



01-1258

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 duke vendosur sipas kërkesës me nr.05-350/02-0139087/18 dt.11.06.2018, të pronarëve **Muharrem Fazliu, Mehmet Gjyrevci dhe Naim Fazliu**, nga Prishtina, me inv. “**Gjurma**” sh.p.k. rr.“Enver Maloku” H-4, lok.nr.4, lagja “Mati 1”, në Prishtinë për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore me afarizëm, në kuadër të bllokut urban “C7”, të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me dt.23.10.2018, merr këtë:

VENDIM

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

- I. I CAKTOHEN kushtet ndërtimore pronarëve **Muharrem Fazliu, Mehmet Gjyrevci dhe Naim Fazliu**, nga Prishtina, me inv. “**Gjurma**” sh.p.k. me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810083402, me përfaqësues Mentor Muharremi nga Prishtina, sipas kërkesës me nr.05-350/02-0139087/18 dt.11.06.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore me afarizëm, gjegjësisht, “Objekti 1” me sipërfaqe 621.9m² dhe etazhitet 2B+P+2 si dhe “Objekti 2”, me sipërfaqe 5053.62m² dhe me etazhitet B+S+P+8, në kuadër të bllokut urban “C7”, të Planit Rregullues “Mati 1”, në Prishtinë, konkretisht në kuader të parcelave kadastrale nr.800-4, 797-7 dhe 797-6 dhe të pjesës së parcelës kadastrale nr.800-3 ZK Matičan.
- II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore gjindet në kuadër të Planit Rregullues “Mati 1”, të miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr.01-35-642 dt.01.04.2010, për Plotësim Ndryshimin e Planit Rregullues të lagjes “Mati 1” dhe Vendimit 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011 për Plotësim Ndryshimin e sërishëm të këtij plani, në tërësinë urbane “C”, përkatësisht bllokun urbanistik “C7”, i paraparë për ndërtimin e ndërtesave mikse, si dhe në kuadër të PZHU-së, sipas Informimit online nga Plani Rregullues “Mati 1” dhe PZHU me referencë nr.1586 dt.11.04.2018, të datës 13.04.2018, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës.
- III. **Gjendja ekzistuese:**
 - Parcela kadastrale nr.800-4, ka sipërfaqe të përgjithshme prej 1315m², me pronar Mehmet Gjyrevci dhe me klasë të kualitetit:“arë e klasës 4”:
 - Parcela kadastrale nr.797-6, ka sipërfaqe prej 300m², dhe me klasë të kualitetit:“arë e klases 4”, me pronar Naim Fazliu:

- Parcela kadastrale nr.797-7, ka sipërfaqe të përgjithshme prej 215m², me pronar Muharrem Fazliu dhe me klasë të kualitetit: "arë e klases 4":
- Parcela kadastrale nr.800-3, ka sipërfaqe të përgjithshme prej 1088m², me pronar Mehmet Gjyrevci, shfrytëzimi aktual i parcelës "rrugë", kurse me këto kushte ndërtimore trajtohet **vetëm sipërfaqja prej 61.84m²** e kësaj parcele, e cila përfshihet brenda vijës rregulluese të bllokut "C7":
Sipërfaqja e parcelave kadastrale të trajtuara me këtë Vendim - kushte ndërtimore është **1891.84m²**;
- e drejta pronësoresh-juridike të parcelave është private, parcela kryesisht të ndërtuara me ndërtesa të banimit individual, me mundësi të kyqjes në infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;
- terreni ka pjerrtësi në drejtim perëndim-lindje, ~3.2m (bazuar në inçizimin gjeodezik);
- parcelat kadastrale nr.800-4, 797-7 dhe 797-6 ZK Matican, kanë qasje në rrugën lokale të lagjes, e cila është edhe rrugë e planifikuar sipas planit rregullues dhe planifikohet të zgjerohet mbi prona private.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – "Objekti 1" dhe "Objekti 2", në kuadër të bllokut urban "C7", të tërësisë hapësirë "C", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, përcaktohen sipas konsultimit dhe analizimit të dokumenteve të planifikimit hapësiror dhe rregullativës ligjore në fuqi, dhe ato janë:

- Organizimi me qasje në kompleks, shtrirja & kufijtë e kompleksit, gabaritet & etazhiteti i ndërtesës, pozicionimi në raport me vijën rregulluese, ndërtimore dhe kufiri i parcelave, distanca nga kufiri i parcelave ndërtimore, shtigjet dhe vendparkimet, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik në Planin e lokacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Pjesa e parcelave/parcelat kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, konkretisht parcelave kadastrale nr.800-4, 800-3, 797-7 dhe 797-6 ZK Matican, të përfshira - trajtuara brenda vijës rregulluese, është me sip. **S=1868.84m²**;
- Parcelat kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, konkretisht nga parcela kadastrale nr.800-4, sip. totale prej 1315m², e përfshirë jashtë vijës rregulluese, është **S=23m²**;
- Ndërtesat shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban "C7", të tërësisë hapësirë "C" të Planit Rregullues "Mati 1", planifikohet të realizohen me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas llogaritjeve dhe projekt propozimit – "zgjidhja urbane", si më poshtë:

Ndërtesa shumë banesore & afariste, "Objekti 1" dhe "Objekti 2":

"Objekti 1" – S=621.9m²

Etazhitet: 2B + P + 2

"Objekti 2" – S=5053.62m²

Etazhitet: 2B + P + 8,

Totali: S=5675.52m²

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës bazuar në kriteret e planit është "Zonë me përmbajtje mikse", gjegjësisht afarizëm & banim rezidencial, si dhe me hapësira përcjellëse të ndërtesave: kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës kadastrale, (ISHP), brenda vijës rregulluese / parcelës ndërtimore për vendosjen e ndërtesave në bazë-gabarit të përdhësës ose suteranit, është max.40%, dhe kjo sipërfaqe është:

Ndërtesa shumë banesore dhe afariste - "Objekti 1" dhe "Objekti 2",

$S=1868.84 \times 0.4 = 747.53m^2$ / sipas planit rregullues 0.4 dhe PZHU 0.2-0.4 /

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale për etazhet e nëntokës (ISHPN), për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar kriteret e planit rregullues dhe paragrafit II. pika 1. të Vendimit 01 nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet max.60% dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

Ndërtesa shumë banesore & afarist - "Objekti 1" dhe "Objekti 2",

$S=1868.84 \times 0.6 = 1121.30m^2$; / sipas planit rregullues & vendimit /

- Në kuadër të kompleksit të planifikohen edhe hapësira me sipërfaqe gjelbëruese (ISGJ) min.20%, me gjelbërim të lartë, të ultë dhe të organizuara për sport & rekreacion. Sipërfaqet gjelbëruese sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit është:

Ndërtesa shumë banesore & afariste - "Objekti 1" dhe "Objekti 2",

$S=1868.84 \times 0.2 = 373.77m^2$; / sipas planit rregullues/

- Koeficienti i ndërtimit të etazheve të mbi tokës (ISHN) sipas Planit rregullues, për Bllokun urban "C7", ngastra e ndërtimit "A", është max. 3.2, kurse sipas PZHU është (ISPN) 1.8 – 3.0, andaj aprovohet koeficienti i cili është në kuadër të vlerave të PZHU, 3.0, pra, koeficienti ndërtimor i parcelave kadastrale, të bashkuara brenda vijës rregulluese / parcelës ndërtimore, është:

$S=1868.84 \times 3.0=5606.52m^2$; / lejuara sipas planit rregullues urban & PZHU/

- Me aplikimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, për kompensimin e pronës private të paraparë për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja brenda vijës rregulluese - parcelës ndërtimore të shtohet max.20%, dhe bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore, sipërfaqja maksimale e lejuar për trajtim, do të jetë:

$S=23 \times 3.0=69m^2$.

Sipërfaqja totale ndërtimore mbitokësore, do të jetë:

$S=5606.52 + 69 = 5675.52m^2$;

$S=5675.52m^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Distanca mes ndërtesave të përcaktohen sipas kriterëve të Planit Rregullues "Mati 1", sipërfaqe të lirë prej 0.4 x lartësia e ndërtesës. Distanca minimale anësore- pa ndriçim primar në mes të ndërtesave është 3m', distanca nga kufiri i parcelës fqinje 0,4H me ndriçim primar në fasada;
- Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun urban "C7", sipas Planit Rregullues është IV-VIII et., sipas PZHU është VII - IX, ku ky etazhitet mund të ndryshohet - rritet nëse aplikohet Vendimi 01nr.400-660 dt.26.05.2008, i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për shpronësimin - kompensimin e pronës private të paraparë për interes publik, me koeficient të ndërtimit;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, protokoluar 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 (ISPN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet të jetë max.1.2 m;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret kënde të lojrave për fëmijë, mobiluar urban, etj.;

- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 vendparkim/një njësi banesore, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vendparkimet, 1 P/30m² vendparkime për shitje me pakicë, dyqne, ndërtesa tregtare, për administratë, ordianca të mjekut, etj.
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira 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 urban & arkitektonik;
- Gjatë punimeve ndërtimore duhet të kushtohet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore.

V. Kompensimi/shpronësimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale: nr.800-4, në sip. prej 23m², të përfshirë në hapësirën publike të planifikuar, rrugë publike, do të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin V., parcela ndërtimore - është me sipërfaqe prej $S=1868.84m^2$, dhe bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe është $S=1868.84m^2 \times 0.2=373.77m^2$, të lejuar e që është $> 23m^2$ në rastin konkret. Sipas këtij kalkulimi kjo sipërfaqe është $S=6.15\%$, andaj pronarët & investitori për sipërfaqen e theksuar, do të kompenzohen me sipërfaqe ndërtimore:

$S=23 \times 3.0=69m^2$;

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës së lartcekur, 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 pronarit të parcelës kadastrale dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

VI. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr.800-3 dhe nr.800-4 ZK Matican, do të realizohet sipas vijës rregulluese të bllokut urban "C7" dhe manualit të ndarjes të punuar nga gjeometri i licencuar Sabri Zylfiu, me licencë nr.81.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit dhe investitorit, duke u bazuar në "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori, dhe manualit të ndarjes të punuar nga gjeometri i licencuar Sabri Zylfiu, me licencë nr.81, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, nr.800-3, 800-4, 797-7 dhe 797-6 ZK Matican, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane”, do të bëhet në një parcelë ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave & pjesëve të parcelave të lartcekura sipas, Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” & manualit të ndarjes. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin e këtyre ndryshimeve, në operatin kadastral.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve & investitorit, duke u bazuar në Planin e situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar Sabri Zylfiu, me licencë nr.81, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

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

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

IX. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, “Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi”, të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, “Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor”, bazuar në UA i MMPH-së 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, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të zhvilluara në terren;

X. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtjes 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 Drejtorja 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 - meqenëse parcelat kadastrale 800-4, 797-7 dhe 797-6 ZK Matican, në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës 4", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelën 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, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen e tyre të trajtuara me këto kushte ndertimore, brenda vijës rregulluese, prej $S=1830m^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

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

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

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

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

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

A r s y e t i m

Pronarët, **Muharrem Fazliu, Mehmet Gjyrevci dhe Naim Fazliu**, nga Prishtina, me inv. **“Gjurma” sh.p.k.** me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810083402, e përfaqësuar nga Mentor Muharremi nga Prishtina, me kërkesën nr.05-350/02-0139087/18 dt.11.06.2018, kanë kërkuar nga kjo Drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore me afarizëm, gjegjësisht, “Objekti 1” me etazhitet 2B+P+2 dhe “Objekti 2”, me etazhitet B+S+P+8, në kuadër të bllokut urban "C7", të Planit Rregullues "Mati 1", në Prishtinë, në lokacionin e përkthyer në pikën I të dispozitivit të këtij Vendimi.

Bashkangjitur me kërkesë kërkuarit kanë dorëzuar: kopjet e planit dhe certifikatat e njësive kadastrale për parcelat kadastrale me nr.800-3, 800-4, 797-7 dhe 797-6 ZK Matiçan, vertetimet e tatimit në pronë të pronarëve dhe investitorit, kopjet e letërnjoftimeve, Informimit online nga Plani Rregullues “Mati 1” dhe PZHU me referencë nr.1586 dt.11.04.2018, të datës 13.04.2018, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

Kontratën mbi ndërtimin e përbashkët, të lidhur në mes të Naim Fazliu me ‘Gjurma’ sh.p.k. të vërtetuar te noteri Learte F. Cana, me nr. rendor LRP 1436/2018, nr. ref.0231/2018 dt.15.05.2018, Kontratën mbi ndërtimin e përbashkët, të lidhur në mes të Muharrem Fazliu me ‘Gjurma’ sh.p.k. të vërtetuar te noteri Learte F. Cana, me nr. rendor LRP 1433/2018, nr. ref.0229/2018 dt.15.05.2018, Kontratën mbi ndërtimin e përbashkët, të lidhur në mes të Mehmet Gjyrevci me ‘Gjurma’ sh.p.k. të vërtetuar te noteri Learte F. Cana, me nr. rendor LRP 2463/2018, nr. ref.0362/2018 dt.01.08.2018, Kontratën mbi ndërtimin e përbashkët, të lidhur në mes të Mehmet Gjyrevci me ‘Gjurma’ sh.p.k. të vërtetuar te noteri Learte F. Cana, me nr. rendor LRP 1343/2018, nr. ref.0211/2018 dt.07.05.2018, Autorizim për përfaqësim, i dhënë nga ‘Gjurma’ sh.p.k. për Klodian Ponoshevci, të vërtetuar te noteri Learte F. Cana, me LRP.nr1567/2018, dt.22.05.2018, inçizimin gjeodezik të gjendjes faktike dhe propozimin për ndarje dhe bashkimin e parcelave kadastrale sipas kushteve ndërtimore, nga gjeodeti i licensuar Sabri Zylfiu, me nr. të licencës nr.81, procesverbalin dhe fotot nga vizita në teren e zyrtarit, me dt.28.03.2018, Procesverbalet nga takimet me pronarin e parcelës fqinje nr.797-5 ZK Matican, të mbajtur gjatë takimit me dt.24.07.2018, kërkesa e ushtruar nga investitori ‘Gjurma’ sh.p.k. dhe pronari i parcelës kadastrale 797-16, Halil Krasniqi për largimin e kësaj parcele kadastrale nga trajtimi për caktimin e kushteve ndërtimore në këtë fazë dhe mbetet të trajtohet në fazën e dytë se bashku me parcelat fqinje, të vërtetuar te noterja Learte F. Cana me LRP.nr.2837/2018 dt.29.08.2018, certifikata e njësive kadastrale dhe kopja e planit për parcelat kadastrale 797-16 dhe 797-8 ZK Matican, kontrata për ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes të Halil Krasniqi me ‘Gjurma’ sh.p.k. të vërtetuar te noteri Learte F. Cana me LRP.nr.1605/2018 Ref.nr.0258/2018 dt.28.05.2018, projektin konceptual - urb-arkitektonik dhe projektin ideor të punuar nga firma projektuese ‘BUILDING’ sh.p.k. me certifikatë të biznesit nr.70921669.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02-0139087/18 dt.11.06.2018, dokumentacionit të bashkëngjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Planit Rregullues “Mati 1”, dhe PZHU, rregullativës ligjore në fuqi, nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, vizitës në vend ngjarje, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit konceptual me “zgjidhja urbane” të prezantuar, ka konstatuar se:

Parcelat kadastrale nr. 797-7, 797-6 800-4 dhe 800-3 ZK Matiçan përfshihen në kuadër të bllokut urban "C7", tërësia urbane “C”, të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë. Sipas këtij

plani, destinimi i hapësirës është "Zona me përmbajtje mikse", gjegjësisht ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i cili destinim është edhe destinim i propozuar i kërkuesit.

Kjo drejtori në procedurë të shqyrtimit të lëndës, duke marre parasysh rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 22.06.2018, ka vendosë "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësinë e dhënies së komenteve të pronarëve të parcelave në rrethinë, në diametrim prej 50m', i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 06.07.2018, gjatë së cilës periudhë, kemi marrë një koment në e-mail adresat e vendosura në njoftimin publik nga Kurtish Metush Morina, si pronar i parcelës kadastrale nr.797-5, i cili në këtë koment është shprehur se nuk është i interesuar të bashkoj pronën e tij me parcelat tjera të përmendura në njoftimin publik, pasi që e ka të ndërtuar shtëpinë individuale banimore P+1.

Poashtu ai në komentin e lartëcekur e ka shprehur pakënaqësinë e tij lidhur me ndërtimin e ndërtesave shumbanesore me afarizëm dhe ka paralajmëruar dorëzimin e ankesës në këtë drejtori me nënshkrime të banorëve, e cila deri më datën e pregaditjes së këtyre kushteve ndërtimore nuk është parashtruar.

Kjo drejtori, edhe pse është përgjigjur në komentin e lartëcekur ndaj njoftimit publik, nëpërmes telefonit ka ftuar pronarët e parcelave kadastrale nr.797-5 dhe 801-14, të cilët edhe pse nuk kanë parashtruar kërkesë për kushte ndërtimore dhe pajtim për trajtim në "zgjdhje urbane", u konstatua se të njëjtit, duhet të informohen dhe të njoftohen për synimin e fqinjëve të tyre. Përmes telefonit, këta pronarë janë ftuar të marrin pjesë në procedimin administrativ sipas kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0139087/18 dt.11.03.2018, për t'u informuar me projekt propozimin dhe kriteret e planit rregullues, dhe më pas, për t'u deklaruar lidhur me çështjen, në takimin e caktuar për datën 24.07.2018, në orën 10.00h, në zyrat e Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, (nuk është ftuar pronari i parcelës kad.nr.801-6, i cili perkohesisht jeton në jashtë vendit).

Në datën dhe orën e përcaktuar paraprakisht, nga të ftuarit, gjithësejtë dy (2) pronarë, është paraqitur një pjesëmarrës (përfaqësuesi-djali i pronarit të parcelës kadastrale nr.797-5 ZK Matigan) në orën 10.00h, me ç'rast i pranishmi është njoftuar për synimet e fqinjëve dhe investitorit, kriteret e planit rregullues dhe mundësitë që ju ofrohen për ndërtim. Në këtë takim është përpiluar edhe procesverbali, lidhur me diskutimin e zhvilluar, por të njëjtën nuk e ka nënshkruar përfaqësuesi i parcelës kadastrale nr.797-5, me pretekst se nuk është pronar dhe me pronarin legjitim (babën) do të lajmërohen-vijnë përsëri me dt.26.07.2018. Në këtë takim kanë qenë prezent edhe investitori dhe hartuesit e projekt propozimit – arkitektët. Investitori në procesverbal është deklaruar se ka pasur takime me pronarin dhe përfaqësuesit e parcelës kadastrale 797-5, por të gjitha ofertat e tij janë refuzuar.

Edhe pas kalimit të një afati prej afro një muaji, të njëjtit nuk janë paraqitur, për të konfirmuar pajtimin apo mos pajtimin për kycje në "zgjdhje urbane", apo edhe për të kundërshtuar projekt propozimin e fqinjëve.

Me kërkesën me nr.05-350/02-0139087/1/18 dt.01.08.2018, është bërë plotësimi i lëndës, së cilës ju është bashkëngjitur kërkesa e ushtruar nga investitori 'Gjurma' sh.p.k. dhe pronari i parcelës kadastrale 797-16, Halil Krasniqi për largimin e kësaj parcele kadastrale nga trajtimi për caktimin e kushteve ndërtimore në këtë fazë dhe mbetet të trajtohet në fazën e dytë se bashku me parcelat fqinje, e cila kërkesë është vërtetuar te noterja Learte F. Cana me LRP.nr.2837/2018 dt.29.08.2018.

Gjatë shqyrtimit të kësaj kërkesë, është vërejtur se në bllokun 'C7', njëkohsisht në shqyrtim janë katër kërkesa, nga zyrtarë të ndryshëm në këtë Drejtori, prandaj me qëllim të arritjes së një zgjidhje sa më të favorshme dhe më funksionale të bllokut urban 'C7', me ftesë zyrtare janë ftuar pronarët e parcelave kadastrale nr.797-5, 797-2, 796-2, 796-3, 796-4 dhe 793-19ZK Matigan, që me datë 19.09.2018 të marrin pjesë në takim për t'u informuar dhe

deklaruar lidhur me projektet konceptuale – ‘zgjdhjet urbane’ të propozuara dhe përfshirjen eventuale të tyre në ‘zgjdhjet urbane’ përkatëse. Pasi që asnjëri nga të ftuarit nuk janë lajmëruar, duke dyshuar se nuk i kanë pranuar ftesat (pasi që as fletëkthesat nuk janë kthyer), ftesat janë përsëritur për takim me dt.01.10.2018. Pasi që pronari i parcelës kadastrale 797-5 ZK Matican, e cila është parcelë relevante për inkuadrim – bashkangjitje në këtë ‘zgjdhje urbane’ e i cili as me këtë datë nuk është lajmëruar, si dhe nga PTK, është kthyer fletëkthesa për ftesën në takimin e parë, me mbishkrim ‘25.09.2018 i panjohur në këtë adresë’, kjo drejtori konstaton se janë shtjerrur të gjitha mundësitë e arritjes së një zgjidhjeje më optimale për bllokun ‘C7’, duke pasur parasysh se caktimi i kushteve ndërtimore për ndërtesat e planifikuara në parcelat e trajtuara me këtë Vendim, nuk do të ndryshojnë për kah pozicionimi i tyre, meqenëse ndërtesat shtrihen përgjatë rrugës së planifikuar, respektivisht planifikohen të vendosen në vijën ndërtimore sipas Planit Rregullues ‘Mati 1’.

Andaj, kjo drejtori, pas takimeve të zhvilluara, konsultimit të dosjeve të lëndëve nga arkivi i drejtorisë, gjendjen faktike në terren-konfiguracionin e terrenit, dhe analizimit të Plani i situacionit – “zgjdhja urbane” dhe bazuar në projekt konceptin e prezantuar nga kërkuesi, sipas të cilit koncept të njëjtit mund t’i realizojnë të drejtat e ndërtimit, si parcela ndërtimore, duke respektuar kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues, vendosi të caktojë kushtet ndërtimore për parcelat e lartëcekura.

Bazuar në paragrafin V. të këtij vendimi, pronari dhe investitori, bazuar në kërkesën e tyre, pjesën e parcelës kadastrale që përfshihet në hapësirën publike (rrugë publike), mund ta kompensoj / shpronësoj, me koeficient ndërtimi, duke u mbështetur në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008. Në bazë të shtrirjes së saj, është bërë edhe llogaritja e sipërfaqes ndërtimore që do të kompensohet, me koeficient ndërtimi 3.0, e cila sipërfaqe është e përcaktuar me manualin gjeodezik. Andaj, sipas këtij kalkulimi, pronari dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore: $S=23 \times 3.0=69m^2$.

Procedura e kompensimit do të realizohet në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, bazuar në paragrafin V. të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe nëse ky obligim nuk realizohet, kjo drejtori obligohet të rishikojë kushtet ndërtimore të përcaktuara në paragrafin IV., me to edhe vendimin e kushteve ndërtimore në tërësi, sepse do të ndryshohej sipërfaqja ndërtimore, etazhiteti, etj., e ndërtesave të planifikuara.

Paraprakisht zhvillimit të procedurës së përcaktuar në paragrafin V. të këtij Vendimi, duhet të realizohet procedura e ndarjes së parcelave kadastrale, të përshkruar në paragrafin VI.dhe VII të këtij Vendimi, ku pas ndarjes dhe bashkimit do të krijohet parcela ndërtimore me vijën ndarëse në mes hapësirës private dhe asaj publike-vijën rregulluese, ku do të realizohen ndërtesat e planifikuara dhe përmbajtjet tjera.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugën e planifikuar, ku ndër të tjera konstatohet: kyçja e propozuar në rrugën e planifikuar, mund të pranohet si e tillë, duke marrë parasyshë kategorinë e rrugës, dhe shmangies së kyçjeve, në raport me kryqëzimet e rrugëve të planifikuara. Ndërsa gjerësia e rampës dhe rrugëve me qarkullim dykahorë duhet të jetë minimumi 5.5m, dhe gjerësia e trotuareve minimumi prej 1.5m. Vendparkimet e paraqitura përgjatë rrugës së planifikuar nuk duhet të jenë pjesë e kësaj zgjidhje pasi që rruga e planifikuar posedon profilin e saj sipas planit. Situacioni të plotësohet me dimensionet përkatëse ndaj elementeve të lartcekura, ndërsa kriteret tjera për rampa (gjerësia dhe pjerrësia) dhe vend parkime të aplikohen sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimi në Bashkëpronësi.

Kjo Drejtori, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave tjera të bashkangjitura, plotësimit të dokumentacionit të lëndës, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në teren dhe konsultimit të planeve urbane për hapësirën ku gjendet lokacioni si dhe të rregullativës

ligjore nga lëmi i planifikimit hapësinor dhe asaj nga lëmi i procedurës së përgjithshme administrative konstatoi 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 këtij Vendimi.

Shtojcë: Situacioni i zgjidhjes urbane dhe Situacioni i parcelave me vijen ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Mati 1", në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manuali i bashkimit dhe ndarjes së parcelave.

Udhëzimi juridik: Pala e pakënaqur me këtë Vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPH-ja.

Ky Vendim është përpiluar në shtatë (7) kopje identike dhe i dërgohen: Kërkuesit, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Pronë, kësaj Drejtorie, në lëndë dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR 350/02-0139087/18 TË DT. 23.10.2018**

Zyrtari:
Sazan Raskova,

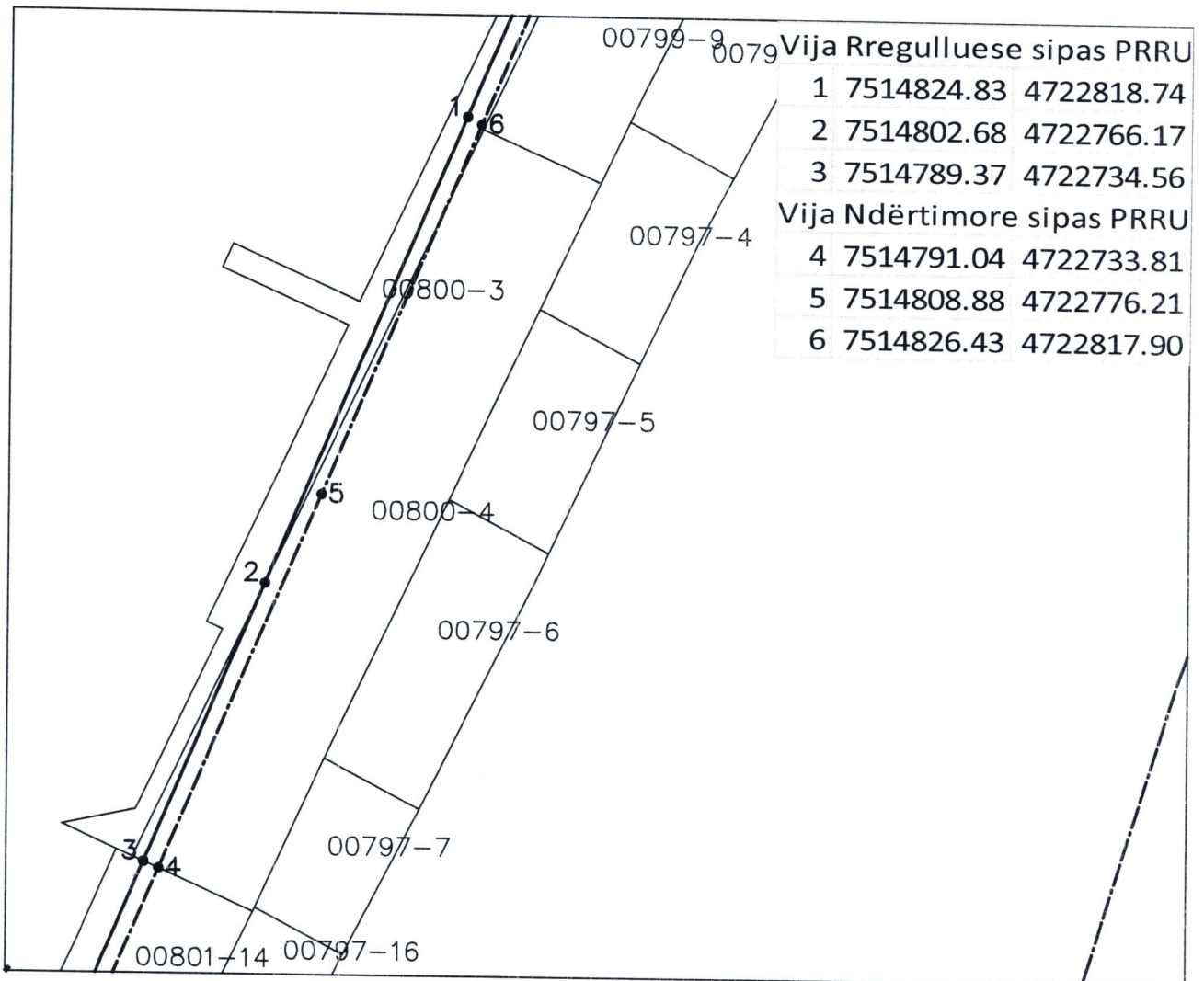
U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi





DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nëshkrimi: _____

Prishtinë: 27.07.2018

Legjenda:

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

