



01-1668

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, 22 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 Rrërimi për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve, Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 14-350/05-0069714/18 dt. 22.03.2018 për Caktimin e Mënyrës Së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane, si dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-170333/20 dt. 21.09.2020, të pronarëve Igballe Gërbeshi, Abdurrahim Pllana, Enver Pllana, Alush Pllana dhe Remzi Magjuni, me investitor “Arcadis” shpk me seli në Prishtinë dhe me nr. unik identifikues të biznesit 810883373 dhe me pronar Naim Matoshi nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, në lagjen “Mati 1”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 15.02.2021, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Igballe Gërbeshi, Abdurrahim Pllana, Enver Pllana, Alush Pllana dhe Remzi Magjuni, me investitor “Arcadis” shpk me seli në Prishtinë dhe me nr. unik identifikues të biznesit 810883373 dhe me pronar Naim Matoshi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-170333/20 dt. 21.09.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit “Arcadis 3” me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste- ndërtesa “3A”, “3B”, “3C” dhe “3D”, në kuadër të Bllokut Urban “A17”, të Planit Rregullues “Mati 1”, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 665-7, 665-8, 666-1, 666-2, 666-14, 666-15 dhe 666-16 ZK Matiçan.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Mat 1” të miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr. 01. nr. 35 - 18186 të dt. 03.08.2005, Vendimi për ndryshimin dhe plotësimin e Planit rregullues të lagjes “Mati 1” në Prishtinë, i miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati I” 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 I” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01. nr. 031 -1678 të dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani ky lokacion përfshihet në ngastrën e ndërtimit “F”, tipi MI. Si dhe Planin Zhvillimor Urban i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 031-181427 dt.24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka destinim “Ndërtim i lartë”.

Pronarët dhe investitori për kriteret dhe parametrat urban si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues “Mat 1”- PZHU” 04-350/01-158468/20 dt. 09.09.2020, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit- parcelave kadastrale të trajtuara, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - 665-7 ZK. Matiçan, me S=929m², me pronar Igballe Gërbeshi, arë e klasës 5;
 - 665-8 ZK. Matiçan, me S=842m², me pronar Igballe Gërbeshi, arë e klasës 5;

- 666-1 ZK. Matiçan, me $S=532m^2$, me pronar Abdurrahim Pllana, Enver Pllana dhe Alush Pllana, toke infrastrukture- rrugë private;
- 666-2 ZK. Matiçan, me $S=400m^2$, me pronar Remzi Magjuni, tokë ndërtimore;
- 666-14 ZK. Matiçan, me $S=1000m^2$, me pronar Abdurrahim Pllana, arë e klasës 5;
- 666-15 ZK. Matiçan, me $S=1000m^2$, me pronar Enver Pllana, arë e klasës 5;
- 666-16 ZK. Matiçan, me $S=1000m^2$, me pronar Alush Pllana, arë e klasës 5.
- Të drejtat pronësore-juridike për parcelat kadastrale janë private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Në kuadër të këtyre parcelave, ekzistojnë 5 ndërtesa të banimit individual, një ndërtesë P+2, tre ndërtesa S+P+2 dhe një ndërtesë P+2+Nk;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrësi të vogël nga jug lindja në drejtim të veri perëndimit;
- Qasja ekzistuese në parcelë kadastrale është përmes rrugës ekzistuese “Shaqir Igrishta”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe ndërtesa të banimit në bashkëpronësi.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin- ndërtimin e ndërtesave të banimit, në kuadër të Planit Rregullues Prishtina e Re- Zona Qendër në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “Situacioni”, bashkëngjitur këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesës e parcelave kadastrale të trajtuara për realizimin e ndërtesave, konkretisht të përfshira- trajtuara brenda vijës rregulluese, është:
 - 665-7, me $S=929m^2$;
 - 665-8, me $S=842m^2$;
 - 666-1, me $S=78m^2$;
 - 666-2, me $S=391m^2$;
 - 666-14, me $S=1000m^2$;
 - 666-15, me $S=1000m^2$;
 - 666-16, me $S=997m^2$;

Sipërfaqe totale $S=5237m^2$.
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara për realizimin e ndërtesave, konkretisht të përfshira- trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:
 - 666-1, me $S=454m^2$;
 - 666-2, me $S=9m^2$;
 - 666-16, me $S=3m^2$;

Sipërfaqe totale $S=466m^2$
- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelave kadastrale të përfshira në bllokun urban “A17” të Planit Rregullues “Mati 1”, planifikohet të realizohet/ndërtohet kompleksi “Arcadis 3” me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste- ndërtesa “3A”, “3B”, “3C” dhe “3D”, me sipërfaqe bruto ndërtimore **$S=19'452m^2 / 13'798.60m^2$ mbitokë + $5'653.40m^2$ nëntokë** (sipas projekt propozimit të prezantuar), të shpërndara në ndërtesa si vijon:
 - “3A” – $2B+S+P+8$, $5'263.40m^2 / 3'831.50m^2$ mbi tokë + $1'431.90m^2$ nën tokë;
 - “3B” – $2B+S+P+7$, $3'817.40m^2 / 2'692.30m^2$ mbi tokë + $1'125.10m^2$ nën tokë;
 - “3C” – $2B+S+P+8$, $4'517.20m^2 / 3'361.80m^2$ mbi tokë + $1'155.40m^2$ nën tokë;
 - “3D” – $2B+S+P+7$, $5'854.00m^2 / 3'913.00m^2$ mbi tokë + $1'941.00m^2$ nën tokë.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të jetë për banim shumëbanesor dhe afarizëm, me hapësira përcjellëse si: kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabarit të përdhësës ose suterrenit, në bazë të PZhU, është 0.2 deri 0.4:

$$S = 5237 \times 0.4 = 2'094.80\text{m}^2$$

$$\text{Sipas projekt propozimit} = 1734.20\text{m}^2$$

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHN), për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabarit të bodrumit, lejohet max. 60% (0.6):

$$S = 5237 \times 0.6 = 3'142.20\text{m}^2$$

$$\text{Sipas projekt propozimit} = 2'415.30\text{m}^2$$

- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe sipërfaqet gjelbëruese, ku koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, është min. 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), sipas PRrU, për bllokun "A16" është 3.2, ndërsa për bllokun "A17" është 2.4, kurse sipas PZhU për të dy blloqet pjesërisht 1.8-3.0 dhe pjesërisht 1.2-1.8, mirëpo, me implementimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 14-350/05-0069714/18 dt. 22.03.2018 për Caktimin e Mënyrës Së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane, meqenëse blloqet janë të realizuara në masën mbi 50% të sipërfaqeve të tyre, përveçse koeficientët e PRrU. Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese- parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë- suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës- bodrume, dhe me që parcelat kadastrale shtrihen në ngastrat ndertimore "H" dhe "E" të Bllokut Urban "A17", të Planit Rregullues "Mati 1", ka sipërfaqe si në vijim:

Ngastra "H":

$$S = 5131 \times 2.4 = 12'314.40\text{m}^2$$

Ngastra "E":

$$S = 106 \times 3.0 = 318.00\text{m}^2$$

Total = 12'632.40m²

- Vendimin 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20%. Bazuar në sipërfaqen e pjesëve të parcelave kadastrale të përfshira jashtë vijës rregulluese prej $S=369\text{m}^2$, si dhe raporti i sipërfaqeve jashtë / brenda vijave rregulluese është $S=466 / 5237 \times 100 = 8.89\%$, andaj sipas këtij Vendimi, mund të kompensohet/shpronësohet sipërfaqja prej $S=466\text{m}^2$, dhe me që parcelat kadastrale shtrihen në ngastrat ndertimore "H" dhe "E" të Bllokut Urban "A17", të Planit Rregullues "Mati 1", kalkulohet me koeficient ndërtimi si në vijim dhe sipërfaqja e kompensuar do të jetë:

Ngastra "H":

$$S = 386 \times 2.4 = 926.40\text{m}^2$$

Ngastra "E":

$$S = 80 \times 3.0 = 240.00\text{m}^2$$

Total = 1'166.40m²

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, për bllokun "A17" tipi i mbulimit d5, mundëson ndërtimin e ndërtesave me një gjatësi prej maksimum 25m` dhe sipërfaqe të lirë prej 0.4H (ku H është lartësia e ndërtesës) ose së paku 3m`.
- Qasja në parcelë, gjegjësisht në kompleks të jetë përmes rrugës së planifikuar të planit rregullues, të paraqitur në Planin "Situacioni". Kuçja të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo;
- Kuota e përdhësës së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e nivelit të rrugës publike, nga e cila ka qasje parcela, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero, por jo më e ulët se kuota e nivelit të rrugës publike dhe ajo është max. 1.2m;
- Parkimi i makinave për nevojat e banorëve (shfrytëzueseve) të ndërtesave të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të blloqeve. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi standardi i parkimit respektivisht i garazhimit sipas Planit Rregullues "Mat 1" dhe Rregullores MMPH nr. 03/2016 është 1VP/njësi banimore. Për pjesën e afarizmit min. 1VP për 30m² afarizëm sipërfaqe të shfrytëzueshme. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritet të ndërtesës;
- Kompleksi të organizohet edhe me vendparkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për grumbullimi e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe t'i përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar, si dhe karakterit dhe kontekstit të zonës;
- Bazuar në nenin III të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, për shkaqe të shfrytëzimit efijent të energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Aplikimi i të gjithave kushteve dhe kriterëve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Plani Rregullues "Mati 1" dhe Planit Zhvillimor Urban- PZhU.

V. Ndarja / Parcelimi i parcelave kadastrale nr. 665-7, 665-8, 666-1, 666-2, 666-14, 666-15 dhe 666-16 ZK Matiçan, si dhe bashkimi i parcelave në një parcelë të vetme, do të bëhet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese, bazuar në Planin Rregullues "Mati 1", Planin i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen dhe bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit të parcelave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes dhe bashkimit 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 në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i sipërfaqes së mbetur jashtë vijës rregulluese të pjesëve të parcelave kadastrale nr. 666-1 me S=454m², 666-2 me S=9m² dhe 666-16 me

$S=3m^2$, ku në totalë janë $S=466m^2$, do të bëhet sipas Vendimit 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik, e cila aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20%. Sipas kalkulimeve në paragrafin IV të këtij Vendimi, parcela ndërtimore e është me sipërfaqe prej $5237m^2$. Bazuar në Vendimin 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, dhe raportit të sipërfaqeve të parcelës ndërtimore dhe sipërfaqes jashtë vijës rregulluese (sipërfaqja e pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik) përcaktuar në përqindje (%) është:

$S=466 / 5237 \times 100 = 8.89\%$. Andaj sipas Vendimit të lartcekur, mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore sipërfaqja prej $S=466m^2$. Sipas kalkulimit, dhe me që parcelat kadastrale shtrihen në ngastrat ndërtimore "H" dhe "E" të Bllokut Urban "A17", të Planit Rregullues "Mati 1", sipërfaqja e kompensuar do të jetë:

Ngastra "H":

666-1 ZK Matiçan: $374 \times 2.4 = 897.60m^2$;

666-2 ZK Matiçan: $9 \times 2.4 = 21.60m^2$;

666-16 ZK matiçan: $3 \times 2.4 = 7.20m^2$;

nëntotal: $S = 926.40m^2$.

Ngastra "E":

666-1 ZK Matiçan: $80 \times 3.0 = 240.00m^2$;

nëntotal: $S = 240.00m^2$.

Total = $1'166.40m^2$

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore për pjesën e parcelave kadastrale nr. 666-1, 666-2 dhe 666-16 ZK. Matiçan, bazuar në Vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me sipërfaqe ndërtimore, 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 parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohet pas ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale sipas këtij paragrafi të këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronari & investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

Procedura e kompensimit/shpronësimit është kusht që të përfundohet para aplikimit për leje ndërtimore për ndërtesën "3D".

VII. 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, 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.

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, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje fizike dhe një (1) digjitale, në këtë përmbajtje:

- 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 dymave dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin 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 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 të terrenit;
- Elaboratin për ndërtimin e kulmit të gjelbër.

IX. Dokumentacioni ndërtimor për Masat 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 Shpëtim 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.

X. 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. **Marrëveshja për infrastrukturë** – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo Drejtoria, 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- këtë Vendim, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo Drejtoria (kopje);
- Autorizimin për përfaqësim;
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve.

XII. **Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës, në tokë ndërtimore**- meqenëse parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të përfshira në këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelave si në vijim: 665-7 ZK. Matican “arë e klasës 5”, 665-8 ZK. Matican “arë e klasës 5”, 666-1 ZK. Matican toke infrastrukurore- rrugë private, 666-14 ZK. Matican arë e klasës 5, 666-15 ZK. Matican arë e klasës 5 dhe 666-16 ZK. Matican arë e klasës 5, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës 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, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen e parcelave ndërtimore, gjegjësisht $S=4846m^2$, sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit

për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, andaj, kjo Drejtori jep PËLQIM për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Kjo pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas realizimit të pikës V të këtij Vendimi dhe para aplikimit për leje ndërtimore, bazuar në pëlqimin e dhënë në këtë paragraf.

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” 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin, 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.

XIV. Vlefshmëria e Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimet 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

Igballe Gërbeshi, Abdurrahim Pllana, Enver Pllana, Alush Pllana dhe Remzi Magjuni, me investitor “Arcadis” shpk me seli në Prishtinë dhe me nr. unik identifikues të biznesit 810883373 dhe me pronar Naim Matoshi nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02-170333/20 dt. 21.09.2020, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit “Arcadis 3” me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste-ndërtesa “3A”, “3B”, “3C” dhe “3D”, me etazhitet 2B+S+P+7 dhe 2B+S+P+8, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I të dispozitivit të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Ky Vendim, bazohet në dokumentacionin si në vijim: dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale 665-7, 665-8, 666-1, 666-2, 666-14, 666-15 dhe 666-16 ZK Matiçan; Vërtetim mbi obligimet tatimore të Enver Pllana me nr. 163253/20 dt. 11.09.2020, Igballe Gërbeshi me nr. 165589/20 dt. 15.09.2020, Arcadis shpk me nr. 169741/20 dt. 21.09.2020, Abdurrahim Pllana me nr. 163253/20 dt. 11.09.2020, Remzi Maxhuni me nr. 20651/21 dt. 02.02.2021, Alush Pllana me nr. 20651/21 dt. 02.02.2021, të lëshuar nga Drejtoria e Financave e Komunës së Prishtinës; kopje të dokumentit identifikues të Igballe Gërbeshi, Abdurrahim Pllana, Enver Pllana, Alush Pllana, Ajshe Pllana, Remzi Magjuni, Fikrije Maxhuni, Gzime Maxhuni Haxha dhe Naim Matoshi; Certifikatën e regjistrimit të biznesit “Arcadis” shpk me nr. unik identifikues 810883373; “Informim nga Plani Rregullues “Mat 1”- PZHU” 04-350/01-158468/20 dt. 09.09.2020, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës; Foto të lokacionit; “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore” lrp nr. 8393/2020 dt. 25.08.2020, e lidhur në mes Igballe Gërbeshi nga Prishtina, në cilësinë e pronares së tokës, si dhe investitorit “Arcadis” shpk me nr. unik 810883373; “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore” lrp nr. 577/2021 dt. 19.01.2021, e lidhur në mes Alush Pllana nga Prishtina, në cilësinë e pronarit të tokës, si dhe investitorit “Arcadis” shpk me nr. unik 810883373; “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore” lrp nr. 8347/2020 dt. 23.08.2020, e lidhur në mes Abdurrahim Pllana e Enver Pllana nga Prishtina, në cilësinë e pronarëve të tokës, si dhe investitorit “Arcadis” shpk me nr. unik 810883373; “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore” lrp nr. 1283/2021 dt. 01.02.2021, e lidhur në mes Remzi Magjuni nga Prishtina, në cilësinë e pronarit të tokës, si dhe investitorit “Arcadis” shpk me nr. unik 810883373; Inçizimin gjeodezik per parcelat kadastrale, të punuar nga kompania gjeodete “Geo-Fa” shpk me nr. biznesi 810192625 dhe nr. licence 57; Propozimin për ndarje të parcelave kadastrale, si dhe bashkim

të parcelave në një parcelë të vetme, të punuar nga gjeodeti Faton Bajselmani me nr. licence 125; Projekti ideor.

Pas shqyrtimit të kësaj kërkesë, Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në nenin 13 pika 1.2 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik në lokacion me datë 14.10.2020. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri më datë 28.10.2020, dhe me që ndërkohë nuk ka pranuar ndonjë ankesë, është vazhduar me procedurën e caktimit të kushteve ndërtimore.

Kjo Drejtori, pas analizës së zgjidhjes urbane të propozuar nga kërkuesit fillimisht vetëm për parcelat 665-1, 666-1, 666-14 dhe 666-15 ZK. Matiçan, ka shqyrtuar mundësinë e përfshirjes në zgjidhje edhe parcelat kadastrale 666-2, 666-3 dhe 666-16 ZK. Matiçan, me ç'rast me dt. 15.10.2020, përmes ftesave zyrtare ka ftuar pronarët e parcelave 666-2, 666-3 dhe 666-16 ZK. Matiçan, gjegjësisht Remzi Maxhuni, Teuta Sahiti dhe Alush Pllana, që me dt. 21.10.2020, të jenë pjesëmarrës në procedimin administrativ, gjegjësisht të bashkëngjiten në zgjidhje urbane të parcelave kadastrale 665-1, 666-1, 666-14 dhe 666-15 ZK. Matiçan, nëse shprehet interesim, në mënyrë që të arrihet projekt propozimi – “zgjidhja urbane” dhe projekti ideor i kompleksit si propozim që duhet trajtuar nga aspekti urban – arkitektonik në këtë Drejtori.

Me dt. 21.10.2020, ftesës i është përgjigjur Alush Pllana- pronar i parcelës 666-16 dhe Gëzime Maxhuni Pllana, përfaqësuese e Remzi Maxhuni- pronar i parcelës 666-2, për të cilën është përpiluar edhe procesverbal nr. 05-350/02-170333/20 dt. 21.10.2020. Palët gjatë këtij takimi, janë njoftuar në detaje nga Drejtoria e Urbanizmit, në lidhje me mundësinë e përfshirjes në këtë zgjidhje urbane. Palët në procesverbal deklaruan: “Përgjigjen do ta japim pas diskutimeve me investitorët e mundshëm”. Ky Organ, kërkoi nga palët që deri me dt. 04.11.2020 të prezantohet zgjidhja urbane e përbashkët.

Me dt. 22.10.2020, ftesës i është përgjigjur Teuta Sahiti- pronare e parcelës 666-3 ZK Matiçan, për të cilën është përpiuar edhe procesverbal nr. 05-350/02-170333/20 dt. 22.10.2020, në të cilin takim pjesëmarrës ka qenë edhe investitori. Paët gjatë këtij takimi, janë njoftuar në detaje nga Drejtoria e Urbanizmit, në lidhje me mundësinë e përfshirjes në këtë zgjidhje urbane. Palët në procesverbal deklaruan: “Përgjigjen do ta japim pas diskutimeve me investitorët e mundshëm”. Ky Organ, kërkoi nga palët që deri me dt. 04.11.2020 të prezantohet zgjidhja urbane e përbashkët.

Me dt. 04.11.2020, përmes procesverbalit 05-350/02-170333/20 dt. 04.11.2020, është prezantuar zgjidhja urbane e zgjeruar duke përfshirë parcelat kadastrale 666-1, 666-2 dhe 666-16 ZK Matiçan. Ndërsa parcela 666-3 ZK Matiçan, nuk është përfshirë në zgjidhje, për arsye mos shprehje interesimi nga pronarja e parcelës.

Parcelat kadastrale për të cilat caktohen kushtet ndërtimore me këtë Vendim, shtrihen në kuadër të ngastrave ndërtimore “E” dhe “H” të bllokut “A17” të Planit Rregullues “Mati 1” dhe Planit Zhvillimor Urban- PZhU. Bazuar në PRrU, koeficienti ndërtimor për ngastrën “E” është 3.0 dhe për ngastrën “H” është 2.4, ndërsa bazuar në PZhU, për tërë bllokun destinimi është ndërtim i mesëm i përzier me koeficient nga 1.2 deri në 1.8. Duke u bazuar se blloku është i realizuara në masën mbi 50% e sipërfaqes së saj, me implementimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 14-350/05-0069714/18 dt. 22.03.2018 për Caktimin e Mënyrës Së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane, gjegjësisht pika 1 e nenit 5, përvetësojmë koeficientët e PRrU, gjegjësisht 2.4 dhe 3.0 për bllokun “A17”.

Sipas mendimit profesional nga faza e komunikacionit, të dt. 11.02.2021, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar, për ndërtesën 3A – 2B+S+P+8, 3B - 2B+S+P+7, 3C – 2B+S+P+8 dhe 3D – 2B+S+P+7, mund të pranohet si e tillë, marr parasysh kategorinë e rrugës dhe hapësirën e kësaj

zgjdhjeje urbane. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullore për Normat Teknike për NDërtesat e Banimit në Bashkëpronësi”, dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. 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 së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo.

Pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-170333/20 dt. 21.09.2020, Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në 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 kërkuuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm dhe se projekti ideor i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues “Mati 1” dhe Planit Zhvillimor Urban- PZHU 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 lokacionit - "Situacioni"; "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ Kosovaref01" të punuar nga kjo Drejtori; si dhe "Propozim për ndarje dhe bashkim të parcelave kadastrale" të punuar nga gjeodeti i licencuar.

Udhëzim 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- MEA.

Ky Vendim u shtyp në 4 (katër) kopje identike fizike dhe i dërgohet: Kërkuessit/ve; kësaj Drejtorie; Qendrës për Shërbim me Qytetarë; dhe në dosje të lëndës.

Kopje elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm; dhe Drejtorisë së Kadastrit.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-170333/20 DT. 15.02.2021

Zyrtari:
Arbër Hamidi



u.d. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi





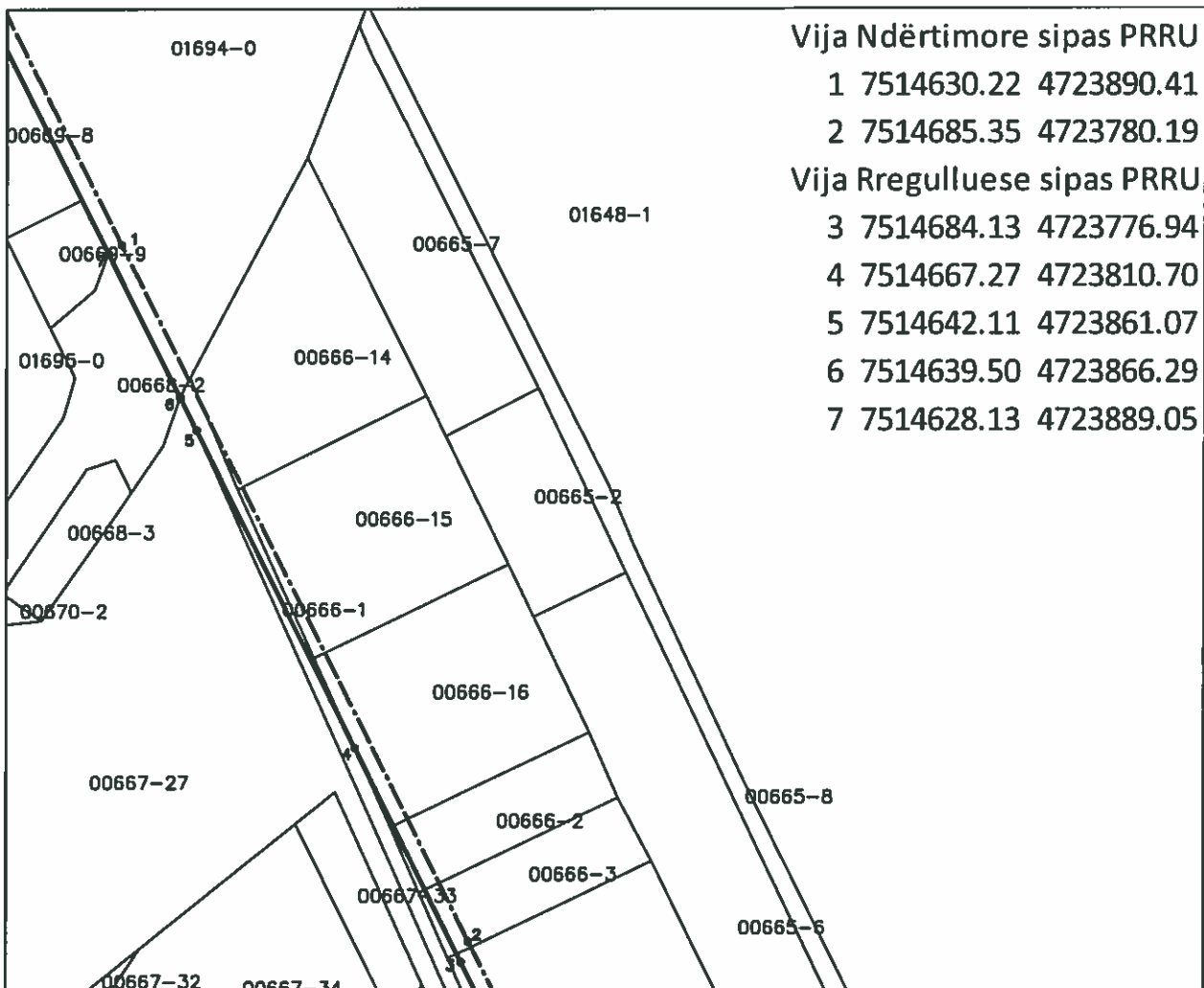
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Legjenda:

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

Prishtinë: 15.02.2021



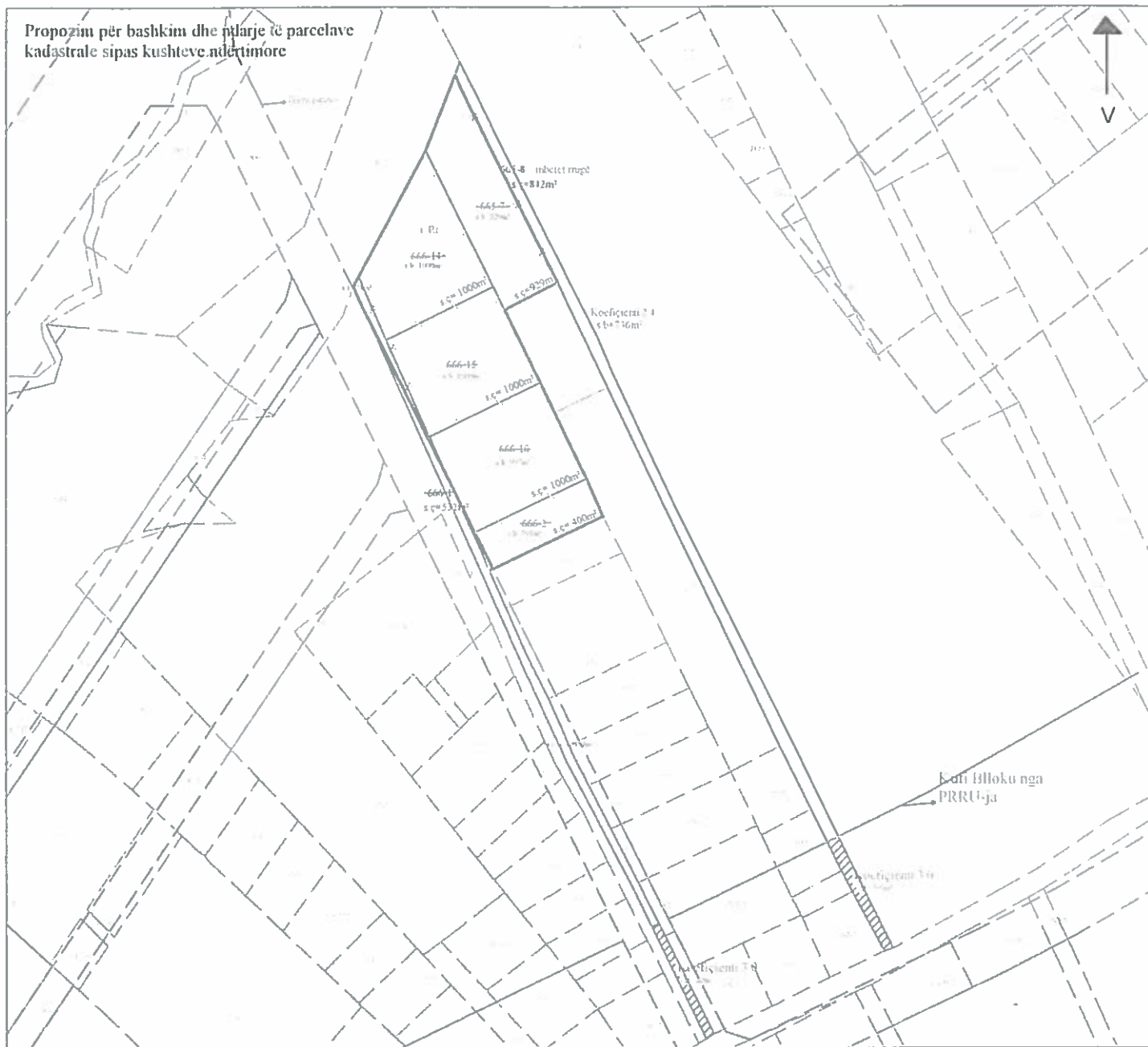
Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: _____

Zona kadastrale / Katastarska zona: Maliqan Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcel Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000



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

Nr. i licencës / Br. licence: 125

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 18.01.2021

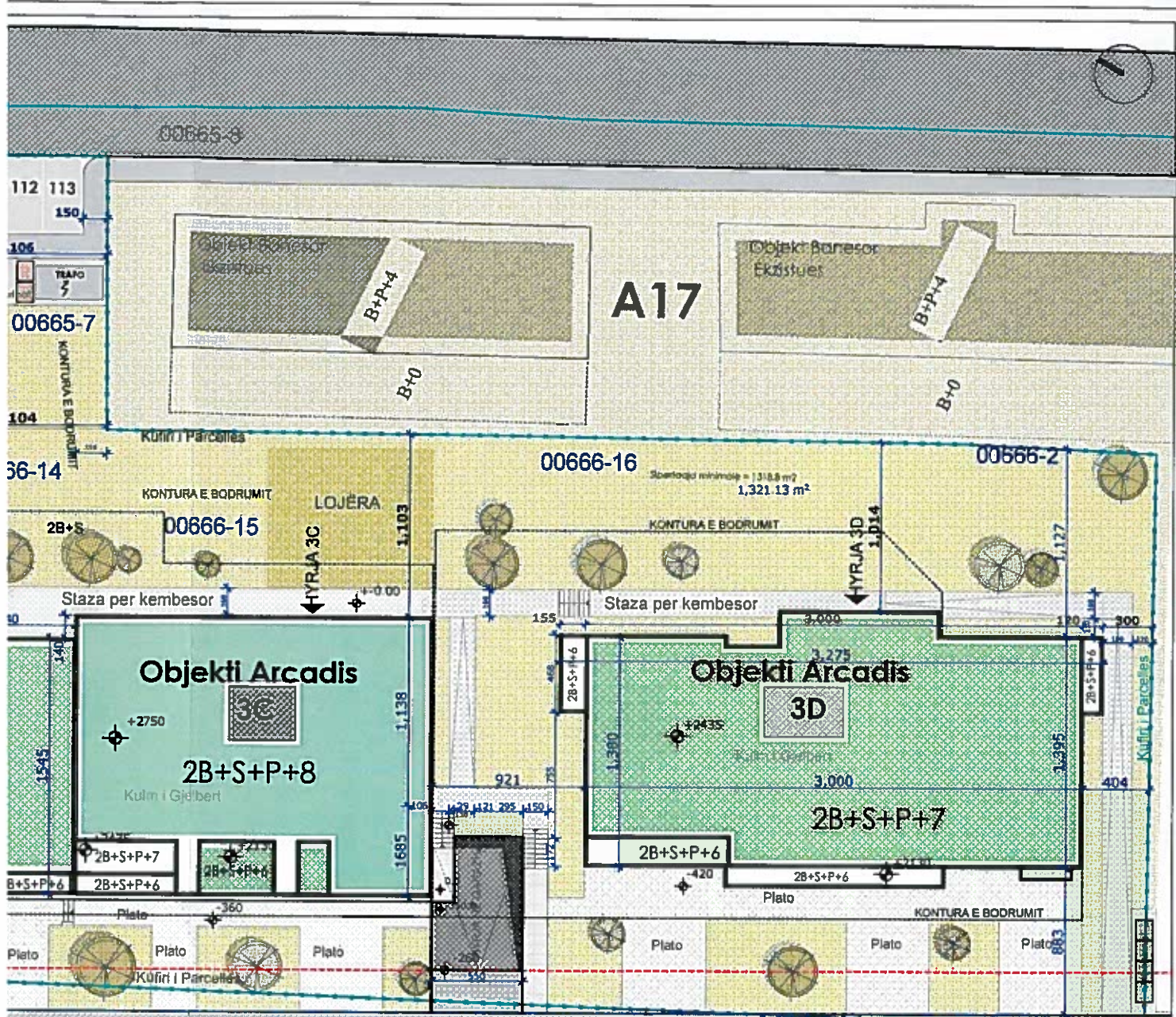
Regjistri i Fletparaqitjes: _____

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

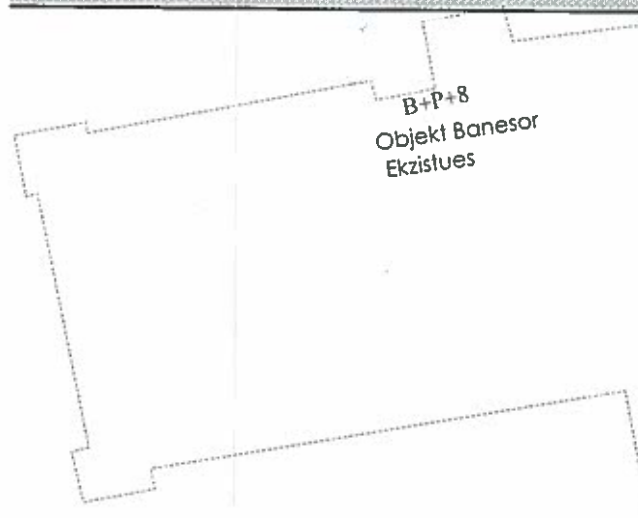
Nënshkrimi / Potpis: _____


Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

V.V.



GA E PLANIFIKUAR "SHAQIR IGRISHTA"



Studio Projektuese: ARCADIS Iel: 044 209 086 DA Naim Matoshi Berat Salihu arch, Argjent Ferrell arch, Nazif Arifi arch. Shtator, 2020 www.studioarcadis.com	Investitor: ARCADIS shpk Projektues: ARCADIS Destinimi: Aftaris- Banesor Vendi: Prishtine Pronaret: Igballe Gerbeshi, Enver Pllana, Abdurahim Pllana Alush Pllana, Remzi Maxhuni Pjesa e projektit: Zgjidhja e Ngushtie Urbane	Faza: Arkitektura Faza e projektit: Paraprojekti  Faqa: 10 Perpjesa: 1:350
--	--	---