

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-031 dt.21.06.2016 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika "d" të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, 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, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr.350/02-198244/23 dt. 27.09.2023, të aplikuesve/pronarëve Nazmi dhe Besime Makolli, Rexhep Latifi, Zekirja dhe Idriz Konjuhi, Igball Dodolli, Rrahman Latifi, Naser, Fadil, Fitim, Ismet, Veli dhe Faik Rafuna nga Prishtina me investitor "4 A" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. unik identifikues të biznesit 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova, rr. "Isa Kastrati," Mati 1 np. Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit *Comfort Residence 3*, me ndërtesa shumë banesore me afarizëm, "Ndërtesa 1"- banim dhe afarizëm, me etazhitet B+S+P+5, dhe "Ndërtesa 2"- banim dhe afarizëm, me etazhitet B+S+P+5, në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B-12", dhe Bllokut urban "B-13", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 31.10.2023, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/pronarëve Nazmi dhe Besime Makolli, Rexhep Latifi, Zekirja dhe Idriz Konjuhi, Igball Dodolli, Rrahman Latifi, Naser, Fadil, Fitim, Ismet, Veli dhe Faik Rafuna nga Prishtina me investitor "4 A" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. unik identifikues të biznesit – ARBK 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova, sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr.350/02-198244/23 dt.27.09.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit *Comfort Residence 3*, me ndërtesa shumë banesore me afarizëm, "Ndërtesa 1"- banim dhe afarizëm, me etazhitet B+S+P+5, dhe "Ndërtesa 2"- banim dhe afarizëm, me etazhitet B+S+P+5, në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B-12", dhe Bllokut urban "B-13", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parceave kadastrale, nr. 569-2, 569-3, 569-4, 569-11, 569-12, 569-16 dhe 580-0 ZK Matigan, sipas projekt propozimit konceptual dhe zgjidhjes urbane.

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 "G", me destinim "Zona me Përmbajtje mikse", 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 mesëm mix".

Pronarët dhe investitori, me shkresën "Informim nga Plani Rregullues "Mati 1" dhe PZHU", me referencë 05-350/01-171225/22 dt.20.07.2022, të datës 25.07.2022, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës, janë informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtim për atë zonë.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelës së lartcekur sipas gjendjes, kadastrale, pronësore, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr. 569-2 ZK Matičan.....S=281 m².....Nazmi Makolli,.....“arë e klasës 4”;
 - nr. 569-3 ZK Matičan.....S=500 m².....Besime Makolli,.....“arë e klasës 4”;
 - nr. 569-4 ZK Matičan.....S=394 m².....Rexhep Latifi,.....“arë e klasës 4”;
 - nr. 569-11 ZK Matičan.....S=649 m².....Zekirja dhe Idriz Konjuhi,.....“arë e klasës 4”;
 - nr. 569-12 ZK Matičan.....S=130 m².....Igballe Dodolli,.....“arë e klasës 4”;
 - nr. 569-16 ZK Matičan.....S=472 m².....Rrahman Latifi,.....“arë e klasës 4”;
 - nr. 580-0 ZK Matičan.....S=249 m².....Naser, Fadil, Fitim, Ismet, Veli dhe Faik Rafuna,.....“arë e klasës 4”;

Sipërfaqja totale e parcelave është S=2,675 m².

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale dhe evidencës kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale në fjalë, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale dhe incizimin gjeodezik të prezantuar, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi/disnivel nga drejtimi veri-perëndim, me nivel ~2.50 m²;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale, të lartshënuara është përmes rrugëve lokale, “Ridvan Qazimi” me kubzatë të betonit.
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m² ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shumë banesore dhe shtëpi individuale banimore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e kompleksit *Comfort residence 3*, me ndërtesë shumë banesore me afarizëm, “Ndërtesa 1”- banim dhe afarizëm, me etazhitet B+S+P+5, dhe “Ndërtesa 2”- banim dhe afarizëm, me etazhitet B+S+P+5, në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban “B-12”, dhe Bllokut urban “B-13”, Tërësia “B” të Planit Rregullues “Mati 1” dhe të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, dhe hapësirat përcjellëse, në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban “B-13”, Tërësia “B” të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë dhe PZHU-së, bazuar në parametrat dhe kriteret urbane, janë:

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe ato nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të planit rregullues urban dhe kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në “Plani i lokacionit-“zgjidhja urbane”, si dhe “Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues “Mati 1”, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e Bllokut urban “B-12”, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr. 569-2.....S=281 m²,
 - nr. 569-3.....S=36 m²,
 - nr. 569-11.....S=649 m²,
 - nr. 569-12.....S=50 m²,
 - nr. 580-0.....S=94 m²,

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelave S=1109 m²;

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e Bllokut urban “B-12”, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:
 - nr. 569-3.....S=112 m²,

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelave S=112 m²;

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e Bllokut urban "B-13", për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr. 569-3.....S=226 m²,
- nr. 569-4.....S=394 m²,
- nr. 569-12.....S=62 m²,
- nr. 569-16.....S=472 m²,
- nr. 580-0.....S=126m²,

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelave S=1280 m²:

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e Bllokut urban "B-13", për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr. 569-2.....S=1 m²,
- nr. 569-3.....S=126 m²,
- nr. 569-12.....S=18 m²,
- nr. 580-0.....S=29 m²,
- **Sipërfaqe e përgjithshme e parcelave S=174 m²:**

- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelave kadastrale, planifikohet të realizohet/ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, gjegjësisht "Ndërtesa 1"- banim, dhe "Ndërtesa 2"- banim dhe afarizëm, me me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet sipas kalkulimeve dhe projekt propozimi si vijon:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – "Ndërtesa 1" dhe "Ndërtesa 2":

"Ndërtesa 1" - S=3025.65 m² /2,197.80 m²,mbi tokë + 827.85 m², nën tokë /,

Etazhitet: - B+S+P+5;

"Ndërtesa 2" - S=3,572.50 m² /2,617.60 m²,mbi tokë + 954.90 m², nën tokë /,

Etazhitet: - B+S+P+5;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "B12" dhe "B13" Tërësia "B" të Planit Rregullues "Mati 1", është II ÷ VI etazhe mbi tokë, dhe ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban, është V ÷ VI etazhe, (sipas projekt propozimit – dy ndërtesa - "Ndërtesa 1"- banim me etazhitet B+P+5 dhe "Ndërtesa 2"- banim dhe afarizëm, me etazhitet B+S+P+5);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, lejohet max. 0.4 (40%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Bllokun urban "B12"

- S=1109 x 0.4 = 443.60 m² / lejuar sipas planit rregullues dhe PZHU-së/;
- S=383.20 m² / 29.94 %, sipas projekt propozimit /.

Bllokun urban "B13"

- S=1280 x 0.4 = 512.00 m² / lejuar sipas planit rregullues dhe PZHU-së/;
- S=443.50 m² / 34.65 %, sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabaritin e bodrumit, është max. 0.6 (60%), bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, ndërsa në bazën/gabaritin e suteranit, është max. 0.4 (40 %), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Bllokun urban "B12"

- **Niveli i bodrumit:**
- S=1109 x 0.6 = 665.40 m² / lejuar sipas Vendimit /;
- S=646.80 m² / 58.32 %, sipas projekt propozimit /.

Bllokun urban "B13"

- **Niveli i bodrumit:**

- $S = 1280 \times 0.6 = 768.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit /;
- $S = 747.60 \text{ m}^2 / 58.41 \%$, sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Bllokun urban "B12"

- $S = 1109 \times 0.4 = 443.60 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit /;
- $S = 1109 \times 0.3 = 332.70 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit /;
- $S = 333.00 \text{ m}^2 + 112.00$ / sipas projekt propozimit, mbi tokë + kulm i gjelbër /.

Bllokun urban "B13"

- $S = 1280 \times 0.4 = 512.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit /;
- $S = 1280 \times 0.3 = 384.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit /;
- $S = 391.00 \text{ m}^2 + 128.30$ / sipas projekt propozimit, mbi tokë + kulm i gjelbër /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), sipas Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU është 1.80. 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 ka sipërfaqe si në vijim:

Bllokun urban "B12"

- $S = 1109 \times 1.80 = 1,996.20 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues dhe PZHU-së/;
- $S = 2,197.80 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit, dhe kompensimit/.

Bllokun urban "B13"

- $S = 1280 \times 1.80 = 2,304 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues dhe PZHU-së/;
- $S = 2617.60 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit, dhe kompensimit/.

- Me aplikimin e Vendimit 14 Nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të 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, me koeficient ndërtimi, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 %, të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore. Bazuar në sipërfaqen e pjesëve të parcelave kadastrale të përfshira jashtë vijës rregulluese, dhe sipërfaqes së parcelës ndërtimore brenda vijës rregulluese, raporti i sipërfaqeve jashtë/brenda vijës rregulluese, është:

Blloku Urban "B - 12"

$S = 112/1109 \times 100 = 10.09 \% < 20\%$, andaj sipas këtij Vendimi, mund të kompensohet / shpronësohet sipërfaqja prej $S = 112 \text{ m}^2$, dhe kalkulohet me koeficient ndërtimi 1.8. pra, sipërfaqja e kompensuar do të jetë: $S = 112 \text{ m}^2 \times 1.8 = 201.60 \text{ m}^2$.

Blloku Urban "B - 13"

$S = 174/1280 \times 100 = 13.59 < 20 \%$, andaj sipas këtij Vendimi, mund të kompensohet / shpronësohet sipërfaqja prej $S = 174 \text{ m}^2$, dhe kalkulohet me koeficient ndërtimi 1.8. pra, sipërfaqja e kompensuar do të jetë: $S = 174 \text{ m}^2 \times 1.8 = 313.20 \text{ m}^2$.

Sipërfaqe ndërtimore totale për kompensim; 201.60 m^2 (B-12) + 313.20 m^2 (B-13) = 514.80 m^2 .

Sipërfaqe totale për ndërtimore;

Blloku Urban "B-12" = $1996.20 \text{ m}^2 + 201.60 \text{ m}^2 = 2197.80 \text{ m}^2$

Blloku Urban "B-13" = $2304.00 \text{ m}^2 + 313.20 \text{ m}^2 = 2617.20 \text{ m}^2$

Totali = 4815.00 m^2

Sipas projekt propozimit = 4815.40 m^2

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe eficiencës 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, "*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 dy ndërtesave të kompleksit;

- Distanca anësore e ndërtesës pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banja,wc,depo,shkallë, etj.) të jetë min. 3.0 m, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada. Distanca e e ndërtesa nga parcela fqinje në fasadat të cilat projektohen hapje primare duhet të jetë 0.4H nga parcela fqinje (ku "H" është lartësia ndërtesës së planifikuar);
- Për të siguruar një front rrugor të lirë në pjesët qendrore, në bërthamat e zonave, parashihet tipi i mbulimit të ngastrës ndërtimore është "d4";
- Ngritja e nivelit të përdhës nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m;
- Qasja në Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Parkimi i makinave për nevojat e banorëve (shfrytëzuesve) 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", Planit Zhvillimore Urban dhe Rregullores MMPH nr. 03/2016 është 1 VP/njësi banimore. Për pjesën e afarizmit min. 1 VP 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;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret, këndet e lojërave për fëmijë, terrenet sportive, mobiliari urban, etj.;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të eficiencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Aplikimi i të gjithave kushteve dhe kriterëve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Planit Rregullues "Mat 1";

V. **Kompensimi/ shpronësi me sipërfaqe ndërtimore i parcelës kadastrale nr. 569-3 ZK Matiçan me sipërfaqe, S=112 m², për bllokun urban "B - 12" dhe parcelave kadastrale nr. 569-2 ZK Matiçan S=1 m², nr. 569-3 ZK Matiçan S=126 m², nr. 569-12 ZK Matiçan S=18 m² dhe nr. 580-0 ZK Matiçan S=29 m², me sipërfaqe totale për blloku urban "B-13", S=174, do të bëhet sipas Vendimit 14 Nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të 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, me koeficient ndërtimi, e cila aplikohet për sipërfaqe e parcelave jashtë vijës rregulluese deri 20 % (pika II). Sipas kalkulimeve në paragrafin IV të këtij Vendimi, sipërfaqja jashtë vijës rregulluese e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar e bllokut "B-12" është me sipërfaqe prej 112 m², ndërsa sipërfaqja jashtë vijës rregulluese e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar e bllokut "B-13" është me sipërfaqe prej 174 m². Bazuar në Vendimin 14 Nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe raportit të sipërfaqeve të parcelës ndërtimore dhe sipërfaqes jashtë vijës rregulluese (sipërfaqja e pronës private të përfshirë në hapësirë me interes publik), përcaktuar në përqindje (%) është;**

Blloku Urban "B - 12"

$S=112/1109 \times 100=10.09 \% < 20\%$, andaj sipas këtij Vendimi, mund të kompensohet / shpronësohet sipërfaqja prej $S=112 \text{ m}^2$, dhe kalkulohet me koeficient ndërtimi 1.8. pra, sipërfaqja e kompensuar do të jetë: **$S=112 \text{ m}^2 \times 1.8=201.60 \text{ m}^2$.**

Blloku Urban "B - 13"

$S=174/1280 \times 100=13.59 < 20 \%$, andaj sipas këtij Vendimi, mund të kompensohet / shpronësohet sipërfaqja prej $S=174 \text{ m}^2$, dhe kalkulohet me koeficient ndërtimi 1.8. pra, sipërfaqja e kompensuar do të jetë: **$S=174 \text{ m}^2 \times 1.8=313.20 \text{ m}^2$.**

Sipërfaqe ndërtimore totale për kompensim; $201.60 \text{ m}^2 (B-12) + 313.20 \text{ m}^2 (B-13) = 514.80 \text{ m}^2$.

Sipërfaqe totale për ndërtimore;

Blloku Urban "B-12" = $1996.20 \text{ m}^2 + 201.60 \text{ m}^2 = 2197.80 \text{ m}^2$

Blloku Urban "B-13" = $2304.00 \text{ m}^2 + 313.20 \text{ m}^2 = 2617.20 \text{ m}^2$

Totali = 4815.00 m^2

Sipas projekt propozimit = 4815.40 m²

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale, bazuar në vendimet e lartcekura. 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 bashkëpronarëve të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Sipërfaqet definitive të kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen pas këmbimit, ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit VI dhe VII. të këtij vendimi.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga bashkëpronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale, nr. 569-3, 569-12 dhe 580-0 ZK Matičan, do të realizohet sipas pjesës së në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B-12", dhe Bllokut urban "B-13", Tërësia "B" të Planit Rregullues "Mati 1" - "zgjidhja urbane", si dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. 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 vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i parcelave kadastrale nr. 569-2, 569-3, 569-4, 569-11, 569-12, 569-16 dhe 580-0 ZK Matičan, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore, bazuar në Planin e situacionit-"situacioni i ngushtë", dhe manualin Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues "Mat 1", në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshtetur në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

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 dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i drejtorisë, dhe manualin e bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Para aplikimit për leje ndërtimore, aplikuesit duhet të bëjnë kërkesë për rrënimin e ndërtesave ekzistuese (shtëpive individuale banimore), të ndërtuara në kuadër të parcelës kadastrale, nr. 569-4, 569-11, dhe 569-16 ZK Matičan

IX. Kycja 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 kycje 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).

Kycja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kycje nga "Termokos"- Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

X. 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, "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", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinorë, "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", bazuar në "Udhëzim Administrativ 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, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

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

XI. 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 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.

XII. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i 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. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për 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);

XIV. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 569-2, 569-3, 569-4, 569-11, 569-12, 569-16 dhe 580-0 ZK Matičan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 1”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit-“zgjidhja urbane”-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=1109+1280=2389 \text{ m}^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat 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.

XV. Pagesa e taksës 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 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 Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelës kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre

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

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

A r s y e t i m

Aplikuesit/pronaret Nazmi dhe Besime Makolli, Rexhep Latifi, Zekirja dhe Idriz Konjuhi, Igbal Dodolli, Rrahman Latifi, Naser, Fadil, Fitim, Ismet, Veli dhe Faik Rafuna nga Prishtina me investitor "4 A" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. unik identifikues të biznesit – ARBK 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova, me kërkesën 05 Nr.350/02-198244/23 dt.27.09.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit *Comfort Residence 3*, me ndërtesë shumë banesore me afarizëm, "Ndërtesa 1"- banim dhe afarizëm, me etazhitet B+S+P+5, dhe "Ndërtesa 2"- banim dhe afarizëm, me etazhitet B+S+P+5, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Aplikuesit/pronarit me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr.350/02-198244/23 dt.27.09.2023, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914050-00569-2 ZK Matičan, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 569-2 ZK Matičan, në emër të pronarit Nazmi Makolli, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914050-00569-3 ZK Matičan, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 569-3 ZK Matičan, në emër të pronarës Besime Makolli, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914050-00569-4 ZK Matičan, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 569-4 ZK Matičan, në emër të pronarit Rexhep Latifi, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914050-00569-11 ZK Matičan, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 569-11 ZK Matičan, në emër të pronarët Zekirja dhe Idriz Konjuhi lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914050-00569-12 ZK Matičan, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 569-12 ZK Matičan, në emër të pronarës Igbal Dodolli, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914050-00569-16 ZK Matičan, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 569-16 ZK Matičan, në emër të pronarit Rrahman Latifi, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914050-00580-0 ZK Matičan, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 580-0 ZK Matičan, në emër të pronarët Naser, Fadil, Fitim, Ismet, Veli dhe Faik Rafuna lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarve dhe investitorit;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Rexhep (Hamdi) Latifi, nr.197359/23 dt.26.09.2023;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Besime (Muharrem) Makolli, nr.197348/23 dt.26.09.2023;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Nazmi (Rifat) Makolli, nr.197348/23 dt.26.09.2023;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Igbal (Hamit) Dodolli, nr.197330/23 dt.26.09.2023;
- Kopje e certifikatës së biznesit të kompanisë "4 A" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. 811250620;
- Shkresën "Informimin nga Plani Rregullues Mati 1 dhe PZHU-së" me referencë 05-350/01-171225/22 dt.20.07.2022. të datës 25.07.2022, të lëshuar përmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Fotot e lokacionit.
- Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Naser, Fadil, Fitim, Ismet, Veli dhe Faik Rafuna nga Prishtina, dhe investitorit "4 A" Sh.p.k, me seli në

Prishtinë, përpiluar te noteri Sefadin Blakaj, M.A, në Prishtinë, LRP nr.9044/2023, Ref.nr.4279/2023, dt.13.10.2023;

- Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes të pronarës Igball Dodolli nga Prishtina, dhe investitorit "4 A" Sh.p.k, me seli në Prishtinë, përpiluar te noteri Sefadin Blakaj, M.A, në Prishtinë, LRP nr.70473/2023, Ref.nr.3359/2023, dt.16.08.2023;
- Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes të pronarit Rexhep Latifi nga Prishtina, dhe investitorit "4 A" Sh.p.k, me seli në Prishtinë, përpiluar te noteri Sefadin Blakaj, M.A, në Prishtinë, LRP nr.6667/2023, Ref.nr.3160/2023, dt.04.08.2023;
- Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes të pronarëve Nazmi dhe Besime Makolli nga Prishtina, dhe investitorit "4 A" Sh.p.k, me seli në Prishtinë, përpiluar te noteri Sefadin Blakaj, M.A, në Prishtinë, LRP nr.7023/2023, Ref.nr.3343/2023, dt.15.08.2023;
- Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes të pronarëve Zekirja dhe Idriz Konjuhi nga Prishtina, dhe investitorit "4 A" Sh.p.k, me seli në Prishtinë, përpiluar te noteri Sefadin Blakaj, M.A, në Prishtinë, LRP nr.8594/2023, Ref.nr.4049/2023, dt.21.09.2023;
- Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Rrahman Latifi nga Prishtina, dhe investitorit "4 A" Sh.p.k, me seli në Prishtinë, përpiluar te noteri Sefadin Blakaj, M.A, në Prishtinë, LRP nr.9398/2023, Ref.nr.4473/2023, dt.24.10.2023;
- Manuali gjeodezik "Situacioni i Terenit në parcelën me numër 569-2, 569-3, 569-4, 569-11, 569-12, 569-16 dhe 580-0 ZK Matigan, i punuar nga kompania gjeodezike "Geo-Group"sh.p.k, me nr. të licensës 52;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor të ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore me afarizëm, në kopje të fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "4A" Sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811250620;

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-198244/23 dt.27.09.2023, për caktimin e kushteve ndërtimore, konkretisht dosjen e saj, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni - Planin Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit/projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar me kërkesë për caktim të kushteve ndërtimore, si dhe rrethanat dhe provat/faktet për vendosje, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Pronarët dhe investitori i lartcekur, me kërkesën 05 Nr.350/02-198244/23 dt.27.09.2023 i janë drejtuar kësaj drejtorie, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit *Comfort residence 3*, me ndërtesë shumë banesore me afarizëm, "Ndërtesa 1"- banim dhe afarizëm, në kuadër të parcelave kadastrale nr. 569-2, 569-3, 569-4, 569-11, 569-12, 569-16 dhe 580-0 ZK Matigan të përfshira në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B12", dhe Bllokut urban "B13", të Tërësia "B" të Planit Rregullues "Mati 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 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01. nr. 35 – 642, të dt. 01.04.2010, si dhe Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01. nr. 031 -1678 të dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani ky lokacion përfshihet në ngastrën e ndërtimit "G", me destinim "Zona me Përmbajtje mikse", 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 mesëm mix", sipas projekt propozimit të prezantuar – projektit konceptual me "zgjidhje urbane", si dhe duke prezantuar edhe dokumentacionin tjetër të nevojshëm për aplikim.

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës së lartë cekur dhe duke u bazuar në nenin 18 të Ligji për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 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, me datë 16.10.2023, ka vendosur afishen "Njoftim publik" në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit

dhe rrethinës në diametër prej 50 m', për të njoftimin e publikut me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe e njëjta është lënë në dispozicion të tyre, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 30.10.2023, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, nuk ka pasur asnjë ankesë në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie.

Bazuar në projektin konceptual-“zgjidhja urbane”, jashtë vijës rregulluese të bllokut urban B-12 dhe B-13, pjesë të parcelave kadastrale përfshihen në hapësira publike, konkretisht në rrugë të planifikuara të planit rregullues, me sipërfaqe, $S=112\text{ m}^2$, për bllokun urban “B - 12” dhe parcelave kadastrale nr. 569-2 ZK Matičan $S=1\text{ m}^2$, nr. 569-3 ZK Matičan $S=126\text{ m}^2$, nr. 569-12 ZK Matičan $S=18\text{ m}^2$ dhe nr. 580-0 ZK Matičan $S=29\text{ m}^2$, me sipërfaqe totale për blloku urban “B-13”, $S=174$, me sipërfaqe të përgjithshme prej $S=286\text{ m}^2$. Me aplikimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14 nr. 464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, është propozuar që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, përkatësisht për sipërfaqen $S=286\text{ m}^2$, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 1.8 si në vijim;

- **Blloku Urban “B - 12”**

$S=112/1109 \times 100=10.09\% < 20\%$, andaj sipas këtij Vendimi, mund të kompensohet / shpronësohet sipërfaqja prej $S=112\text{ m}^2$, dhe kalkulohet me koeficient ndërtimi 1.8. pra, sipërfaqja e kompensuar do të jetë: $S=112\text{ m}^2 \times 1.8=201.60\text{ m}^2$.

- **Blloku Urban “B - 13”**

$S=174/1280 \times 100=13.59 < 20\%$, andaj sipas këtij Vendimi, mund të kompensohet / shpronësohet sipërfaqja prej $S=174\text{ m}^2$, dhe kalkulohet me koeficient ndërtimi 1.8. pra, sipërfaqja e kompensuar do të jetë: $S=174\text{ m}^2 \times 1.8=313.20\text{ m}^2$.

Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën VI të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës. Pas përfundimit të procedurës për shpronësimin-kompensimin me koeficient ndërtimi të pronës private, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, në një parcelë të vetme ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën VII dhe VIII të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

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 të kompleksit në rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e vendparkimeve, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Igball Dodolli, Rexhep Latifi, Nazmi, Besime Makolli me investitor “4A” shpk., ne lagjen “Mati 1”, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-198244/23 dt.27.09.2023, kyçja për automjete për ndërtesën “1” me etazhitet B+S+P+5, në rrugën kyçëse e cila është e aprovuar me zgjidhjet paraprake, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, si dhe kyçja për automjete për ndërtesën “2” me etazhitet B+S+P+5 në rrugën e paraparë sipas planit rregullues “Mati 1” mund të pranohet si e tillë marrë parasysh lokacionin e kësaj zgjidhje urbane, dhe inkorporomi i sajë ne zgjidhejt paraprake. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi”, dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e 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, ndërsa për rrugët njëkahore minimumi 3.5m dhe varësisht nga këndi i parkimit të automjeteve në rrugën njëkahore ajo duhet të zgjerohet deri ne 5.5m. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës planifikuar dhe rrugës kyçëse të aprovuar sipas zgjidhjeve paraprake dhe në kohën kur realizohen ato”.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të “Udhëzim 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”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, 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 situacionit-“zgjidhje urbane” e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues “Muhaxhirët” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe Manuali i ndarjes dhe i bashkimit të parcelave kadastrale, punuar nga kompania gjeodezike.

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 – MMPHI-Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuësve/investitorit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-198244/23 dt.27.09.2023, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-198244/23 DT.31.10.2023**

Zyrtar,
Ardian Zymeri



Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi



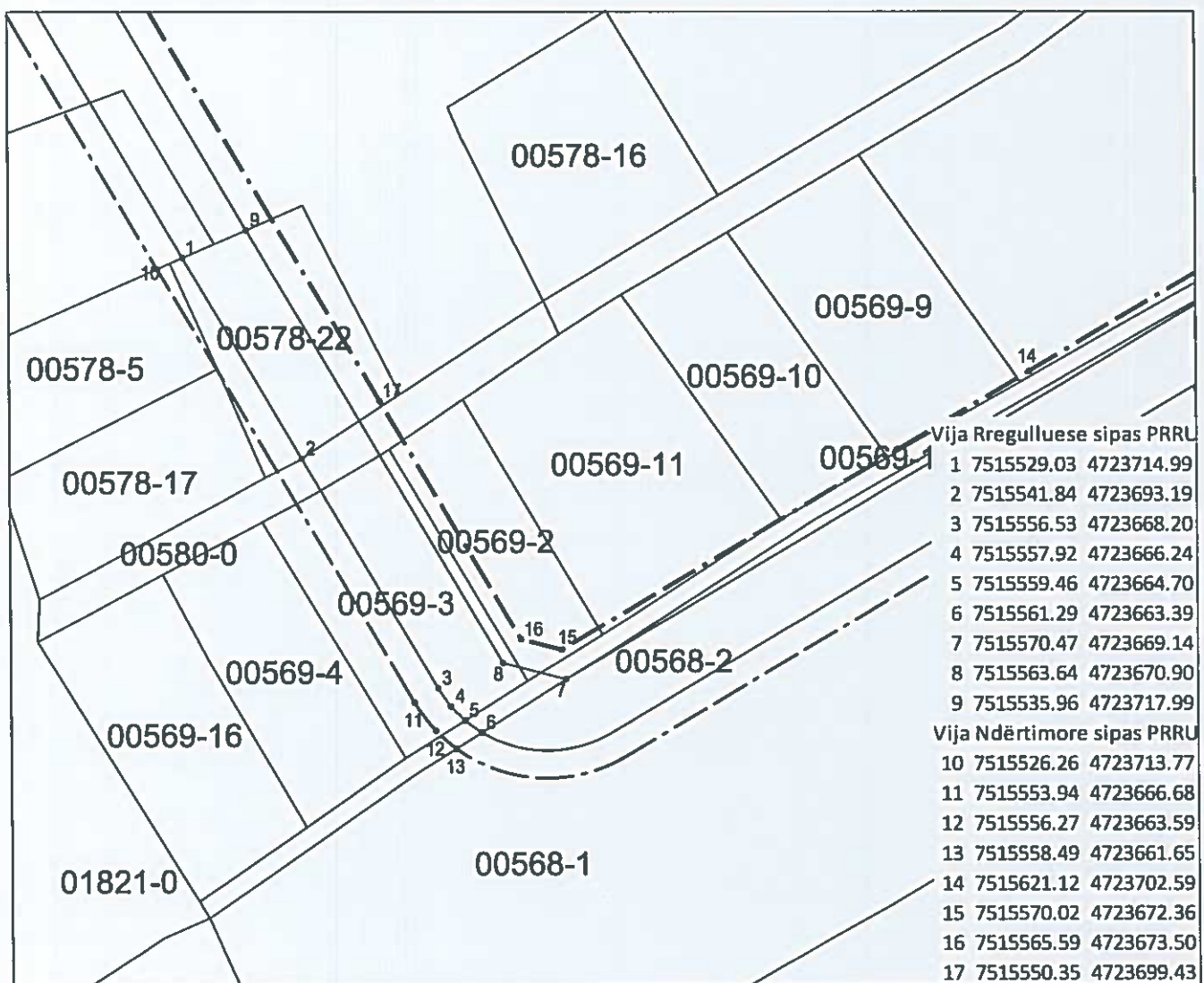


Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Prishtinë: 30.10.2023

Legjenda:

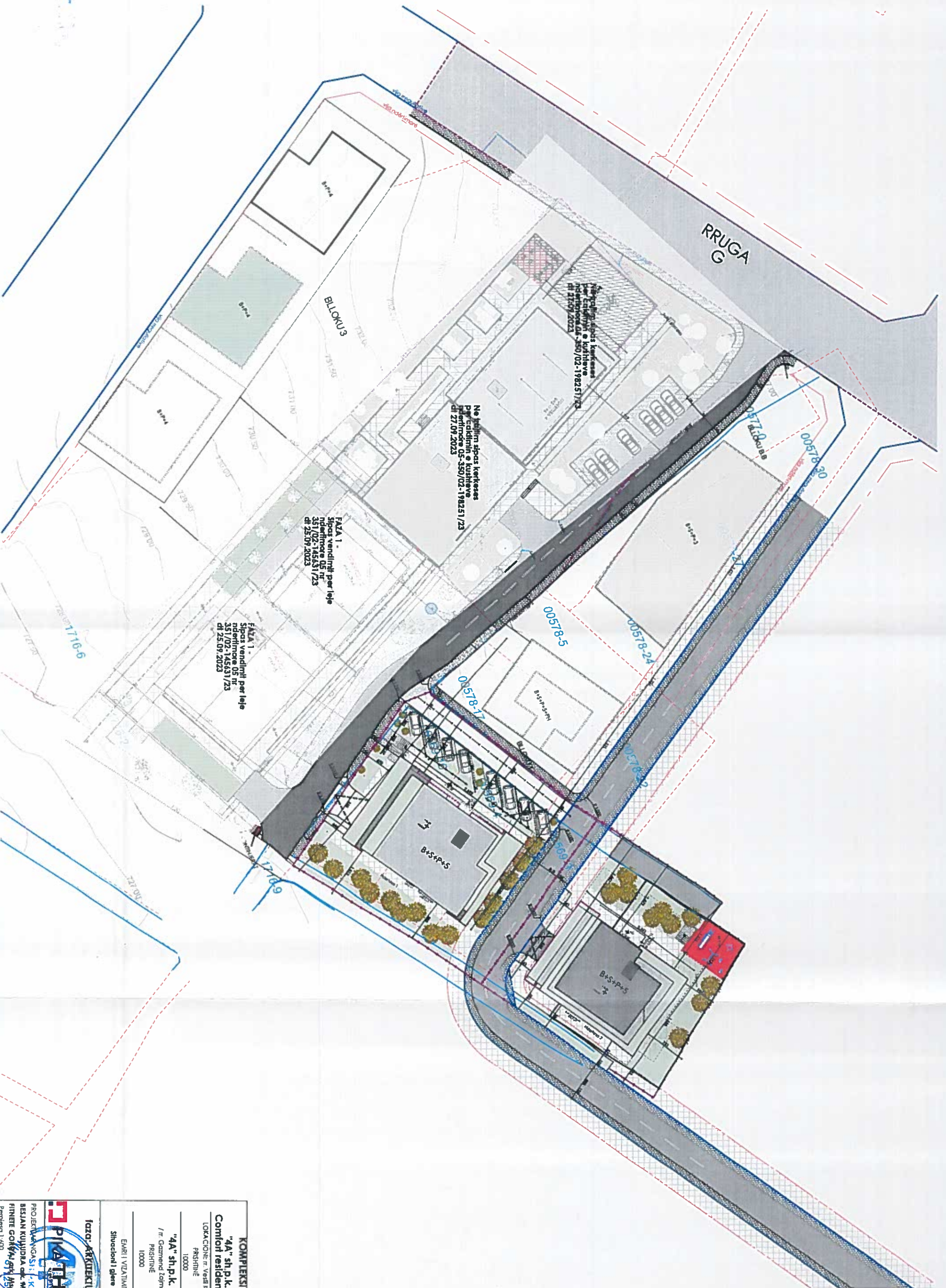
- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat kadastrale

Data e aproviinit / Datum usvajanja: _____

Raporti i sipërfaqeve në parcelat ndërtimore Faza 1							
Nr.	Parcelat	Sipërfaqja e parcelës	S.Brenda vijës rregulluese Faza 1	S.Jashtë vijës rregulluese Faza 1	S.Brenda vijës rregulluese Faza 2	S.Jashtë vijës rregulluese Faza 2	Faze tjetër
1	00569-16	472	472	0	0	0	
2	00569-4	394	394	0	0	0	
3	00058-0	249	126	123	94	155	
4	00569-3	500	226	174	36	264	
5	00569-12	291	62	229	50	161	161
6	00569-2	281	0	0	280	1	
7	00569-11	649	0	0	649	0	
Totali		2836	1280	174	1109	112	161
							2836

Nr.	Destinimi	Sip. m2
1	Sipërfaqja totale e parcelave ndërtimore	2836
2	S.Brenda vijës rregulluese Faza 1	1280
3	Sipërfaqja jashtë vijës ndërtimore	174
4	S.Brenda vijës rregulluese Faza 2	1109
5	Sipërfaqja jashtë vijës ndërtimore	
6	Fazë tjetër	161





KOMPLEKSI

"4A" sh.p.k.

Comfort residence 3

LOKACIONE: rr. Vesil Klok

PRISHINE

10000

"4A" sh.p.k.

/ rr. Gamend Zepri

PRISHINE

10000

EMRI I VIZATIMIT

Shtetësi i gjere

lozo: ARKITEKTURA



PROJEKTI I KATEGORISE: I-1-X

BEJAN KUYUDDA ark. inxh.

FINIETI GORR/4/01/255620

Perpjetimi 1:600