



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

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 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, UA Nr.06/2017 dt.23.05.2017 të MMPH-së për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për "Arkitekturë të qëndrueshme", si dhe kërkesës për kushte ndërtimore, 05nr.350/02 - 138999/23 dt.05.07.2023, të kërkuësve: Pronarit Agron Gashi nga Prishtina, Lagjja "Mati 1", rr."Muharrem Fejza"p.n. dhe Investitorit "L-ART Construction"sh.p.k., rr."Muharrem Fejza"p.n. në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 810868151, dhe me përfaqësues / pronar Lulzim Canolli nga Prishtina, me të cilën ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa "L-Art 2" me 2B+P+7 (kati 6 & 7 - duplex) dhe me zhvillim të "Arkitekturës së qëndrueshme", në kuadër të Ngastra ndërtimore "F", të Blloku urban "C9" të Planit Rregullues "Mati 1" & PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 11.09.2023 merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore, kërkuësve: Pronarit Agron Gashi nga Prishtina, Lagjja "Mati 1", rr."Muharrem Fejza"p.n. dhe Investitorit, "L-ART Construction"sh.p.k., rr."Muharrem Fejza"p.n., Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 810868151, dhe me përfaqësues / pronar Lulzim Canolli nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02-138999/23 dt.05.07.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa "L-Art 2" me 2B+P+7(kati 6 & 7 - duplex), dhe me zhvillim të "Arkitekturës së qëndrueshme", në kuadër të Ngastra ndërtimore "F", të Blloku urban "C9" të Planit Rregullues "Mati 1" & PZHU-së, konkretisht parcelës kadastrale nr.823-5 ZK Matigan, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhjes urbane" të prezantuar;

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore trajtohet sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor:

a). Planit Rregullues "Mati 1", miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 35 - 18186 dt. 03.08.2005, Vendimi për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues të lagjes "Mati 1" i miratuar me 01 nr. 35-642 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 dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë – Ngastra ndërtimore "F" është e planifikuar me destinim "Zonë me përmbajtje mikse - MI";

b). PZHU, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim "Ndërtim i lartë";

Për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, kërkuësi është informuar përmes sistemit shkresës me referencë 04nr.350/01 – 89373/21 dt.31.05.2021, lëshuar nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës kadastrale nr.823-5 ZK Matigan, sipas gjendjes, kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës, është:

- nr.823-5; S=692m²; Agron Gashi; "Arë e klasit 3";

Totali : S=692m²;

- Në kuadër të parcelës kadastrale, përfshihen/shtrihen dy ndërtesë individuale banimore & afariste, me P+1 dhe P+2;
- Terreni i lokacionit, ka pjerrtësi në drejtimin lindje – perëndim, me disnivel, H~2.40m’;
- Në rrezen e diametër prej 50m’ të rrethinës, përfshihen kryesisht ndërtesa shumë banesore
- Parcela e lartcekur ka qasje direkt në rrugën “Muharrem Fejza”, rrugë ekzistuese dhe planifikuar, si dhe në rrugën anësore “Besim Sahatçiu”;
- Me aktin noterial “Pëlqim për zbatimin e ndërtimeve në favor të parcelave fqinje”, përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, me LRP.nr.5015/2023, Jahir Morina në cilësi të pronarit të paluajtshme risë - parcelës kadastrale nr.823-8 ZK Matëçan, me S=1,320m², jep pëlqim për ndërtimin e ndërtesës deri në distancë prej min. 0.00m’ – në kufi të parcelës.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “L-Art 2”** me 2B+P+7 (*kati 6 & 7 - duplex*), në kuadër të ngastra ndërtimore “F”, të Bllokut urban “C9” të Planit Rregullues “Mati 1” & PZHU-së, konkretisht parcelës kadastrale, nr.823-5 ZK Matëçan, dhe rrethinës në diametër prej 50m’, janë:

- Organizimi, gabariti, pozicionimi, etazhiteti i ndërtesës dhe raporti i saj me distancat nga kufiri i parcelës, rrugët e planifikuara, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur vendimit të kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale, me sipërfaqen e trajtuar, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “L-Art 2”** me 2B+P+7 (*kati 6 & 7 - duplex*), konkretisht parcela ndërtimore e përfshirë në ndërtim – brenda vijës rregulluese, është:
 - nr.823-5; S=583m²;
- Parcela kadastrale me sipërfaqe të trajtuar, për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “L-Art 2”** me 2B+P+7 (*kati 6 & 7 - duplex*), që përfshihet në hapësirë publike të planifikuar, konkretisht që shtrihet jashtë vijës rregulluese, është:
 - nr.823-5; S=109m²;
- Me kushtet ndërtimore në kuadër të kompleksit planifikohet ndërtimi i ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “L-Art 2”** me 2B+P+7 (*kati 6 & 7 - duplex*), me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet (sipas projekt propozimit - projektit konceptual):

Ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa “L-Art 2”

Ndërtesa - S=2,717m² / 2,076m², mbi tokë + 645 m², nën tokë /,

Etazhitet: 2B+P+7(*kati 6 & 7 - duplex*),

• Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë destinim shumë banesor & afarist dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, dhe hapësira garazheve, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);

• Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore - ISHP, brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdheses / suteranit, bazuar në PZHU-në, lejohet max.40%, kurse me aplikimin e Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për zhvillim të “**Arkitekturë të qëndrueshme**”, shfrytëzimi mund të rritet edhe për 10%, dhe sipas kalkulimit dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

S=583 x 0.5=291.50m² / lejuar sipas PZHU-së, me arkitekturë të qëndrueshme /,

S=291m² / sipas projekt propozimit konceptual /.

• Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore/parcelë kadastrale për nëntokë (ISHPN) për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, lejohet max.60% bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas kalkulimit dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

S=583 x 0.6=349.80m² / lejuar sipas vendimit /,

S=345m² / sipas projekt propozimit /.

• Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), 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 përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas kalkulimeve, kjo sipërfaqe është:

S=583 x 0.4=233.20m² / lejuar sipas vendimit /,

S=175 + 200=375.0 m² / sipas projekt propozimit, në parter dhe kulm /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISHN) bazuar në shtrirjen e parcelës kadastrale sipas Planit Rregullues "Mati 1" është 3.0, kurse sipas PZHU-së është $1.8 + 3.0$, andaj i miratuar është 3.0. 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:

$S = 583 \times 3.0 = 1,749 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues dhe PZHU-së /,

$S = 1,882.80 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe kompensimin / shpronësimin /.

- Pasi që sipërfaqja e parcelës kadastrale e përfshirë jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike trajtuar me këto kushte ndërtimore, nuk e kalon 20%, $S = (109/583) \times 100 = 18.69\%$, bazuar në Vendimin 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, mund të kompensohet – transferohet e drejta ndërtimore e pronës private, e përfshirë në hapësirë me interes publik. Ky transferim realizohet me koeficient të planit rregullues (3.0), andaj kjo sipërfaqe prej $S = 109 \text{ m}^2$ që do të kompensohet, do të jetë: **$S = 109 \times 3.0 = 327 \text{ m}^2$** .

Sipas këtyre kalkulimeve sipërfaqja totale ndërtimore për Ndërtesa "L-Art 2" me 2B+P+7 (kati 6 & 7 - duplex), është: **$S = 1,749 \text{ m}^2 + 327 = 2,076 \text{ m}^2$** .

- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas planit rregullues për ngastrën "F", me destinim "Zonë me përmbajtje mikse - MI" është VI+VIII, ndërsa sipas PZHU-së, është VII+IX. Etazhiteti mund të ndryshojë nëse aplikohet Vendimi 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin me koeficient të ndërtimit të pronës private të planifikuar për interes publik. Sipas projekt propozimit konceptual dhe i miratuar etazhiteti 2B+P+7 (kati 6 & 7 - duplex);
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit" në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën dhe tarifën e lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, "sipërfaqja e lirë përreth ndërtesës duhet të jetë $0.4 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit;
- Distanca anësore e ndërtesës pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banja, wc, depo, shkallë, etj.) të jetë min. 3.0 m. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada.
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m për pjesën e banimit kurse max.0.3m' për pjesën afariste;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga ekzistuese—"Muharrem Fejza", gjegjësisht "Besim Sahatçiu";
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore të planifikohet një vend parkim, kurse për pjesët afariste të ndërtesës varësisht prej destinimit të parashihen vend parkimet, për çdo 40 m^2 / 1VP të neto sipërfaqes së afarizmit;
- 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;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Mati I".

V. Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale, nr.823-5 ZK Matëan, do të realizohet sipas Planit i situacionit – "zgjidhja urbane" e përcaktuar në manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar Remzie Sadriaj nga Prishtina, me licencë nr.42;

Drejtorja jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekura, sipas 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.

Ndarja të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarit / investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe

rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Kompensimi/shpronësimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.823-5 ZK Matigan, me sipërfaqe totale $S=109m^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë të planifikuar, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Sipërfaqja e parcelës kadastrale e përfshirë jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike trajtuar me këto kushte ndërtimore nuk e tejkalon 20%, $S=(109 / 583) \times 100=18.69\%$, për kompensimin - transferimin e të drejtave ndërtimore të pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik. Transferim realizohet me koeficient të planit rregullues, andaj sipërfaqe, është: $S=109 \times 3.0 = 327m^2$.

Drejtorja jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore për pjesën e parcelës kadastrale të lartcekur, bazuar në vendimin e lartcekur. Kjo procedurë e kompensimit me sipërfaqe ndërtimore, 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 pronarit të parcelës kadastrale dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen pas ndarjes dhe barazimit të sipërfaqes së parcelës kadastrale, sipas paragrafit V. të këtij vendimi.

Mos zbatimi i këtij paragrafi, nga pronari dhe investitori, për arsye të ndryshme, do ta obligojë Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumë banesore & afariste të përcaktuara me këto kushte ndërtimore.

VII. 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" - Ndrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

VIII. 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, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne 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 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 zdhukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dÿerve 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 kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe 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;
- Elaborati i "Arkitektura e qëndrueshme", bazuar në pikën 5 të Vendimit 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.

IX. 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 50m², 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- 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.

X. 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 ri-mbursuar 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 parcelës-ave dhe investitorit);*

XI. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE - meqenëse parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr.823-5 ZK Matigan, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njesisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 3", kërkohej 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 të ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej **S=583m²**. Kjo sipërfaqe, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, 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, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XII. PAGESA E TAKSËS PËR DHËNIEN E LEJES SË NDËRTIMIT DHE TARIFA PËR NDIKIMET NGA RITJA 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 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;

XIII. KUSHTI I APLIKIMIT PËR LEJE NDËRTIMI është edhe prezantimi e elaboratit të "Arkitektura e qëndrueshme", si dhe siguri i pëlqimit nga Sektori i mjedisit i Drejtorisë së Urbanizmit. Mos realizimi i kushteve sipas këtij paragrafi obligon Drejtorinë e Urbanizmit të rishikoj kushtet ndërtimore;

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 dokumentit të planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së vendimit.

A r s y e t i m

Kërkuarit: Pronari, Agron Gashi nga Prishtina, Lagjja "Mati 1", rr."Muharrem Fejza"p.n. dhe Investitori, "L-ART Construction"sh.p.k., rr. "Muharrem Fejza"p.n., Prishtine, me certifikatë të biznesit ARBK 810868151, dhe me përfaqësues / pronar Lulzim Canolli nga Prishtina, me kërkesën për kushte ndërtimore, 05nr.350/02-138999/23 dt.05.07.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "L-Art 2"** me 2B+P+7 (kati 6 & 7 - duplex), në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të diapozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02-138999/23 dt.05.07.2023, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- *Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr.823-5 ZK Matigan, kopja e planit dhe certifikata e njesisë kadastrale lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit të Komunës së Prishtinës;*
- *Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU me referencë 04nr.350/01 – 89373/21 dt. 31.05.2021, lëshuar nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës;*
- *Fotot e ndërtesës dhe lokacionit;*
- *Shkresa-Afishja "Njoftim publik" i datës 14.07.2023 deri 28.07.2023, lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Incizimi gjeodezik i lokacionit punuar nga gjeometri i licencuar Remzie Sadriaj nga Cerkelezi, me licence nr.42;*

- "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronareve Agron dhe Mirlinda Gashi nga Prishtina dhe Investitorit "L-ART Construction" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Valbona Y.Murtezi Bytyqi në Prishtinë me LRP.nr.rend:1112/2023 dhe nr.Ref:705 /2023;
- Fotokopja e dokumentit të identifikimit të Lulzim Canolli 08.07.2031;
- Fotokopja e dokumentit të identifikimit të Agron Gashi 25.08.2032;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor të Lulzim Canolli, nr.10-430/03-176491/23 dt.25.08.2023;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor të Agron Gashi, nr.10-430/03-176491/23 dt.25.08.2023;
- Subjektit juridik- Investitori, "L-ART Construction" sh.p.k., Rr. "Muharrem Fejza" – Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 810868151 me përfaqësues / pronar Lulzim Canolli nga Prishtina;
- Projekt propozimi konceptual i ndërtesës, hartuar nga "Eko Building Project" sh.p.k. nga Prishtina, me ARBK nr. 811374454 dhe projektues ark. Blerina Tanushaj Thaçi;
- Fotokopja e "Autorizim", përpiluar te Notere Valbona Y.Murtezi Bytyqi dt.05.06.2023 me LRP.1454/2023, i dhëne nga kompania "L-ART Construction" sh.p.k me nr.1170686906 për Blerina Tanushaj Thaçi.
- Manuali i ndarjes të parcelës kadastrale nr.823-5 ZK Matigan, punuar nga gjeometri i licencuar Remzie Sadriaj nga Prishtina, me licence nr.42;
- Me aktin noterial "Pëlqim" përpiluar te Noter Burim Z.Xhemajli me seli në Prishtinë Rr. Rexhep Luci nr.9/6, me LRP.nr.8176/2023 dt.30.08.2023, ku Jahir Morina ne cilësi te pronari te paluajtshme risë te parcelës nr.823-8 ZK Matigan me sip. 1320 m2, jep pëlqim për ndërtimin e Ndërtesës deri në distancë prej min.0m' ne kufi te parcele dhe qasje përmes kësaj parcele;
- Vendim për Refuzimin e kërkesës, 05nr.350/02-194983/21 dt.19.04.2022, i lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05nr.350/02 - 138999/23 dt.05.07.2023 për caktimin e kushteve ndërtimore, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të dosjeve tjera nga arkivi i drejtorisë, si dhe konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi, për atë zonë urbane, në mënyrë kronologjike, konstaton se:

Kjo drejtori, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 -194983/21 dt.15.09.2021, të kërkuarit - pronarit Agron Gashi nga Prishtina, Lagjja "Mati 1", rr."Muharrem Fejza" p.n. dhe Investitorit "BTP Holding" sh.p.k. nga Vushtrria, me Vendimin 05nr./350/02 - 194983/21 dt.19.04.2022, e ka refuzuar të njëjtën, me arsyetimin e mosplotësisht të dokumentacionit të kërkuar me shkresën 05nr.350/02 – 194983/21 dt.16.02.2022, konform nenit 21, pika 4, të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim;

Pronari, Agron Gashi nga Prishtina, Lagjja "Mati 1", rr."Muharrem Fejza" p.n., pas pranimit të vendimit refuzues, dhe ndërrimit të investitorit, me kërkesën për kushte ndërtimore, 05nr.350/02-138999/23 dt.05.07.2023, tani edhe me Investitorin, "L-ART Construction" sh.p.k., rr. "Muharrem Fejza" p.n., Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 810868151, dhe me përfaqësues / pronar Lulzim Canolli nga Prishtina, ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "L-Art 2"** me 2B+P+7 (kati 6 & 7 - duplex), duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual, me zhvillim të **"Arkitekturës së qëndrueshme"**, në kuadër të Ngastra ndërtimore "F", të Bllokut urban "C9" të Planit Rregullues "Mati 1" & PZHU-së, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.823-5 ZK Matigan, si dhe dokumentacionin tjetër për aplikim për kushte ndërtimore.

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës, në fazën fillestare të shqyrtimit të saj dhe zhvillimit të procedurave të lartcekura, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 14.07.2023, në vende të dukshme të lokacionit dhe rrethinës, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik" me projekt propozimin konceptual, e cila ka qëndruar gjerë me datë dt.28.07.2023, me të cilën veprim para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës është synuar të informohet me kërkesën e aplikuesve dhe të njëjtëve i është ofruar mundësia për dhënien e komenteve, gjegjësisht pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'.

Pas këtyre konstatimeve dhe analizës së projekt propozimit konceptual në raport me Planin Rregullues "Mati 1", është konstatuar se parcela kadastrale nr.823-5 ZK Matiçan, pjesërisht përfshihet brenda bllokut urban për ndërtim, me $S=583m^2$, dhe pjesërisht jashtë vijës rregulluese – $S=109m^2$, në hapësirë publike, dhe se kjo parcelë kadastrale është e vetmja, në këtë rrethinë, e pa trajtuar dhe e pa zhvilluar, sipas kriterëve të dokumenteve të planifikimit hapësinor (Planit rregullues & PZHU-së).

Bazuar në Vendimin 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, sipërfaqja e transferuar brenda bllokut urban (për ndërtim) mund të trajtohet vetëm deri në 20% të parcelës ndërtimore, kurse raporti i parcelës kadastrale nr.823-5 ZK Matiçan, jashtë dhe brenda bllokut urban, është $S=109/583 \times 100=18.69\%$, andaj sipas kësaj mund të kompensohet e tërë sipërfaqja, dhe e cila e kalkuluar e koeficient ndërtimi prej 3.0, do të lejojë transferin e sipërfaqes ndërtimore prej $S=109 \times 3.0=327m^2$.

Bazuar në pozitën e parcelës kadastrale nr.823-5 ZK Matiçan në raport me Ngastra ndërtimore "F", të Bllokut urban "C9" të Planit Rregullues "Mati 1" & PZHU-së dhe rrethinës, konstatohet se dimensionet e parcelës janë: $55m' \times 14.50m'$, dhe në dy parcelat anësore nr.816-13 & 816-2 ZK Matiçan (ana lindore) dhe nr.823-8 ZK Matiçan (ana perëndimore) ka të ndërtuara ndërtesa shumë banesore, me etazhitet P+5, gjegjësisht P+8, kurse në pjesën jugore (parcela kadastrale nr.1508-0 ZK Matiçan), gjithashtu është realizuar ndërtesa shumë banesore & afariste, me P+7, andaj duke u bazuar edhe në nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, konstatohet se kushtet ndërtimore të propozuara për ndërtesën e planifikuar, janë në harmoni me rrethinën, në diametër prej $50m'$. Duke pas parasysh gjerësinë e parcelës kadastrale prej $\sim 14.50m'$, si dhe pozitën e shmangur të ndërtesës së ndërtuar, në kuadër të parcelës kadastrale nr.823-8 ZK Matiçan, dhe bazuar në kriteret e planit rregullues për distancat e ndërtesave, nga kërkuesi është prezantuar "Pëlqim" përpiluar te Noter Burim Z.Xhemajli me seli në Prishtinë Rr. Rexhep Luci nr.9/6, me LRP.nr.8176/2023 dt.30.08.2023, ku Jahir Morina, në cilësi të pronarit të paluajtshmerisë të parcelës nr.823-8 ZK Matiçan, me $S=1,320m^2$, jep pëlqim për ndërtimin e ndërtesës deri në distancë prej min.0.00m', në kufi të parcelës dhe qasje përmes kësaj parcele, përmes rrugës së bllokut me nr.823-8 ZK Matiçan, gjithashtu mund të ketë hapje në anën e fëqit nr.823-8 ZK Matiçan, ku nuk takohen dy objektet, kurse nga parcelat kadastrale nr.816-13 & 816-2 ZK Matiçan, është respektuar kriteri minimal i distancës prej 3.0m (pa hapje primare në ndërtesë).

Pas analizimit të projekt propozimit konceptual të prezantuar, është konstatuar se i njëjti është hartuar bazuar në kriteret e përcaktuara në Vendimin 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për zhvillim të arkitekturës së qëndrueshme, konkretisht në pikën 3, të nenit I., ku është përcaktuar që shfrytëzimi i parcelës (ISHP-ja), mund të rritet për 10%, nga ai i lejuar sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor. Andaj, ky indeks i shfrytëzimit të parcelës është propozuar të jetë 50%, nga ai i lejuar 40%, duke propozuar që në ndërtesën e planifikuar do të zbatohen kriteret për zhvillimin e arkitekturës së qëndrueshme, siç janë përcaktuar në nënpikat e pikës 4, të nenit I. të vendimit të njëjtë, si:

- 4.1 Shfrytëzimi i mirë i parcelës, orientimi ideal i objektit (varësisht nga lloji i objektit);
- 4.2. Planifikimi dhe shfrytëzimi i gjelbërimit (të lartë, të ulët etj) në favor të qëndrueshmërisë së mjedisit;
- 4.3. Planifikimi dhe shfrytëzimi i burimeve të ripërtërishme të përfuturit të energjisë elektrike dhe ngrohjes (era, dielli, uji etj.);
- 4.4. Planifikimi dhe shfrytëzimi i sistemeve eficiente të ventilimit dhe ftohjes;
- 4.5. Planifikimi dhe përdorimi i sistemeve të riciklimit të ujërave (atmosferike, ujërave gri etj.);
- 4.6. Planifikimi dhe trajtimi i ujërave të zeza para shkarkimit të tyre në rrjetin e kanalizimit;
- 4.7. Planifikimi dhe përdorimi i materialeve të qëndrueshme, përfituar kryesisht nga burimet e ripërtërishme, nga materialet e ricikluara, etj.;
- 4.8. Planifikimi mbi menaxhimin e mbeturinave të ndërtimit në vend ndërtim, para, gjatë dhe pas fazës së ndërtimit.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit në kuadër të drejtorisë për komunikacion, është përcaktuar rregullsia e kompleksit dhe kyçja e tij nga aspekti i komunikacionit, si dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugën e brendshme të bllokut dhe e njëjta me rrugën e planifikuar, dhe ndër të tjera konstatohet:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të L-ART Construction shpk., ne lagjen "Mati 1", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-138999/23 dt.05.07.2023, kyçja për automjete për ndërtesën me etazhitet 2B+P+5+7 (6&7 – duplex), në rrugën kyçëse ekzistuese

"Besim Sahatçiu", sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh lokacionin e kësaj zgjidhje urbane, dhe inkorporimin e saj në rrugën kyçëse e cila është e aprovuar me zgjidhjet paraprake. 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 kyçes. 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. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës kyçëse ekzistuese në kohën kur realizohet ajo".

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor, Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim, Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Vendimin 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për "Arkitekturë të qëndrueshme", si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, dhe 22 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit vendosi që të miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm dhe se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të dokumenteve të planifikimit hapësinor - Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së, si dhe rrethinës në dritën e diametrit prej 50m', dhe të caktojë kushtet ndërtimore, në emër të kërkuesve: Pronarit Agron Gashi nga Prishtina, Lagjja "Mati 1", rr."Muharrem Fejza"p.n. dhe Investitorit, "L-ART Construction"sh.p.k., rr. "Muharrem Fejza"p.n., Prishtine, me certifikatë të biznesit ARBK 810868151, dhe me përfaqësues / pronar Lulzim Canolli nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02-138999/23 dt.05.07.2023, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste & banesore – Ndërtesa "L-Art 2" me 2B+P+7(kati 6 & 7 - duplex), dhe me aplikim të "Arkitekturës së qëndrueshme", në kuadër të Ngastra ndërtimore "F", të Bllokut urban "C9" të Planit Rregullues "Mati 1" & PZHU-së, konkretisht parcelës kadastrale, nr.823-5 ZK Matičan, sipas projekt propozimit konceptual dhe të prezantuar.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesë të planifikuar – Ndërtesa "L-Art 2" me 2B+P+7(kati 6 & 7 - duplex), dhe me zhvillim të "Arkitekturës së qëndrueshme" dhe Situacioni i parcelës me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali i ndarjes së parcelës kadastrale nr.823-5 ZK Matičan, punuar nga gjeodeti i licencuar.

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 – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

I dorëzohet: Kërkuesve, kësaj Drejtorie, në dosje të lëndës 05nr.350/02-138999/23 dt.05.07.2023, dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS

05NR.350/02 – 138999/23 DT.11.09.2023

Zyrtari
Ergyn Hajredini,





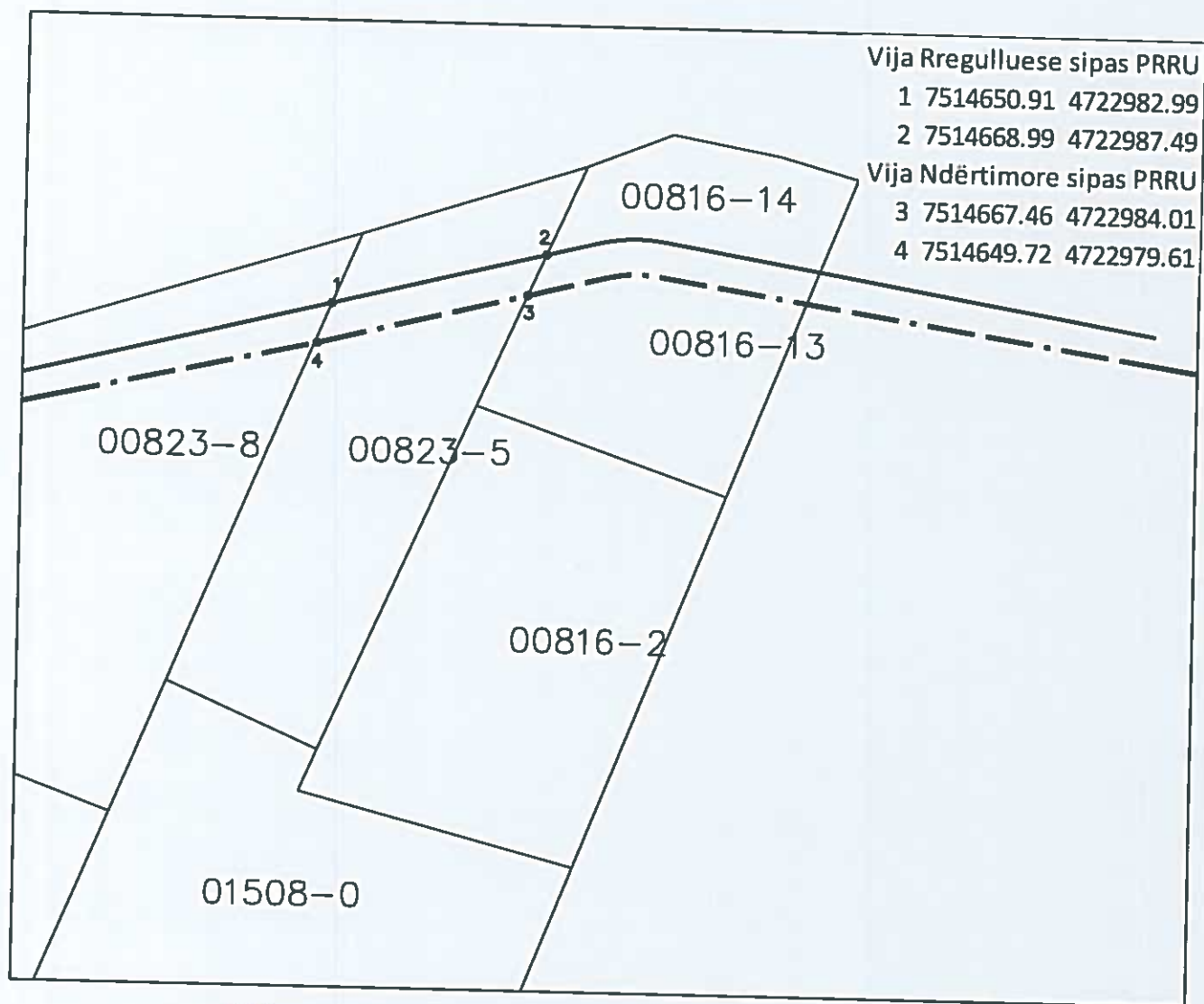
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneke

Nënshkrimi:

Prishtinë: 06.09.2023

Legjenda:

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



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor / Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja / Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVES / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 00823-5

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matican

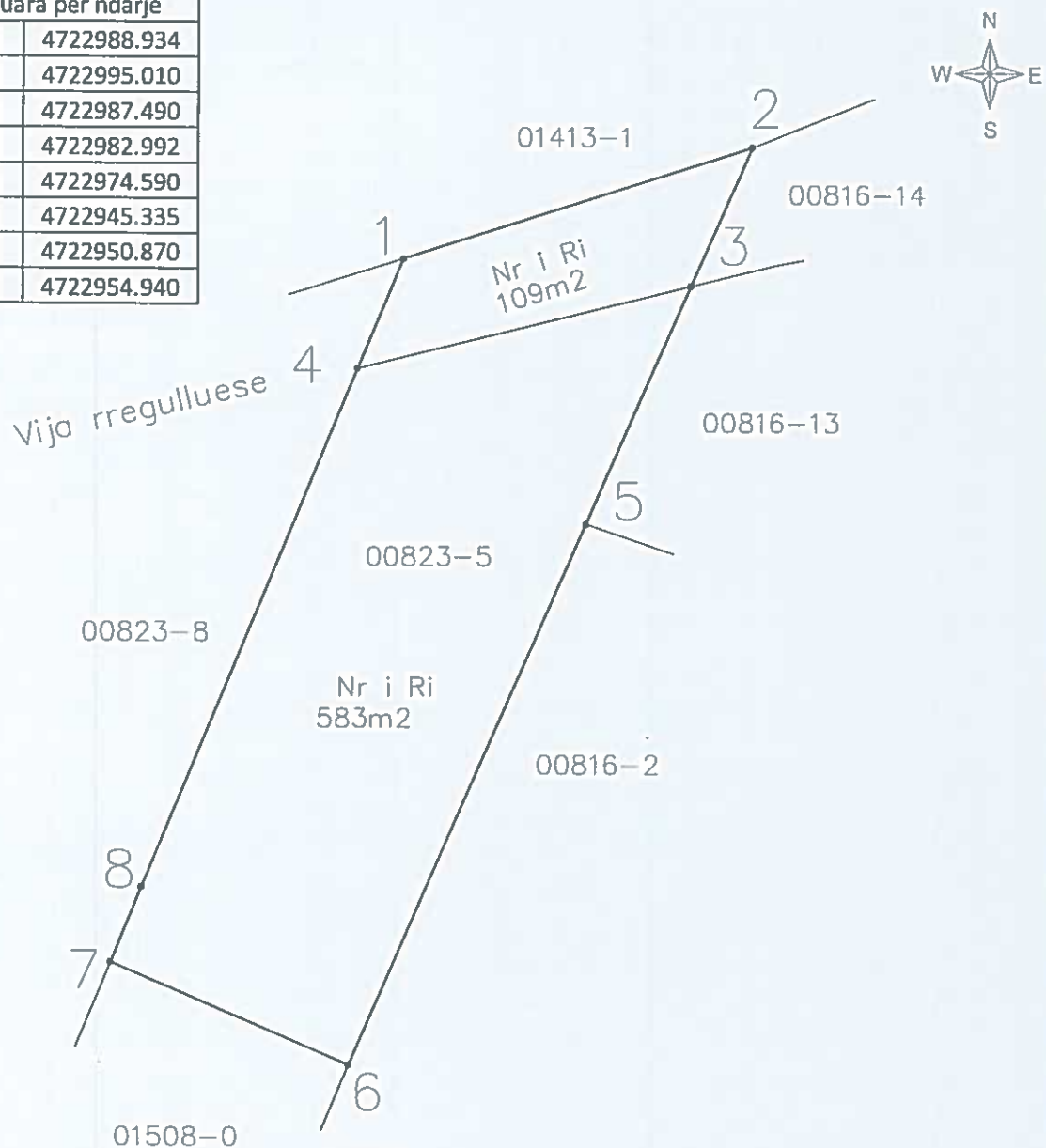
Numri i lëndës / Broj predmeta: /2023

Lloji i njësive kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Lista e koordinatave, kodit dhe përshkrimit të tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis

Kordinatat e propozuara për ndarje		
1	7514653.386	4722988.934
2	7514672.310	4722995.010
3	7514668.990	4722987.490
4	7514650.908	4722982.992
5	7514663.320	4722974.590
6	7514650.384	4722945.335
7	7514637.540	4722950.870
8	7514639.200	4722954.940



Rilevoi / Snimio: REMZIE SADRIAJ
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

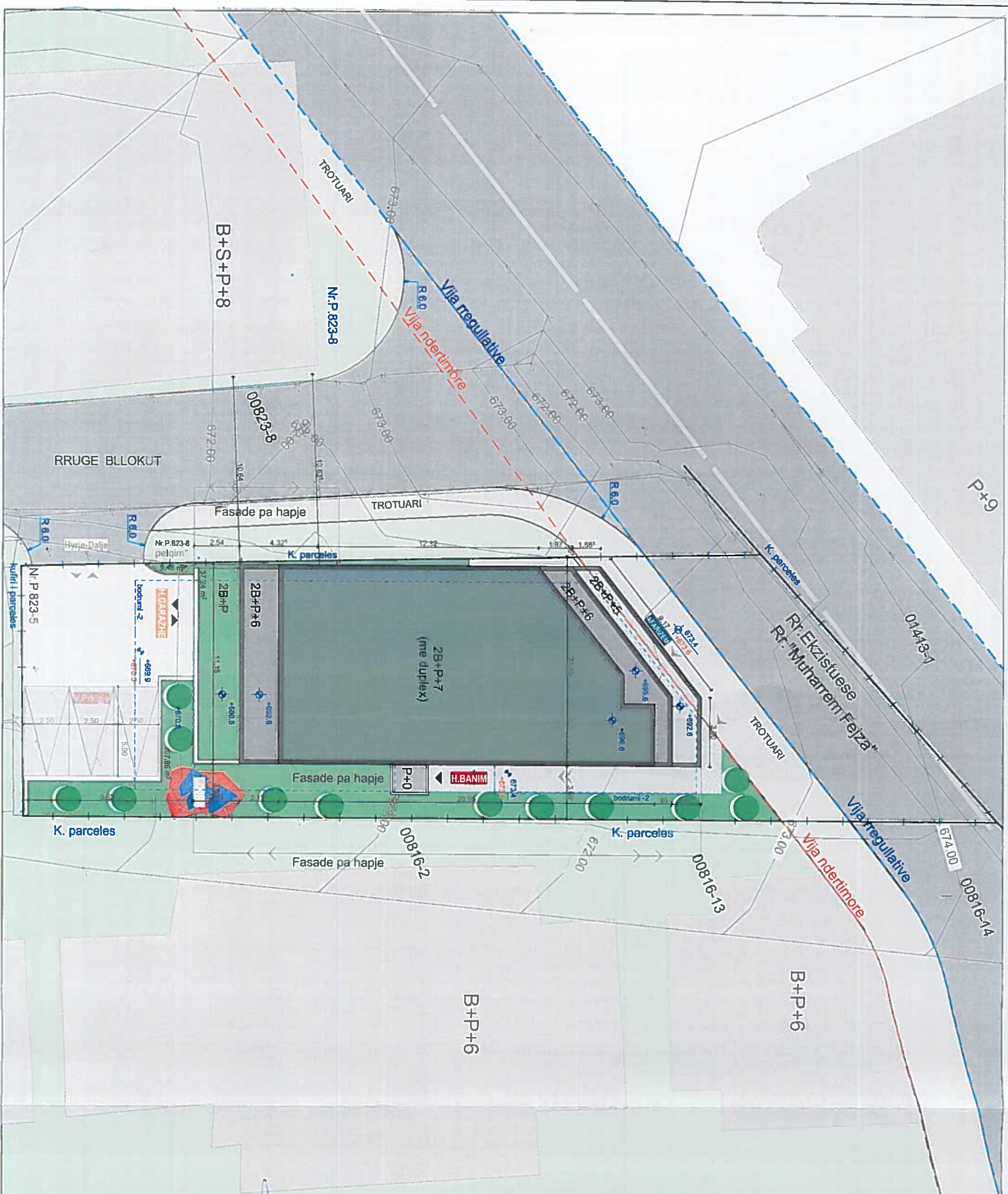
Aprovui / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nr. i licencës / Br. licence: 42

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: RSaulia

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



PARCELA	823-5	692 m ²	
Grande vites regulluese	583	20%	
Jabte vites regulluese	109	SHPROHESIM	0.186994

ISHN	3	692	2076
ISHPN	60%	583	349.8
ISHP	40%	583	233.2
ISHCI	30%	583	174.9
Ark. Qendrore	50%	583	291.5

Parcela Kadastrale: 0823-5

RRUGA

vija regulluese

vija ndertimore

Parcela Kadastrale: 0823-5

RRUGA

vija regulluese

vija ndertimore

Parcela Kadastrale: 0823-5

RRUGA

vija regulluese

vija ndertimore

PLAN RREGULLUES MATII

ZGJIDHJA URBANE

PROJEKTI IDEOR

ARHITEKTURA

Shteti

Stuacioni i ngushte

A3

1:ART CONSTRUCTION SILEX

1:200

QERSHOR, 2023

Projektori: ark. Blerina Tamas

2