

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 dhe 45 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 të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05nr.350/02 – 178280/22 dt.27.07.2022, të kërkuesve: Pronarit Veli Rafuna nga Prishtina dhe Investitorit "4A"sh.p.k. nga Gjakova, me certifikatë të biznesit ARBK 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Objekti "1"** me B+S+P+3+Ph (Faza 1) dhe **Objekti "2"** me B+S+P+3+PH (Faza 2), në kuadër të Bllokut urban "B-3", Tërësia "B", të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 16.08.2022 merr këtë:

V E N D I M CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuesve: Pronarit, Veli Rafuna nga Prishtina dhe Investitorit "4A"sh.p.k. nga Gjakova, me certifikatë të biznesit ARBK 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02–178280/22 dt.27.07.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Objekti "1"** me B+S+P+3+PH (Faza 1) dhe **Objekti "2"** me B+S+P+3+PH (Faza 2), në kuadër të Bllokut urban "B-3", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale: nr.575-0 & 579-5 ZK Matiçan, si dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës nr.574-0 ZK Matiçan me pronar / posedues, P.SH. KK Prishtinë, me parcelën nr.552-18 ZK Çagllavicë, me pronar / posedues Bedri Kelmendi nga Prishtina, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhjes urbane".

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, miratuar me Vendimin 01nr.35 – 14451 dt.21.06.2005, si dhe Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, ku sipas këtij plani kjo zonë – ngastra e ndërtimit "G", është e destinuar si "Zonë me përmbajtje mikse-MI im-RM", si dhe në kuadër të PZHU-se, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr. 031 - 156871 dt. 27.08.2013, dhe ku sipas këtij plani, kjo zonë është e destinuar "Ndërtim i mesëm mix.";

Për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, kërkuesit janë informuar përmes "Informim nga Plani Rregullues "Mati 1" dhe PZHU" në Prishtinë, me referencë 05nr.350/01-171225/22 dt.25.07.2022, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, është:
 - nr.575-0; S=931m²; Veli Rafuna;....."Tokë bujqësore";
 - nr.579-5; S=616m²; Veli Rafuna....."Tokë bujqësore";
 - nr.574-0; S=500m²; P.SH. KK Prishtinë; "Rrugë publike e pa kategorizuar";
- Totali i parcelave : S=1,547 + 500=2,047m²;**

- Parcelat kadastrale të lartcekura janë në pronësi të pronarëve privat, gjegjësisht e drejta pronësoro - juridike është private/ tokë e ndërtuar, si dhe të njëjtat janë me kyçje në infrastrukturë

teknike rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë etj., kurse pjesa e parcelës kadastrale nr.574-0 ZK Prishtinë, është me pronar / posedues P.SH. KK Prishtinë me destinim "rrugë e pa kategorizuar";

- Sipërfaqja e parcelës kadastrale nr.552-18 ZK Çagllavicë me pronar / posedues Bedri Kelmendi është me $S=500m^2$, dhe përfshihet në hapësirë publike – rrugë të planifikuara të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër", i miratuar me Vendimin e KK Prishtinë, 01 nr. 035 - 186861 dt. 02.10.2013;

- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura përfshihen / shtrihen katër shtëpi individuale banimore / shtëpi familjare, me etazhitet P+2;

- Terreni i lokacionit, ka pjerrtësi nga drejtimi lindje – perëndim, me disnivel ~2.0m', dhe veri– jug, me disnivel ~1.20m';

- Në diametër prej 50m' të lokacionit, përfshihen disa shtëpi, si dhe ndërtesa shumë banesore dhe afariste të ndërtuara sipas Planit Rregullues "Mati 1" Prishtinë ;

- Parcelat kadastrale të lartcekura, kanë qasje nga rruga "Abush Loku";

IV. Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste-Objekti "1" me B+S+P+3+Ph (Faza 1) dhe Objekti "2" me B+S+P+3+Ph (Faza 2), të konceptuara, analizuara, studiuara dhe trajtuara, në këto grupe / faza të realizimit: Grupi / Faza "1" & Grupi / Faza "2", me trajtim & analizim të parcelave kadastrale: nr.575-0 & 579-5 ZK Matiçan, si dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës nr.574-0 ZK Matiçan me pronar/posedues P.SH. KK Prishtinë, me pjesët e parcelës kadastrale nr.552-18 ZK Çagllavicë me pronar / posedues Bedri Kelmendi nga Prishtina, sipas projekt propozimit konceptual.

a) Grupi/Faza "1", e konceptimit për realizimin në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B-3", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, përkatësisht për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Objekti "1" me B+S+P+3+Ph (Faza 1), do të trajtojë pjesët e parcelave kadastrale, nr.575-0 & 579-5 ZK Matiçan, të pronarit / poseduesit Veli Rafuna.

Sipërfaqja totale e parcelave të trajtuara me këtë grup / fazë është $S=1,032m^2$, nga të cilat $S=1,032m^2$, brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore dhe $S=0.00m^2$, jashtë vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, sipas zgjidhjes urbane.

b) Grupi/Faza "2", e konceptimit për realizimin në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B-3", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, përkatësisht për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Objekti "2" me B+S+P+3+Ph (Faza 2), do trajtojë pjesët e parcelave kadastrale, nr.575-0 & 579-5 ZK Matiçan, të pronarit / poseduesit Veli Rafuna, si dhe pjesën e parcelës kadastrale nr.574-0 ZK Matiçan me pronar / posedues P.SH. KK Prishtinë, të trajtuar përmes këmbimit me pjesën e parcelës nr.552-18 ZK Çagllavicë, me pronar / posedues Bedri Kelmendi nga Prishtina.

Sipërfaqja e parcelave të trajtuara për këtë grup/fazë është, $S=1,015m^2$, nga të cilat $S=956m^2$, brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore dhe $S=59m^2$, jashtë vijës rregulluese - parcelës ndërtimore, sipas zgjidhjes urbane. Për realizimin e këtij grupi/faze, konkretisht para aplikimit për leje ndërtimi, paraprakisht duhet të realizohet dispozita – paragrafi, VI. / Ndarja / , VIII. / Kompensimi / dhe IX. / Këmbimi / .

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuara për realizimin/ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste– Objekti "1" me B+S+P+3+Ph (Faza 1) dhe Objekti "2" me B+S+P +3+Ph (Faza 2), në kuadër të Blloku "B-3" Tërësia "B" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU në Prishtinë, bazuar në kriteret & parametrat urban, janë:

- Organizimi, gabaritet, pozicionimi, etazhiteti i ndërtesave dhe raporti i tyre me distancat nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara, parcela ndërtimore e bllokut urban, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur vendimit të kushteve ndërtimore;

- Pjesët dhe parcelat kadastrale, me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Objekti "1" me B+S+P+3+ph (Faza 1) dhe Objekti "2" me B+S+P+3+Ph (Faza 2), konkretisht parcela ndërtimore, të përfshira në ndërtim – brenda vijës rregulluese, janë:

- nr.575-0; $S=931m^2$;

- nr.579-5; $S=557m^2$;

- nr.574-0; S=500m²;

Totali i parcelave : S=1,488 + 500=1,988m²

- Pjesët dhe parcelat kadastrale, me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Objekti "1"** me B+S+P+3+Ph (Faza 1) dhe **Objekti "2"** me B+S+P+3+Ph (Faza 2), që shtrihen në hapësira publike të planifikuara, konkretisht jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.575-0; S=0.00m²;

- nr.579-5; S=59m²;

- nr.574-0; S=0.00m²;

Totali i parcelave: S=59m²;

- Me këto kushtet ndërtimore në kuadër të Blloku "B-3" Tërësia "B" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Objekti "1"** me B+S+P+3+Ph (Faza 1) dhe **Objekti "2"** me B+P+S+3+Ph (Faza 2), me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas projekt propozimit konceptual, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste – Objekti "1" & Objekti "2":

Objekti - "1" - S=2.556.15m² / 1,856.15m², mbi tokë & 700m², nën tokë /,

Etazhitet: B+S+P+3+Ph; / Faza 1/

Objekti - "2" - S=2,320.45m² / 1,828.45m², mbi tokë & 492m², nën tokë /,

Etazhitet: B+S+P+3+Ph; / Faza 2 /

Totali: Objekti "1" & "2": S=4,876.60m² / 3,684.60m², mbi tokë + 1,192m², nën tokë /.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë, "Zonë me përmbajtje mikse-MI im-RM", gjegjësisht banim shumë banesore & afarizëm, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, dhe hapësira e garazheve, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (parcelat kadastrale të bashkuara në kompleks) ISHP, brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdhësës ose suteranit, lejohet max.0.4(40%), dhe sipas kalkulimit dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
S=1,488 x 0.4=595.20m², / lejuar sipas planit rregullues për pronat private – Faza "1" & "2" /,
S=500 x 0.4=200m² / lejuar për pronën komunale – Faza "2"/,
S=745.10m², / sipas projekt propozimit dhe "zgjidhjes urbane" për Faza "1" & "2" /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (parcelat kadastrale të bashkuara në kompleks) për nëntokë (ISHPN) për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, lejohet max.0.6(60%) bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
S=1,488 x 0.6=892.80m² / lejuar sipas planit rregullues për pronat private për Faza "1" & "2" /,
S=500 x 0.6=300m² / lejuar për pronën komunale – Faza "2" /,
S=1,192m² / sipas projekt propozimit "zgjidhjes urbane" të përbashkët për Faza "1" & "2" /.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, është min.40%, bazuar në normat teknike të planifikimit hapësinor dhe në pika 2 paragrafi II. i Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe kjo sipërfaqe është:
S=1,488 x 0.4=595.20m², / sipas planit rregullues për pronat private për Faza "1" & "2" /,
S=500 x 0.4=200m²/ lejuar për pronën komunale – Faza "2" /,
S=795.20m² / sipas projekt propozimit "zgjidhjes urbane" për Faza "1" & "2" /.
- Koeficienti i ndërtimit (ISHN) bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore, lejohet të jetë 1.8, të përcaktuar me planin rregullues dhe PZHU.
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=1,488 x 1.8=2,678.40m² / lejuar për sipas planit rregullues për pronat private për Faza "1" & "2" /,
S=500 x 1.8=900m², / lejuar për pronën komunale – Faza "2" /,
S=3,684.60m²/ sipas projekt propozimit për Faza "1" & "2" duke llogaritur edhe kompensimin /.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për shkaqë të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;

- Bazuar në kriteret e Planit Rregullues "Mati 1", "sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të "ngastrës"- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm", kjo sipërfaqe e lirë 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 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. 3.0m. 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 përdheses nga niveli i terrenit të jetë max.30cm për pjesën afariste dhe max.1.20m për pjesën banimore;

- Për çdo njësi banesore dhe çdo $30m^2/1VP$ të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesës apo kompleksit;

- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotualet;

- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;

- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës dhe hartimin dokumentacionit ndërtimor – projektit kryesor përveç tjerash, të jenë edhe sipas normave teknike të "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinorë".

VI. Ndarja e parcelave kadastrale nr.579-5 ZK Matican, me pronar posedues Veli Rafuna dhe nr.574-0 ZK Matican, me pronar / posedues P.SH. KK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore të përcaktuar me vijën rregulluese dhe rrugën e planifikuar të planit rregullues, bazuar në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", Situacioni i vijës rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati I" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga kjo drejtori, dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar GEO-GROUP SH.P.K nga Prishtina, me licencë nr.52.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes së parcelave të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve & investitorit, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualin e ndarjes së parcelave, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale: nr 579-5 & 575-0 ZK Matičan, do të realizohet sipas Parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga kjo drejtori, dhe manuali i bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar GEO-GROUP SH.P.K nga Prishtina, me licencë nr.52. Pas realizimit të këmbimit, do të bëhet bashkimi edhe me pjesën e parcelës kadastrale nr.574-0 ZK Matičan.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manuali për bashkim. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve

Procedura e bashkimit të parcelave do të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve & investitorit, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Mati 1" në sistemin koordinativ

KOSOVARREF 01 dhe manualin e bashkimit, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Kompensimi/shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesës së parcelës kadastrale: nr.579-5 ZK Matiçan, me $S=59m^2$ dhe e përfshirë në rrugë të planifikuar të planit rregullues, të llogaritet bazuar në koeficientin ndërtimor të Planit Rregullues "Mati 1" që është **1.8**, andaj kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore do të jetë bazuar në kalkulimin si në vazhdim: **$S=59 \times 1.8=106.20m^2$** . Pronari për pjesën e parcelës së lartcekur do të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore prej **$S=106.20m^2$** .

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës, bazuar në Vendimin 01nr.400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, 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 dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Procedurë e kompensimit / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore të pronës private, do të realizohet pas caktimit të kushteve ndërtimore, gjegjësisht para aplikimit për leje ndërtimore për Faza 2, me kërkesë të veçantë në Drejtorinë e Pronës, bazuar në Vendimin 01nr.400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.

IX. Këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.574-0 ZK Matiçan, me pronar / posedues P.SH. KK Prishtinë dhe me $S=500m^2$, me pjesët e parcelës nr.552-18 ZK Çagllavicë, me pronar / posedues Bedri Kelmendi, e shtrirë jashtë vijës rregulluese të bllokut urban, do të realizohet bazuar në kushtet ndërtimore, vlerësimin e organit kompetent dhe rregullativën ligjore në fuqi.

Andaj, kjo drejtori kërkon dhe jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit-"zgjdhjes urbane" të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore dhe Manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, bazuar në Ligjin Nr.04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e këmbimit do të realizohet, para aplikimit për leje ndërtimore për Faza 2, në Drejtorinë e Pronës së Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarit dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KosovaREF 01, punuar nga kjo drejtori, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronari dhe investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore, gjegjësisht anulimin e tyre.

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

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

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

XI. 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 VI., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e

personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafo-stacionit;
- 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 në terrenit;

Dokumentet të dorëzohen në tërësi sipas shtojcës "Dokumente teknike të nevojshme për aplikacionet për leje ndërtimore", e cila i është bashkangjitur këtyre Kushteve Ndërtimore.

XII. 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.

XIII. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE - meqenëse parcelat kadastrale nr.575-0 & 579-5 ZK Matiçan, si dhe pjesës së parcelës nr.574-0 ZK Matiçan, bazuar në certifikatat e njësive kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit si tokë bujqësore dhe infrastrukturë, me klasë të kualitetit "Kullosë e klasit 4" dhe "rrugë e pa kategorizuar" paraprakisht kërkohet të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjdhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej **$S=1,488+500=1,988m^2$** . Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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.

XIV. PAGESA E TAKSËS PËR DHËNIEN E LEJES SË NDËRTIMIT DHE TARIFA PËR NDIKIMET NGA RITJIA 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 LEJE RRËNIMI PËR RRËNIMIN E NDËRTESAVE EKZISTUESE NË KUADËR TË PARCELAVE KADASTRALE, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënitimit, aplikuar me kërkesë të veçantë.

XV. KUSHTI I VEÇANTË PËR REALIZIMIN E GRUPI/FAZA "2", caktohet bazuar në nenin 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03 dt.21.06.2016, dhe ka të bëjë me këmbimin e pjesës së parcelës kadastrale nr. nr.574-0 ZK Prishtinë, me pronar / posedues P.SH. KK Prishtinë, dhe me $S=500m^2$, sipas përshkrimit në paragrafin IX. / Këmbimi /, të këtij vendimi, dhe i njëjti duhet të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore për realizimin e Grupi/Faza "2", pas përfundimit të procedurave për ndarjen, bashkimin, kompensimin dhe këmbimin e parcelave kadastrale, të përcaktuara si në paragrafin VI. /Ndarja /, VII. / Bashkimi /, VIII. / Kompensimi / dhe IX. / Këmbimi /.

XVI. VLEFSHMËRIA e vendimit të kushteve ndërtimore është një (1) vit, me të drejtë vazhdimi edhe për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësor, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së kushteve ndërtimore.

Ar sy e t i m

Kërkuesit: Pronari, Veli Rafuna nga Prishtina dhe Investitori, "4A"sh.p.k. nga Gjakova, me certifikatë të biznesit ARBK 811250620, dhe me përfaqësuese Arif Dermishin nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 – 178280/22 dt.27.07.2022, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Objekti "1"** me B+S+P+3+Ph (Faza 1) dhe **Objekti "2"** me B+S+P+3+Ph (Faza 2), në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore, 05nr.350/02 – 178280/22 dt.27.07.2022, dhe gjatë fazës së trajtimit të kërkesës është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- *Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopja e planit dhe certifikata e njësive kadastrale për parcelat kadastrale nr.575-0 & 579-5 ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*
- *Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopja e planit dhe certifikata e njësive kadastrale për parcelën kadastrale nr.552-18 ZK Çagllavicë, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*

- Shkresa "Informata nga Plani Rregullues "Mati 1" – PZHU", me referencë 05-350/01-171225/22 e dt. 20.07.2022, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Certifikata e regjistrimit të "4A"sh.p.k. nga Prishtina, me ARBK nr.811250620;
- Incizimi gjeodezik - Manuali i matjeve, punuar nga gjeometri i licencuar GEO-GROUP SH.P.K nga Prishtina, me licencë nr.52.
- Manuali i bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar GEO-GROUP SH.P.K nga Prishtina, me licencë nr.52.
- Afishja "Njoftim publik" dt.28.07.2022 – 11.08.2022, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e njoftimit publik;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullim e raporteve pronësore", përpiluar te Noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, me LRP.nr.8765/2022 dhe Ref.nr.2794/2022 dt.25.07.2022, e lidhur në mes të, Veli Rafuna dhe Kompania "4A"sh.p.k. nga Prishtina;
- Akti noterial "Kontratë për dhurim te trashëgimisë përpiluar te Noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, me LRP.nr.8766/2022 dhe Ref.nr.2795/2022 dt.25.07.2022, e lidhur në mes të, Veli Rafuna dhe Igballe Rafuna dhe Ramize Novobrdaliu dhe Kompania "4A"sh.p.k. nga Prishtina;
- Fotokopja e dokumenteve të identifikimit të pronarëve të parcelave dhe investitorit;
- Projekt propozimi – Projekti konceptual me Situacioni - "zgjdhja urbane" të kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste dhe hapësira të planifikuara, si dhe me projekte ideore, hartuar nga "4A"sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811250620, me projektues – arkitekt, Fitnete Shala-Gorçaj dhe Besjan Kulludra;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Veli Rafuna, nr.119585/22 dt.30.05.2022;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Igballe Rafuna, nr.119568/22 dt.30.05.2022;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Ramize Novobrdalija, nr.119568/22 dt.30.05.2022;

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 178280/22 dt.27.07.2022, me dokumentacionin e prezantuar dhe provat tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën - lokacionin, të rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konsultimit të arkivit të drejtorisë për trajtimin e kërkesave për hapësirën - parcelat dhe komplekset ndërtimore në fqinjësi, si dhe projekt propozimit – projektit konceptual me "zgjdhja urbane" të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Kërkuesit: Pronari, Veli Rafuna nga Prishtina dhe Investitori, "4A" sh.p.k. nga Gjakova, me certifikatë të biznesit ARBK 811250620, dhe me përfaqësuese Arif Dermishi nga Prishtina, me kërkesën e lartcekur kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Objekti "1" me B+P+S+3+Ph dhe Objekti "2" me B+P+S+3+Ph, në kuadër të Bllokut urban "B-3", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: nr.575-0 & 579-5 ZK Matičan, si dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës nr.574-0 ZK Matičan ([sipas geoport.al.rks-gov.net](http://sipas.geoport.al.rks-gov.net)) me pronar / posedues P.SH. KK Prishtinë, me parcelën nr.552-18 ZK Çagllavicë, me pronar / posedues Bedri Kelmendi nga Prishtina, sipas projekt propozimit të prezantuar – projektit konceptual me "zgjdhja urbane", si dhe duke prezantuar edhe dokumentacionin tjetër të nevojshëm për aplikim.

Pas pranimit te kërkesës dhe këtyre konstatimeve, kjo drejtori vendosi që kërkesën 05nr.350/02 – 178280/22 dt.27.07.2022 për caktimin e kushteve ndërtimore, të vazhdojë ta trajtojë bazuar në kriteret e dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën (PZHU-së dhe Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë), dhe projekt propozimit konceptual të prezantuar e të hartuar nga "4A"sh.p.k. nga Gjakova, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811250620, dhe me projektues – arkitekt, Fitnete Shala-Gorçaj dhe Besjan Kulludra, duke u mbështet në rregullativën ligjore në fuqi- Sipas këtij projekt propozimit, në kuadër të këtyre parcelave është planifikuar të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me Objekti "1" me B+P+S+3+Ph (Faza 1) dhe Objekti "2" me B+P+S+3+Ph (Faza 2), duke respektuar kriteret dhe parametrat e planit rregullues urban, si: shfrytëzimin e parcelës, koeficientin ndërtimor, etazhitetin, etj, si dhe kriteret tjera të planit, si: vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distancat nga kufiri i parcelës ndërtimore, etj. Plani i situacionit – "zgjdhja urbane" është konceptuar të realizohet në dy grupe / faza të realizimit: Grupi / Faza "1" & Grupi / Faza "2", me trajtim & analizim të parcelave kadastrale: nr.575-0 & 579-5 ZK Matičan, si dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale nr.574-0 ZK Matičan ([sipas geoport.al.rks-gov.net](http://sipas.geoport.al.rks-gov.net)) me pronar/posedues P.SH. KK Prishtinë, me pjesët e parcelës kadastrale

nr.552-18 ZK Çagllavicë me pronar / posedues Bedri Kelmendi nga Prishtina, pasi që brenda bllokut urban "B3", përfshihet edhe pjesa e parcelës kadastrale nr.574-0 ZK Matiçan (sipas geoportal.rks-gov.net) me pronar/posedues P.SH. KK Prishtinë;

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës, në fazën fillestare të saj, 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 nenit 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 28.07.2022, në vende të dukshme të rrethinës dhe lokacionit, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik", në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m, për të njoftuar publikun me synimet e pronarit dhe investitorit, për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, gjer me datë 11.08.2022. Gjatë kësaj periudhe në adresën e postës elektronike të vendosur në afishe nuk ka arritur ndonjë koment, andaj edhe kjo drejtori ka vazhduar me procedurën e trajtimit të kërkesës për kushte ndërtimore.

Pas analizimit të bllokut urban "B3", projekt propozimit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, konsultimit të kriterëve urbane të planit rregullues, dhe konstatimit se pjesë e konsiderueshme e këtij blloku është realizuar, u konstatua se zgjidhja urbane është propozuar të realizohet në dy grupe / faza të realizimit: Grupi / Faza "1" & Grupi / Faza "2", meqenëse brenda vijës rregulluese të këtij blloku përfshihet edhe një pjesë e madhe e parcelës kadastrale nr. 574-0 ZK Matiçan (sipas geoportal.rks-gov.net) me pronar/posedues P.SH. KK Prishtinë, e cila është propozuar nga pronari dhe investitori, të këmbëhet me pjesët e parcelës kadastrale nr.552-18 ZK Çagllavicë me pronar / posedues Bedri Kelmendi nga Prishtina. Andaj, me qëllim të mos cenimit dhe të zhvlerësimit të pronës komunale dhe të realizimit të planit rregullues, përkatësisht të lirit / shpronësimit të hapësirave të planifikuara për interes publik, kjo drejtori, miratoi zgjidhjen urbane të propozuar për Kompleksin me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Objekti "1"** me B+S+P+3+Ph (Faza 1) dhe **Objekti "2"** me B+S+P+3+Ph (Faza 2), e konceptuar të zhvillohet në dy grupe / faza të realizimit: Grupi / Faza "1" & Grupi / Faza "2", me trajtim & analizim të parcelave kadastrale: nr.575-0 & 579-5 ZK Matiçan, si dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale nr.574-0 ZK Matiçan (sipas geoportal.rks-gov.net) me pronar/posedues P.SH. KK Prishtinë, me pjesët e parcelës kadastrale nr.552-18 ZK Çagllavicë, me pronar / posedues Bedri Kelmendi nga Prishtina, sipas projekt propozimit konceptual.

Sipas projekt propozimit – "zgjidhja urbane", Grupi/Faza "1" është planifikuar të realizohet pas caktimit të ketyre kushteve ndërtimore, ndërsa Grupi/Faza "2", pas përmbushjes së kushtit të veçantë, i caktuar bazuar në nenin 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03 dt.21.06.2016, dhe që ka të bëjë me këmbimin e pjesës së parcelës kadastrale nr. nr.574-0 ZK Prishtinë, me pronar / posedues P.SH. KK Prishtinë, dhe me S=500m², sipas përshkrimit në paragrafin IX. / Këmbimi /, të këtij vendimi, dhe që i njëjti duhet të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore për realizimin e Grupi/Faza "2", pas përfundimit të procedurave për ndarjen, bashkimin, kompensimin dhe këmbimin e parcelave kadastrale, të përcaktuara si në paragrafin VI. / Ndarja /, VII. / Bashkimi /, VIII. / Kompensimi / dhe IX. / Këmbimi /.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje në rrugën të planifikuara të planit rregullues dhe ndër të tjera konstatohet:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të 4A shpk., Veli Rafuna, Igballe Rafuna, Ramize Novoberdaliu, ne lagjen Mati 1 në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-178280/22 dt.27.07.2022, kyçjet për automjete për dy ndërtesat me etazhitet B+S+P+3+PH, në rrugë të planifikuara sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane dhe shmangien e kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesës banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimi në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. 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. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuara dhe 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 nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenin 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", si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 44 dhe 45 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit vendosi që kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjdhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, dhe se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Objekti "1"** me B+S+P+3+Ph (Faza 1) dhe **Objekti "2"** me B+S+P+3+Ph (Faza 2), në kuadër të Blllokut urban "B-3" të Tërësia "B" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale: nr.575-0 & 579-5 ZK Matiçan, si dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës nr.574-0 ZK Matiçan (sipas geoportal.rks-gov.net), me pronar / posedues P.SH. KK Prishtinë, me parcelën nr.552-18 ZK Çagllavicë me pronar / posedues Bedri Kelmendi nga Prishtina, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjdhja urbane".

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjdhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelës kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali i bashkimit dhe ndarjes së parcelave nr.575-0, 579-5 & 574-0 ZK Matiçan.

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 këtyre kushteve ndërtimore. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI-së .

I dërgohet: Kërkuessve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02 – 178280/22 dt.27.07.2022,.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 178280/22 DT.16.08.2022

Zyrtari:

Ergyn Hajredini,



U.D. Udhëheqëse e Sektorit:

Nazife Krasniqi,



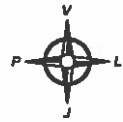
Drejtori





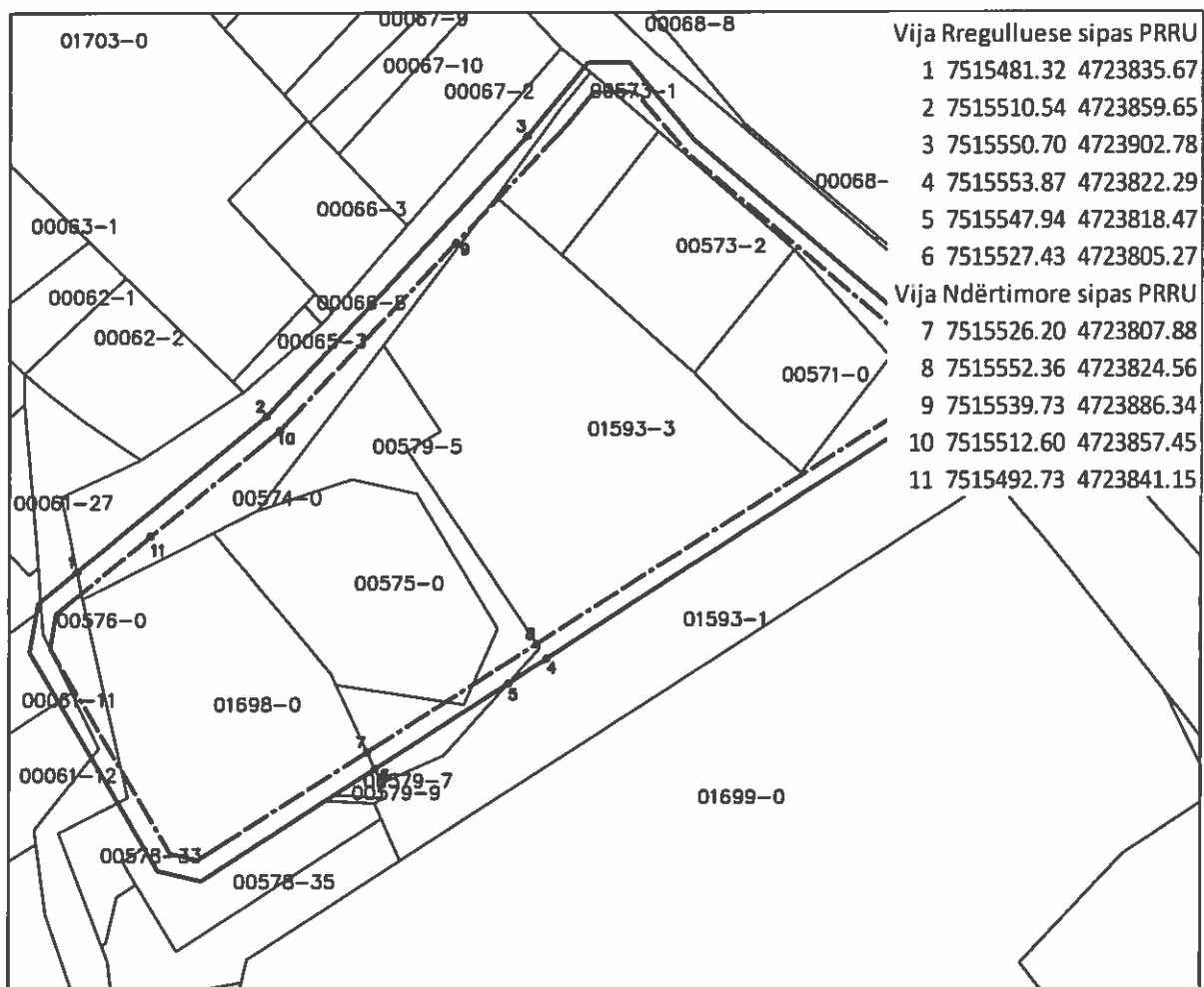
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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

Nënshkrimi

Prishtinë: 15.08/2022

Legjenda:

-  Vija Rregulluese sipas PRRU
-  Vija Ndërtimore sipas PRRU
-  Parcelat Kodastrale



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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministurstvo 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 : 00574-0.00575-0
00579-5

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

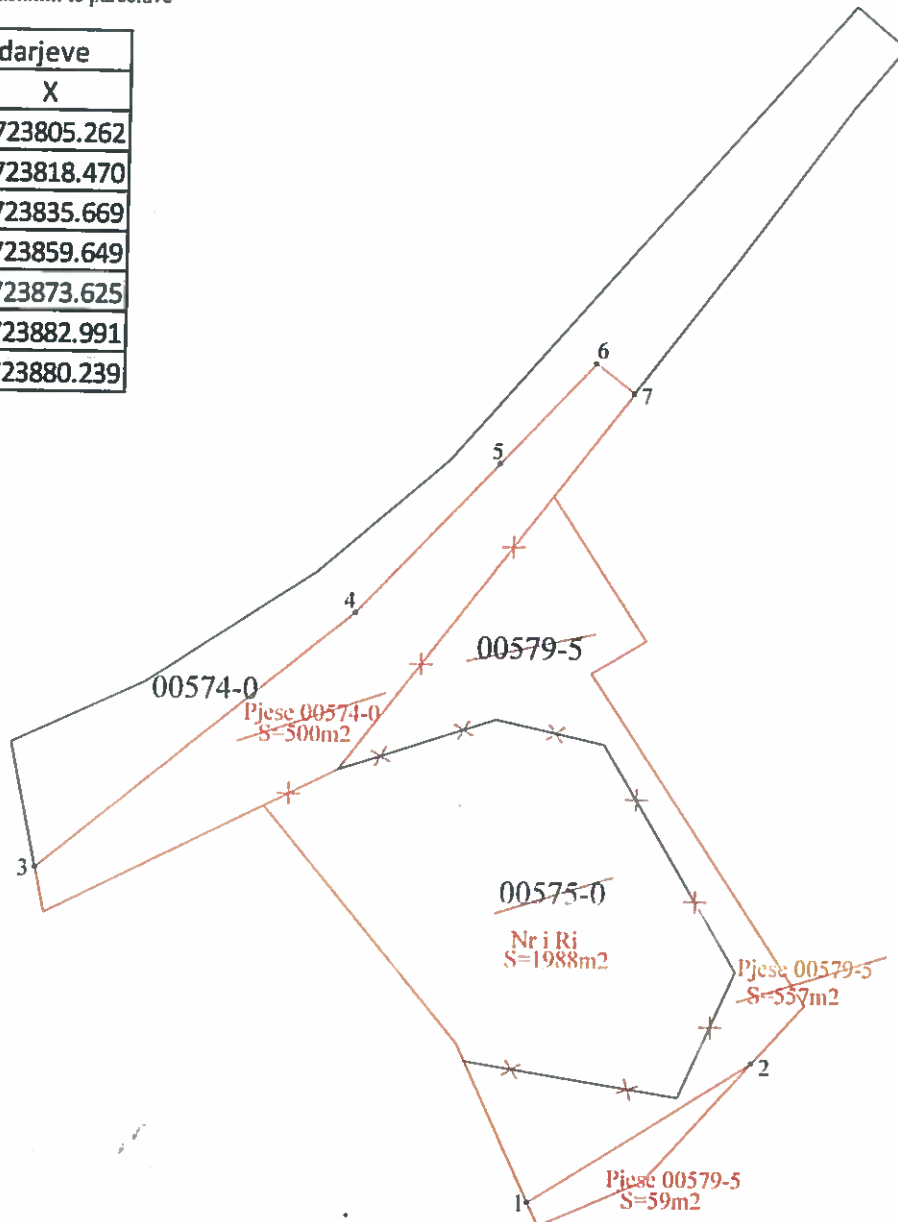
Numri i lëndës / Broj predmeta: /2022

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Matiçan

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 700

Propozim për ndarje dhe bashkim të parcelave

Koordinatat e ndarjeve		
Nr	Y	X
1	7515527.421	4723805.262
2	7515547.940	4723818.470
3	7515481.324	4723835.669
4	7515510.543	4723859.649
5	7515523.672	4723873.625
6	7515532.355	4723882.991
7	7515535.899	4723880.239



Rilevoi / Snimio: "Geo-Group" Sh.p.k.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanijë)

Nr. i licencës / Br. licence: 52

Nënshkrimi / Potpis:

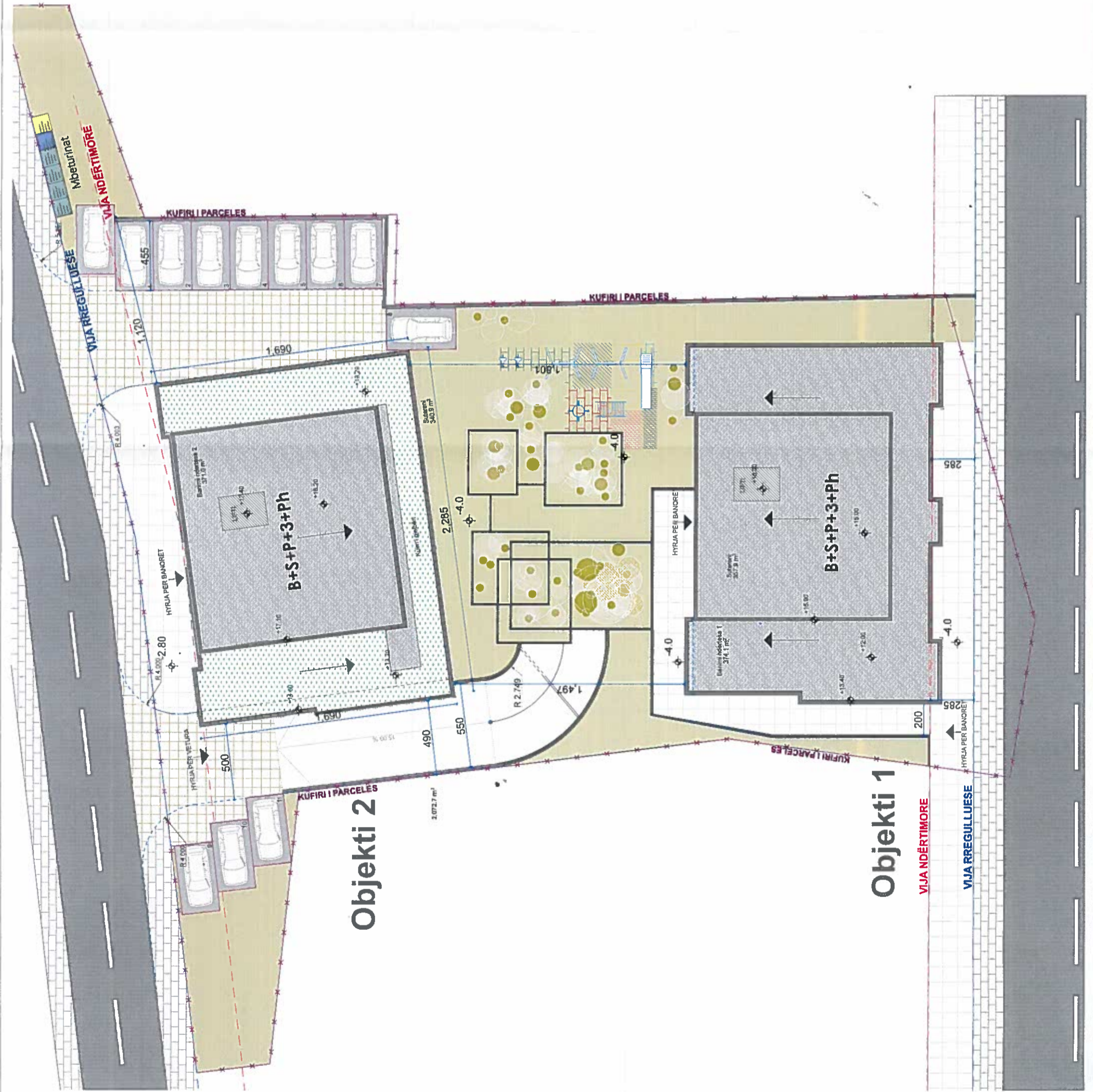
Data e rilevimit / Datum snimanja: 09.08.2022



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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



Objekti 2

Objekti 1

KOMPLEKSI
"4A" sh.p.k.
PIKA 5
 LOKACIONI: rr. Alush Loku
 PRISHTINE
 10000

"4A" sh.p.k.
 / rr. Gazmend Zajmi
 PRISHTINE
 10000

EMRI I VIZATIMIT
 Situacioni i ngushte

faza: ARKITEKTURA

PIKA

PROJEKTARËSI
 FITNETE SH.A. BESHJA
 BESJA KUMAJEVA M.B.

Perpleso