

Bazuar në nenin 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, nenin 21, 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031 dt. 21.07.2017, nenin 62 të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenin 57 pika "c" e Statutit të Komunës së Prishtinës nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/03 - 201479/20, dt.30.10.2020, e kërkuësve / pronarit, Eugen Mehmeti nga Prishtina dhe Investitorit "BTP Holding"sh.p.k. nga Vushtrria me certifikatë të biznesit ARBK 810693897 dhe përfaqësues Sabri Hasani nga Vushtrria, për ndryshimin e pjeshëm të Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0280267/18 dt.24.04.2019 të lëshuara nga kjo drejtori, dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimore / projektin kryesor për parcelën kadastrale nr.773-6 ZK Matičan për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore - "Residenca BTP" me 3B+P+9 në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A-11", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative me datë 22.12.2020 merr:

V E N D I M

NDRYSHIMI I PJESËSHËM I VENDIMIT TË KUSHTEVE NDËRTIMORE 05NR.350/02 – 0280267/18 DT.24.04.2019 DHE RICAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa 05nr.350/03 - 201479/20, dt.30.10.2020 e kërkuësve, Eugen Mehmeti nga Prishtina dhe Investitorit "BTP Holding"sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK 810693897 me përfaqësuar nga Sabri Hasani nga Vushtrria, për ndryshimin e pjeshëm të Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0280267/18 dt.24.04.2019, konkretisht Grupi / faza "D" në kuadër të Bllokut urban "A-11", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr.773-6 ZK Matičan;

II. Ndryshohet pjesërisht Vendimi i kushtet ndërtimore 05nr.350/02 – 0280267/18 dt.24.04.2019, të caktuara nga kjo drejtori, në emër të kërkuësve/ pronarëve, "Euro Abi"sh.p.k. nga Vitija, Sabri Zeqiri, Isa Dukaj, Naim dhe Agim Sadiku, Xhevdet Hoxha, Ramiz Sopi, Arsim Hamza, Fidaim Imeri, Ibush Luzha, Fetah Berisha, Fadil Halilaj, Shefqet Malaj, Xheladin Geci dhe Betim Berisha nga Prishtina dhe Investitorit "Euro Abi"sh.p.k. nga Vitija, rr. "Tirana"p.n., me certifikatë të biznesit 70038769 me përfaqësues Kadrush Rexhepi nga Vitija, si dhe kërkesës për pranimin e palëve në procedurë, 05nr.350/02 – 280267/18/1 dt.15.04.2019, të pronarëve, Behxhet Ahmetit, Eugen Mehmetit dhe Idriz Mulollit nga Prishtina, kushte këto për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "Euro ABI", me ndërtesa shumë banesore & afariste – Grupi / faza "A" me LAM. "A-1", "A-2", "A-3", "A-4", "A-5", "A-6", "A-7" & "A-8" dhe etazhitet 2B+S+P+9, si dhe Grupi / faza "D" (me nëngrupet, "D1" & "D2") me LAM."D-1" & "D-2" dhe etazhitet 2B+P+8/9, në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut urban "A-11", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe me trajtim të parcelave kadastrale, nr.773-2, 773-3, 776-1, 777-1, 777-3, 777-4, 777-5, 777-6, 778-1, 778-2, 778-3, 778-4, 778-5, 778-6, 778-7, 778-8, 778-9, 778-10 & 778-11 ZK Matičan, për Grupin / fazën "A", si dhe në kuadër dhe me trajtim të parcelave kadastrale, nr.773-4 & 772-4 ZK Matičan, për Grupin / fazën "D" (me nëngrupet, "D1" & "D2"), sipas projekt propozimit / Planit të situacionit - "zgjdhjes urbane" të prezantuar dhe miratuar nga kjo drejtori, konkretisht dhe Grupi / faza "D" me Lam."D-2 në kuadër të parcelës kadastrale nr.773-6 ZK Matičan;

III. I ri-caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve/pronarëve, Eugen Mehmeti nga Prishtina dhe Investitorit "BTP Holding"sh.p.k. nga Vushtrria me certifikatë të biznesit ARBK 810693897 me

përfaqësuar nga Sabri Hasani nga Vushtrria, sipas kërkesës 05nr.350/03 - 201479/20, dt.30.10.2020 për ndryshim të pjesshëm të kushteve ndërtimore, kushte këto për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – “Residenca BTP” me 3B+P+9, në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban “A-11” Tërësia “A” të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, konkretisht për parcelën kadastrale, nr.773-6 ZK Matiçan, sipas projekt propozimit të prezantuar – Projektit konceptual me “zgjidhjes urbane”.

IV. Lokacioni/parcela për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të:

- Planit Rregullues “Mati 1”, miratuar me Vendimin për miratimin e propozim planit rregullativ për Lagjen “Mati 1” në Prishtinë 01nr.35 – 14451 dt.21.06.2005, dhe ndryshuar me Vendim për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati 1” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010 dhe Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati 1” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë “Ndërtim i lartë”;
- Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013;

Kërkuesi, për kriteret e dokumenteve të planifikimit hapësinor është informuar përmes shkresës Informatë nga Plani Rregullues “Mati 1” – PZHU, me referencë nr.1480 dt. 08.02.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, janë informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet për ndërtim në lokacion.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
- nr.773-6; S=1935; Eugen Mehemi;”Arë e klasit 4”;
Totali: S=1935m²;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.773-6 ZK Matiçan nuk ka ndërtesa të ndërtuara, gjegjësisht parcela është e zbrazët;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë;
- Terreni ka pjerrtësi të konsiderueshme nga drejtimi jug – lindje me një disnivel ~3.00m’;
- Qasja në parcela - kompleks është planifikuar me “zgjidhje urbane” Vendimi e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0280267/18 dt.24.04.2019;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese si: shtëpi individuale banimore dhe ndërtesa shumë banesore.

VI. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të pjesës së Bllokut urban “A-11” Tërësia “A”, të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë dhe PZHU-së, bazuar në analizën sipas 05nr.350/02 – 0280267/18 dt.24.04.2019 dhe parametrat urban të dokumenteve të planifikimit hapësinor/ planit rregullues urban dhe PZHU-së, për realizimin - ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste – “Residenca BTP” me 3B+P+9 dhe me hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat e ndërtesës nga kufiri i parcelës, rrugët e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjidhja urbane” bashkangjitura vendimit të kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të pjesës së Blloku urban “A-11” Tërësia “A” të Planit Rregullues “Mati 1” dhe PZHU-së në Prishtinë, planifikohet ndërtesa shumë banesore & afariste – “Residenca BTP” me 3B+P+9 dhe me sipërfaqe ndërtimore, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste - “Residenca BTP”.

**Ndërtesa – S=8967.20m² / 5805m²,mbi tokë + 3162.20m²,nën tokë /,
Etazhitet: 3B+P+9,**

- Pjesët e parcelave për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr.773-6; S=1935;
 - Sipërfaqja totale: S=1935m²;**
- Pjesët e parcelave për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste- të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:
 - nr.773-6; S=0.00;
 - Sipërfaqja totale: S=0.00m²;**
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj., (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar për Bllokun urban "A-11" Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1", është IV - VIII etazhe mbi tokë, kurse sipas PZHU-së VII - IX etazhe. Me aplikimin e Vendimit 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për këmbimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit, ky etazhitet mund të ndryshojë, gjegjësisht rritet;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës kadastrale / parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën -gabaritin e përdheses ose suteranit, është max.40%, dhe kjo sipërfaqe është:
 - $S=1935 \times 0.4=774m^2$,
 - $S=770m^2$ / sipas projekt propozimit/
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës kadastrale /parcelën ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi e parcelës brenda vijës rregulluese, bazuar në Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin të bodrumit lejohet max.60%, dhe kjo sipërfaqe është:
 - $S=1935 \times 0.6=1161m^2$,
 - $S=1150m^2$ / sipas projekt propozimit/
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min.40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe është:
 - $S=1935 \times 0.4=774m^2$,
 - $S=690 + 99=m^2$ / sipas projekt propozimit 35.50% në tokë dhe 5.10% në terasë të hapur /
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) është: sipas Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së **3.0**. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - suteran, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – bodrume, dhe kjo sipërfaqe është:
 - $S=1935 \times 3.0=5805m^2$,
 - $S=5805m^2$ / sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe kompensimin/shpronësimin /
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe 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", në të cilin plan thuhet, citojmë: "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 x 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. 3.0m. 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;
- Për të siguruar një front rrugor të lirë në pjesët qendrore, në bërthamat e zonave, parashihet tipi i mbulimit të ngastrës ndërtimore të jetë "d1";

- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m;
- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30 m² 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 eficiencës 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 hapësinor”.

VII. Kyçja në infrastrukturë – për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina” aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për 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” - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

VIII. Dokumentacioni ndërtimor / projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, “Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, “Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor”, “Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit 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, mobilianin 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 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zjarri;
- 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.

IX. Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për **Masat e mbrojtëse nga zjarri** hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni ndërtimor- Elaborati për **Leje Mjedisore Komunale** hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;

Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

X. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE - meqenëse parcelat kadastrale nr.773-6 ZK Matičan, bazuar në certifikatat e njësisë kadastrale, janë të evidentuar me lloj të shfrytëzimit si tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 4", paraprkisht 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 – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej **S=1935m²**. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XI. PAGESA E TAKSËS PËR DHËNIEN E LEJES SË NDËRTIMIT DHE TARIFA PËR NDIKIMET NGA RITJA E DENSITETIT TË INFRASTRUKTURËS, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhëniën 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.

XII. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore është një (1) vit, me të drejtë vazhdimi edhe për një (1) vit tjetër, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së kushteve ndërtimore.

A r s y e t i m

Kërkuesit / pronari, Eugen Mehmeti nga Prishtina dhe Investitori "BTP Holding"sh.p.k. nga Vushtrria me certifikatë të biznesit ARBK 810693897 dhe përfaqësues Sabri Hasani nga Vushtrria, me kërkesën 05nr.350/03 – 201479/20 dt.30.10.2020 kanë kërkuar nga kjo drejtori ndryshimin e pjesëshëm të Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0280267/18 dt.24.04.2019 të lëshuara nga kjo drejtori, dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – "Residenca BTP" me 3B+P+9, në lokacionin e përkthyer në paragrafin III. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore, 05nr.350/03 – 201479/20 dt.30.10.2020 është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale për parcelat kadastrale nr.773-6 ZK Matëçan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës të datës 20.11.2019;*
- *Fotokopja e pa vërtetuar e Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02- 0280267/18 dt.24.04.2019, lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Procesverbali i datës 14.12.2020, të mbajtur në këtë drejtori;*
- *Certifikata e biznesit të "BTP Holding"sh.p.k. nga Vushtrria, me ARBK nr.810693897;*
- *Fotokopja e dokumentit të identifikimit të investitorit, atorizuesit dhe pronarit;*
- *Fotokopja e vërtetuar e aktit noterial "Autorizim" me LRP.nr.rend.3880/2017 dt.08.05.2017, përpiluar te Noter Xhevat Sh. Veseli në Mitrovicë;*
- *Vërtetimi i obliguesit tatimor Eugen Mehmeti nr.10-430/03-0169402/20 dt.21.09.2020;*
- *Vërtetimi i obliguesit tatimor Sabri Hasani nr.200282/20 dt.29.10.2020;*
- *Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët" e lidhur në mes të Eugen Mehmetit dhe "BTP Holding"sh.p.k. nga Vushtrria, përpiluar te Noter Ramadan Bunjaku në Prishtinë, LRP.nr.rend.9261/2020 dhe Nr.ref.2189/2020 dt.18.09.2020;*
- *Shkresa dhe foto e Njoftimit publik;*
- *Incizimi gjeodezik, punuar nga gjeometri i licencuar Ibrahim Jonuzi nga Prishtina me numër të licencës nr.105;*
- *Projekt propozimin – Projektin konceptual me Situacioni - "zgjidha urbane" të kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste dhe hapësira të planifikuara, si dhe me projekte ideore, hartuar nga N.N.SH."CAD Partners" nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK nr.810902371, me arkitekt, Jeton Shala nga Mitrovica;*

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/03 – 201479/20 dt.30.10.2020, me dokumentacionin e prezantuar dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për zonën ku gjendet lokacioni, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konsultimit të arkivit të drejtorisë për trajtimin e kërkesave për hapësirën - parcelave dhe komplekseve ndërtimore, konkretisht kërkesën – dosjen 05nr.350/02 – 0280267/18 dt.23.11.2018, si dhe projekt propozimit – projektin konceptual me "zgjidha urbane" të prezantuar, në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Kërkuesit / pronarët, "Euro Abi"sh.p.k. nga Vitija, Sabri Zeqiri, Isa Dukaj, Naim dhe Agim Sadiku, Xhevdet Hoxha, Ramiz Sopi, Arsim Hamza, Fidaim Imeri, Ibush Luzha, Fetah Berisha, Fadil Halilaj, Shefqet Malaj, Xheladin Geci dhe Betim Berisha nga Prishtina dhe Investitorit "Euro Abi"sh.p.k. nga Vitia, rr."Tirana"p.n., si dhe me kërkesën për pranimin e palëve në procedurë, 05nr.350/02-280267/18/1 dt.15.04.2019, të pronarëve Behxhet Ahmetit, Eugen Mehmetit dhe Idriz Mulollit nga Prishtina, kërkesa këto për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "Euro ABI" me ndërtesa shumë banesore & afariste - Grupi / faza "A" me LAM. "A-1", "A-2", "A-3", "A-4", "A-5", "A-6", "A-7" & "A-8" dhe etazhitet 2B+S+P+9/10, si dhe ndërtimin e ndërtesave shumë banesore & afariste - Grupi / faza "D"(me

nëngrupet, "D1" & "D2") me LAM."D-1" & "D-2" dhe etazhitet 2B+P+8/9, në kuadër të Bllokut Urban "A-11", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, janë pajisur me Vendimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0280267/18 dt.24.04.2019.

Investitori / subjekti juridik "Euro Abi"sh.p.k. nga Vitia, me adresë në rr."Tirana", me certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK 810677338 me pronar, Kadrush Rexhepi nga Vitija dhe bashkëpronarët, Isa Dukaj, Sabri Zeqiri, Fetah Berisha, Shefqet Malaj, Arsim Hamzaj dhe "Euro Abi"sh.p.k., me kërkesën 05nr.351/02-29459/20 dt.05.02.2020, kanë kërkuar nga kjo drejtori lëshimin e lejes ndërtimore për ndërtimin e ndërtesave shumë banesore & afariste - Grupi / Faza "A" me Lam. "A-1" & "A-2" dhe 2B+S+P+10 të Kompleksit "Euro Abi", në kuadër të pjesës së Bllokut Urban "A-11", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, të cilën kërkesë kjo drejtori me ku me Vendimin 05nr.351/02 – 29459/20 dt. 08.10.2020, e ka miratuar dhe kërkesën dhe ka lejuar ndërtimin;

Pas shqyrtimit të dosjes së lëndës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 0280267/18 dt.23.11.2018 dhe analizimit të sajë është konstatuar se Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" është konceptuar në gjashtë faza / grupe – Faza / grupi "A", "B", "C", "D", "E" dhe "F", ku në kuadër të grupit / fazës "A" është përfshirë edhe parcela kadastrale nr.773-4 ZK Matiçan me bashkë pronar Behxhet Ahmeti dhe Eugen Mehmeti, ku pas ndarjes së kësaj parcela janë formuar parcelat kadastrale nr.773-6 dhe 1683-0 ZK Matiçan. Sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" në kuadër të parcelës kadastrale nr.773-4 ZK Matiçan (tani nr.773-6 dhe 1683-0 ZK Matiçan) janë konceptuar - planifikuar të ndërtohen dy ndërtesa shumë banesore & afariste – Faza "D1" dhe "D2", kurse qasja në këto parcela është planifikuar përmes kompleksit të Fazës / grupi "A", e cila rrugë mundëson lidhjen e të gjitha ndërtesave të kompleksit;

Kërkuesi, Eugen Mehmeti, pas pranimit të Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0280267/18 dt.24.04.2019, pas zhvillimit të procedurës së ndarjes së parcelës kadastrale nr.773-4 ZK Matiçan, arritjes së marrëveshjes për bashkë investim me subjektin juridik "BTP Holding"sh.p.k. nga Vushtrria me certifikatë të biznesit ARBK 810693897 dhe përfaqësues Sabri Hasani nga Vushtrria dhe hartimit të projekt propozimit konceptual, me kërkesën 05nr.350/03 – 201479/20 dt.30.10.2020, ka kërkuar nga kjo drejtori ndryshimin e pjesëshëm të Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0280267/18 dt.24.04.2019 të lëshuara nga kjo drejtori, dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore tani për parcelën kadastrale nr.773-6 ZK Matiçan për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste - "Residenca BTP" me 3B+P+9 në kuadër të pjesës së të Bllokut urban "A-11", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë;

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës në fazën fillestare të sajë, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 03.11.2020, në vende të dukshme të rrethinës dhe lokacionit, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik" e cila ka qëndruar gjer me datë 18.11.2020, me të cilën para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës është synuar të informohet me kërkesën e aplikuesve dhe të njëjtëve i është ofruar mundësia për dhënien e komenteve, gjegjësisht pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. 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 caktimin e kushteve ndërtimore;

Me analizën e projekt propozimit konceptual - "zgjidhjen urbane" në raport me Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe analizat e zhvilluara dhe miratuar me Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0280267/18 dt.24.04.2019, kriteret e planit rregullues urban dhe parcelat e rrethinës, është konstatuar se projekti konceptual është në harmoni me këto kriteret, edhe pse varianti fillestar i prezantuar me kërkesën 05nr.350/03 – 201479/20 dt.30.10.2020 nuk është i harmonizuar me këto kriteret, por pas përmirësimit dhe harmonizimit është prezantuar në drejtori ku përmes "Procesverbal" të datës 14.12.2020 është papranuar dhe bashkangjitur dosjes së lëndës.

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 planifikuar të planit rregullues dhe ndër të tjera konstatohet:

Pas shqyrtimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të BTP "Holding", "Mati 1" Prishtinë, lidhur me kërkesën për plotësim dhe ndryshim të kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-

280267/18 dt. 30.10.2020, kyçja për automjete për ndërtesën D-2 me etazhitet 3B+P+9, në rrugën e brendshme të aprovuar sipas zgjidhjes urbane 05nr.350/02-280267/18/1 dt.24.04.2019, e cila rrugë lidhet në rrugë të planifikuar, mund të pranohet si e till. 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 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. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së zgjidhjes urbane 05nr.350/02-280267/18/1 dt.24.04.2019 edhe në kohën kur realizohet ajo.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", si dhe diskercionin për vendose të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 44, 57 & 140 të LPPA-së Nr.05/L - 031 dt.21.07.2016, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit vendosi që ta miratoj kërkesën për ndryshimin e pjesëshëm ndryshimin e pjesëshëm të Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0280267/18 dt.24.04.2019 të lëshuara nga kjo drejtori, dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore për parcelën kadastrale nr.773-6 ZK Matičan për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore 3B+P+9 në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A-11", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, sipas fakteve – provave të prezantuar, ta trajtoj sipas rregullativës ligjore në fuqi, me që rast të konstatoj se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planeve rregullues urban 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.

Gjithashtu, përmes postës elektronike me shkresën, "Njoftim" 05nr.350/03-201479/20 dt.22.12.2020, kjo drejtori vendosi që bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht Ligjit Nr.03/L-215 për qasje në dokumente publike, palët e interesuara, konkretisht, poseduesit e vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0280267/18 dt.24.04.2019 dhe Vendimit të lejes ndërtimore 05nr.351/02 – 29459/20 dt. 08.10.2020, Investitorin "Euro Abi"sh.p.k. nga Suhareka ta informoj se përmes kërkesës drejtuar në Komunën e Prishtinës, mund të kenë qasje në dokumente publike, konkretisht në vendimin e kushteve ndërtimore të lartë cekura.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesë të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelës kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim të kushteve ndërtimore, me ankesë mund të 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 – MEA, Departamenti Ligjor i Ambientit.

I dërgohet: Kërkuessit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/03 – 201479/20 dt.30.10.2020 dhe 05nr.350/02- 0280267/18 dt.23.11.2018.

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

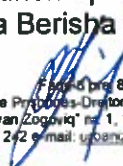
**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/03 – 201479/20 DT. 22.12.2020**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini,



U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Frestreshi,

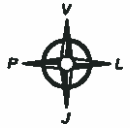
Faqe 8 prej 8
Komuna e Prishtinës- Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmi@prishtine.gov.net





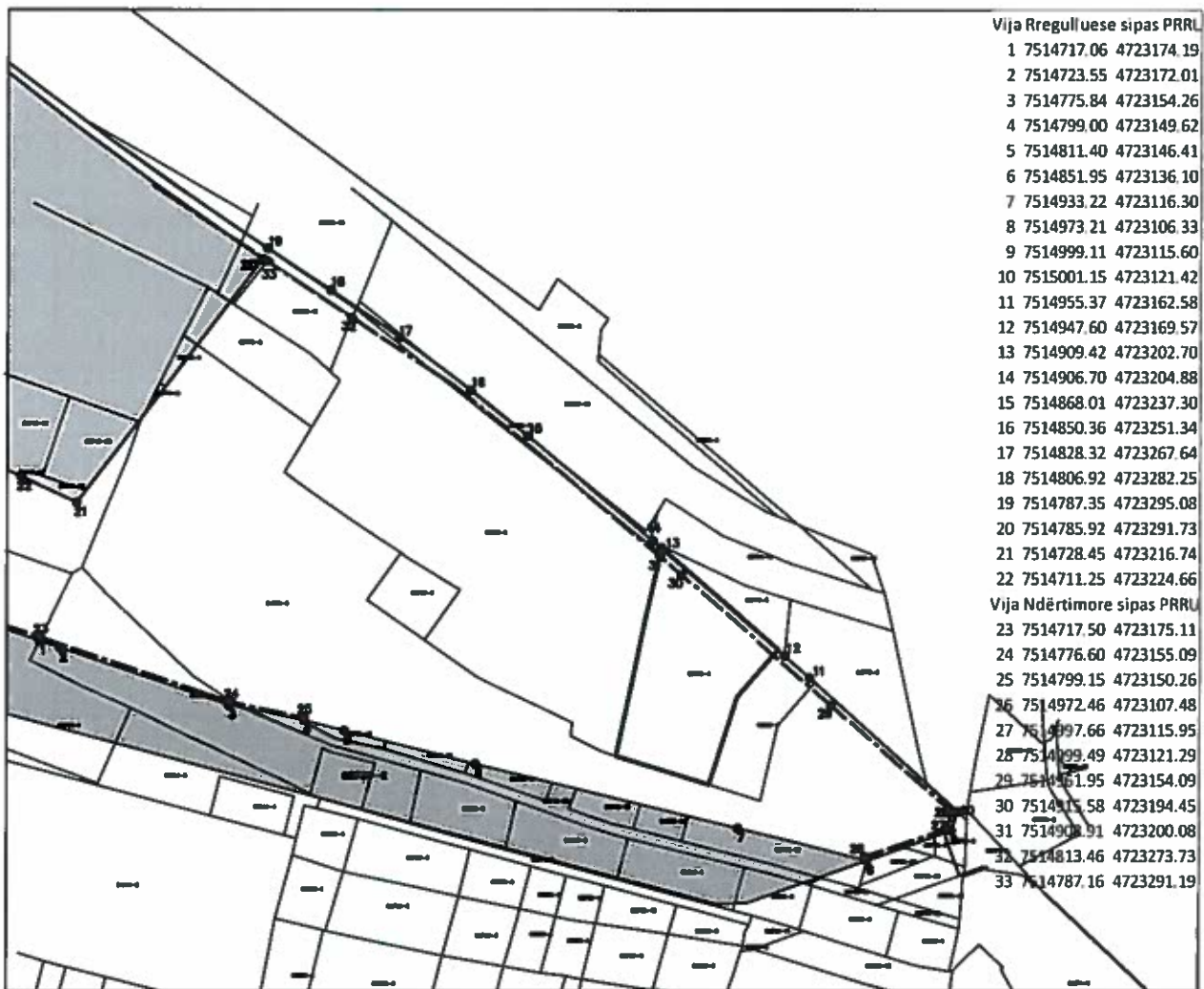
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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



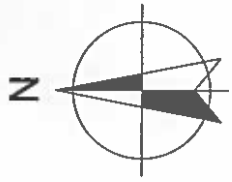
Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nëshkrimi: _____

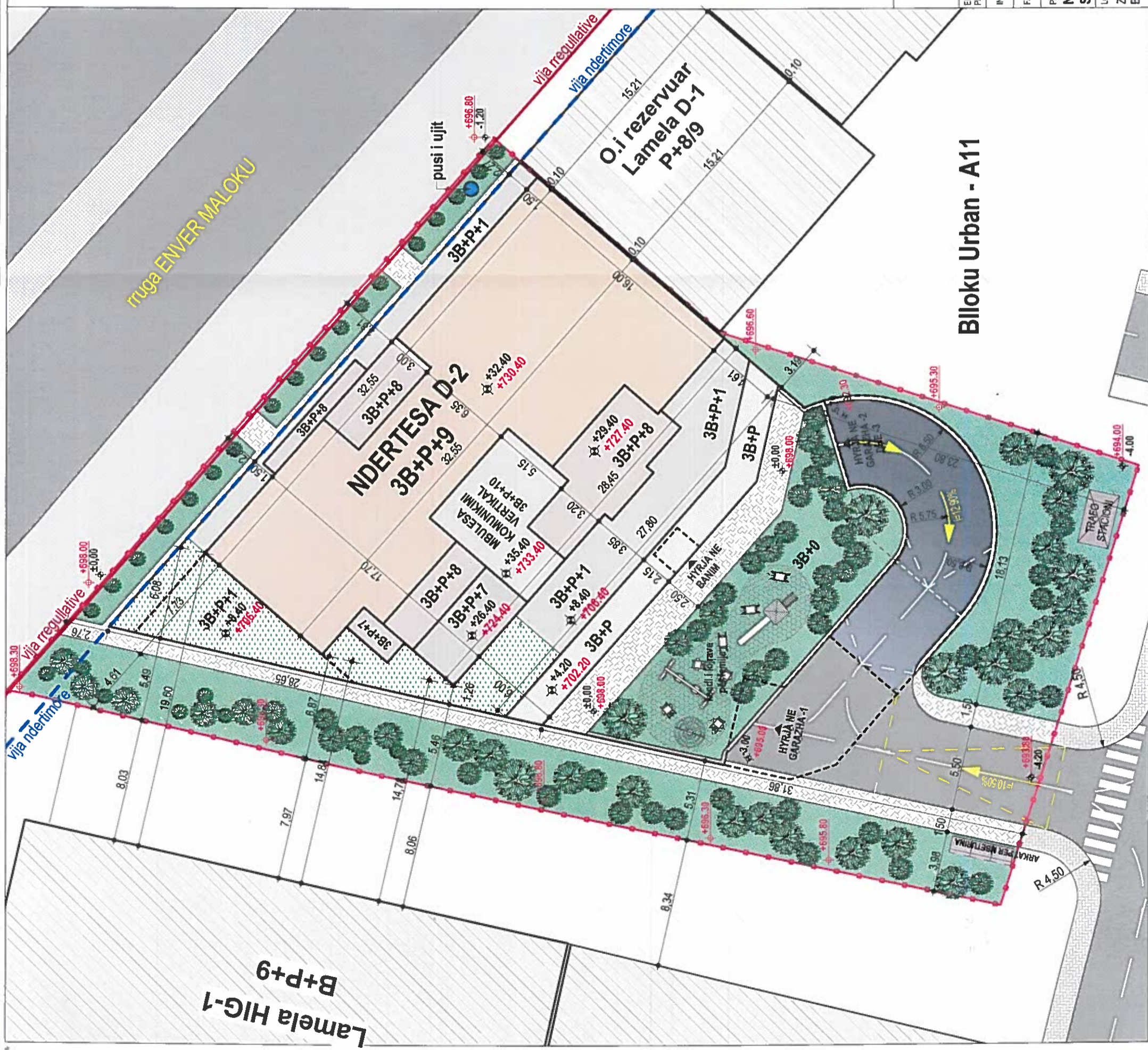
Prishtinë: 21.12.2020

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - - - Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat Kadastrore



rruga ENVER MALOKU



LEGJENDA:

- Parcela ndertimore S= 1935.0 m²
- Siperfaqe gjelbëruese e parceles ose 35.5% e parceles ndertimore S= 690.0 m²
- Siperfaqe gjelbëruese (kuilm i gjelber) ose 5.1% e parceles ndertimore S= 99.0 m²
- Siperfaqe e perdheses (afarizem) ose 40.0% e parceles ndertimore S= 770.5 m²
- Siperfaqe e parterit dhe rrugeve ose 24.5% e parceles ndertimore S= 474.5 m²



STUDIO PROJEKTOESE
 N.N.SH. "CAD partners"
 rr."Muhamrem Fejza" C15/13, nr. 10 / Prishtinë, Republika e Kosovës
 tel: 044 / 174-742, e-mail: cadpartners.ks@gmail.com

EMERTIMI I PROJEKTTI:	Objekti afarist banesor "REZIDENCA BTP / Ndertesa D-2"
INVESTITORI:	"BTP Holding" sh.p.k.
FAZA E PROJEKTTI:	ZGJIDHJA URBANE
PERMBAJTJA E FLETES	DATA: Tetor, 2020
NDERTESA D-2 / 3B+P+9 / SITUACIONI I ZGJIDHJES URBANE	SHKALLA: 1/250
LOKACIONI I PROJEKTTI:	FLETA NR: 09
Zgjidhja urbane - p.rr. "MATI I" Biloku urban A_11, rr. "Enver Maloku", Prishtinë	PROJEKTOI: ma.ark. Jeton Shala bach.ark. Granit Azin bach.ark. Blerita Loshaj Kontrolli: ark. Arta Janusi-Cana, Ph.D.