nr.53530/19 dt.07.03.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Adnan Llapashtica, nr.53430/19 dt.07.03.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Lulzim Bunjaku, nr.53530/19 dt.07.03.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Remzije Llapashtica, nr.53430/19 dt.07.03.2019;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Abdurrahim Sabri Hasani Murati Bashkimi Project (me kërkesë të BP-Construction), sh.p.k, nr.53530/19 dt.07.03.2019;
- Fotokopjet e letërnjoftimeve të pronarëve dhe investitorit;
- Kontratë mbi ndërtimin dhe investim të përbashkët në mes të Adnan Llapashtica, Rexhep Llapashtica, Remzije Llapashtica, Lulzim Bunjaku dhe "BP CONSTRUCTION" sh.p.k, e përfaqësuar nga pronari-Bashkim Hasani me LRP.nr.rend:93/2019, LRP.nr.ref:27/2019 dt.31.01.2019, e përpiluar te noterja Arteida Asllani;
- Informimin Online nga Plani Rregullues "Mati 1" dhe PZHU, me nr. Referent 2063 dt.07.02.2019, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Inçizimin gjeodezik për parcelat nr.568-0, Zk Matiçan, punuar nga gjeodeti i licencuar Ferid Ahmeti me nr. të licencës 174 dt.15.11.2017, lëshuar nga MMPH-Agjencioni Kadastral i Kosovës;
- Projekt propozimi konceptual me Plan të situacionit – "zgjidhjes urbane" të kompleksit, hartuar nga "Bashkimi Projekt" lsh.p.k me seli në Prishtinë, dhe me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810799504;
- Çertifikata e regjistrimit të biznesit nr.810052887, për "BP CONSTRUCTION" sh.p.k;
- Fotografi nga lokacioni;

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05-350/02-67563/19 dt.22.03.2019, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni(Plani Rregullues " Mati 1"), rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithëshme administrative, projektit konceptual-projektit ideor, me planin e situacionit-" zgjidhja urbane", ka konstatuar se:

Kërkuesit Adnan, Rexhep, Remzije Llapashtica, Lulzim Bunjaku nga Prishtina nga Prishtina, dhe investitorit "BP CONSTRUCTION" sh.p.k me seli në Prishtinë me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810052887, përfaqësuar nga Bashkim Hasani nga Reçan-Suharekë, sipas kërkesës 05 nr.350/02 – 67563/19 dt.22.03.2019, kanë kërkuar nga kjo Drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin ndërtimin e 5 (pesë) ndërtesave shumë banesore me afarizëm Objekti "1" me etazhitet 2B+P+5, Objekti "2" me etazhitet B+S+P+5, Objekti "3" me etazhitet B+S+P+5, Objekti "4" me etazhitet B+S+P+5, dhe Objekti "5" me etazhitet B+P+5, në kuadër të Bllokut urban "B19" tërësia "B", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 568-0, ZK Matiçan.

Në fazën e shqyrtimit të kërkesës dhe zgjidhjes urbane të prezantuar nga kompania projektuese " Bashkimi Project" kjo drejtori ka konstatuar se në kuadër të bllokut urban "B19", përfshihen edhe parcelat kadastrale nr.567-2, 567-6, 567-7, 567-8, 567-10, 567-5, 567-4, 567-11, 567-12 dhe 567-1, andaj me datën 22.05.2019 ka ftuar përfaqësuesit e kompanisë investuese, Mirlinda Shkurtaku në cilësinë e projektuesit të zgjidhjes urbane arkitektonike dhe pronarët e parcelave kadastrale të lartëcekura me çrats nga takimi i mbajtur është konkluduar, si në vijim, citoj,

-Bekim Shehu i cili deklarohet edhe në emër të Smajl Shehu, Musa Ahmeti ,Xhavit Velija se nuk pajtohen me zgjidhjen /ofertën e ofruar.Bekim Shehu deklarohet për parcelat nr.567-11, 567-1, 567-4 dhe 567-5.

-Shaqir Jakupi pronar i parcelës nr.567-6, nuk pajtohet me ju bashkangjit planit meqenëse të koeficientit sipas planit për atë zonë është i ulët.

Poashtu në kuadër të bllokut përfshihet edhe parcela kadastrale nr578-4, andaj me datën 15.05.2019 janë ftuar përfaqësuesit e kompanisë investuese, Mirlinda Shkurtaku në cilësinë e projektuesit të zgjidhjes urbane arkitektonike dhe pronarët e parcelës kadastrale me nr.578-4, me çrast nga takimi i mbajtur është konkluduar:

- Ismailhaki Veliu si pronar i parcelës nr.578-4 dekloron që nuk janë të interesuar që parcela e tyre ti bashkangjitet zgjidhjes së propozuar urbane pasi që nuk është në interesin e tyre një zgjidhje e tillë.

Pas shqyrtimit të kërkesës dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L-110 dhe bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, me dt.17.05.2019 ka vendosë “Njoftim publik” për njoftimin dhe mundësinë e dhënies së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin prej 50 m², i cili njoftim ka qëndruar deri me dt.31.05.2019, dhe meqenëse nuk kanë arritur komente në email adresën e vendosur në njoftimin publik, që nënkupton se mund të vazhdohet me procedurat e caktimit të kushteve ndërtimore.

Sipas mendimit profesional nga faza e komunikacionit, të datës 20.06.2019, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar përmes kësaj zgjidhje për kompleksin afaristo-banesor “Fisniku”, për ndërtesat e planifikuara:Blloku 1 me etazhitet 2B+P+5, blloku 2 me etazhitet B+S+P+5, blloku 3 me etazhitet B+S+P+5, blloku 4 me etazhitet B+S+P+5 dhe blloku 5 me etazhitet B+P+5 në lagjen Mati 1, në Prishtinë mund të parnohet si e tillë, duke marrë parasysh kategorinë e rrugës së planifikuar dhe shmangiet e kuçjeve në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara.Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “ Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi”, dhe të arrihen kushtet e shikushmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dykahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha,duhet të jete minimum 5.5m.Ndryshime në rrugë të planifikuar sa i perket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të kete.Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të pershtaten me profilin e rruges së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit - “zgjidhja urbane”, i propozuar me projekt propozimin e ndërtesave, është në harmoni me destinimin e planit rregullues “ Mati 1” për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" me ndërtesën e planifikuar dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelës kadastrale në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga PRRU "Muhaxhirët" në sistemin koordinativ KosovaREF 01 .

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

Ky Akt përcjellës u përpilua në 4(katër kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuessve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës.

Kopja elektronike e këtij Vendimi i dërgohet: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastër, Drejtorisë së Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

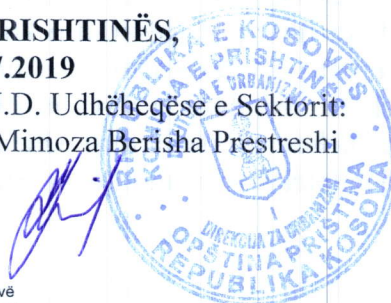
DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,

05 NR.350/02 – 67563/19 DT. 01.07.2019

Zyrtari:
Leonora Mehmeti

Leonora Mehmeti

U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi





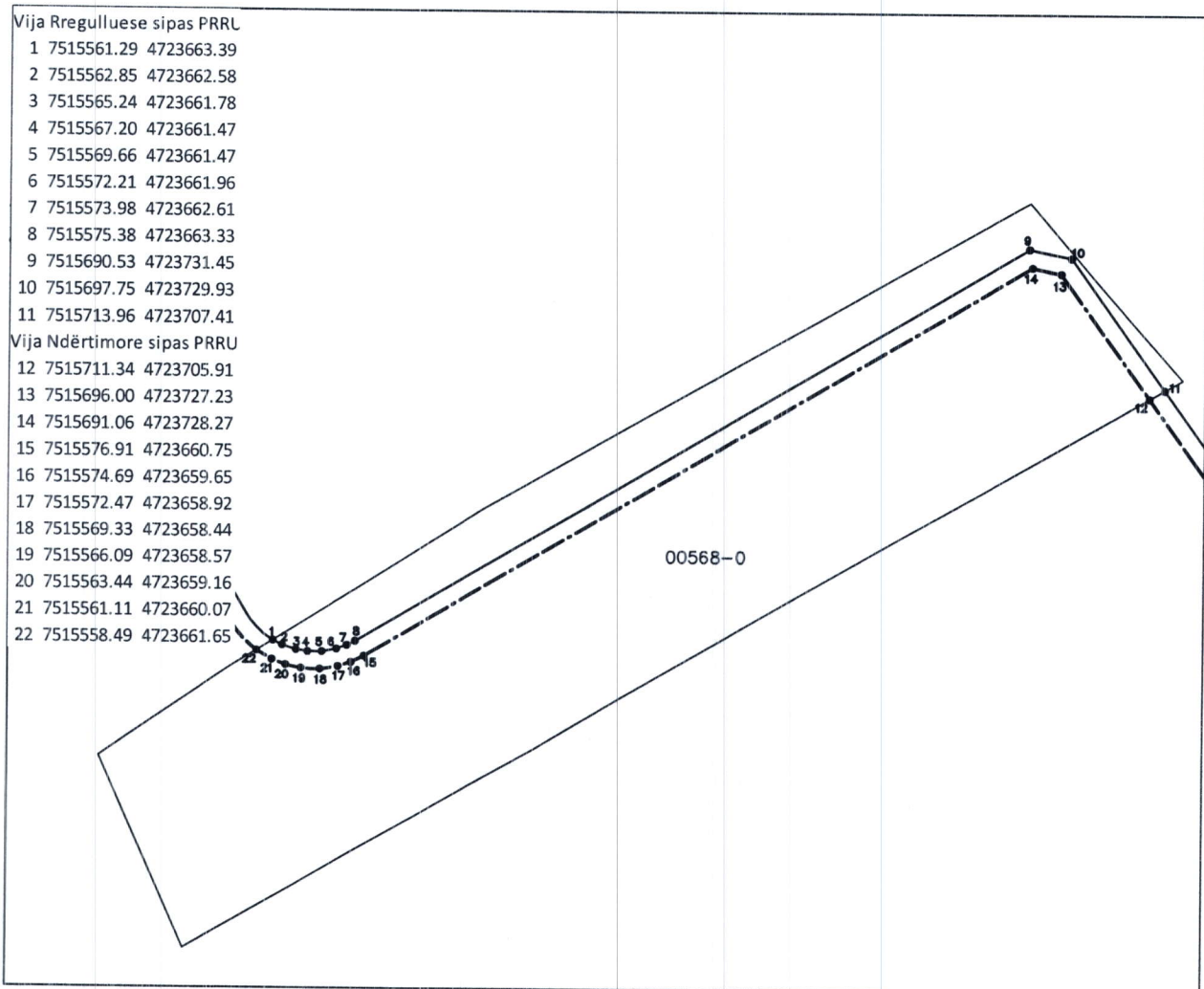
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE
RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN
KOORDINATIV KOSOVAREF01



00568-0

Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 01.07.2019

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - - - Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela Kadastrale

