



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo



Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor, Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim, Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 dhe 22 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 dhe 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 duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/02 - 201672/23 dt.04.10.2023, të kërkuësve: Pronarëve, Januz, Jakup, Mustafë, Salih Buzoku, Mirsije Spahiu dhe Fatmir Nishevci, rr. Malush Kosova p.n. Prishtinë, dhe Investitorit “Muratori” sh.p.k. nga fshati Komoran Komuna Glllogovc, me certifikatë të biznesit ARBK 810048498, dhe përfaqësuar nga Liman Krasniqi nga fshati Komoran Komuna Glllogovc, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - Kompleksi “Muratori-4”– Ndërtesa “A” me 2B+P+7, “B” me 2B+P+7, “C” me 2B+S+P+7, “D” me 2B+S+P+7, në kuadër të Bllokut Urban “A21”–Ngastra ndërtimore “F”, të Tërësisë Urbane “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative për vendosjen e çështjes administrative, me datë 08.05.2024, merr këtë:

V E N D I M
CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve/pronarëve: Januz, Jakup, Mustafë, Salih Buzoku, Mirsije Spahiu dhe Fatmir Nishevci Rr.Malush Kosova p.n.Prishtinë, dhe Investitorit “Muratori” sh.p.k. nga fshati Komoran Komuna Glllogovc, me certifikatë të biznesit ARBK 810048498, përfaqësuar nga Liman Krasniqi nga fshati Komoran Komuna Glllogovc, sipas kërkesës 05nr.350/02-201672/23dt.04.10.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - Kompleksi “Muratori 4”– Ndërtesa “A” me 2B+P+7; “B” me 2B+P+7; “C” me 2B+S+P+7; “D” me 2B+S+P+7, në kuadër Bllokut Urban “A21” – Ngastra ndërtimore “F”, të Tërësisë Urbane “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale nr. 999-1, 999-2, 1000-6, 1000-7, 1000-9, 1000-10, 1000-11, 1001-1, 1001-2, 1002-1, 1002-2, 406-3, 406-4, 406-5, 406-6, 406-7, 406-8, 406-9, 406-10, 406-11, 402-1 ZK Matiçan, si dhe me trajtim përmes këmbimit të parcelës kadastrale nr.1411-3 ZK Matiçan, me pronar/posedues “P.SH. Ujërat”, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas:
a). Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01nr.35-181861 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zone – Ngastra ndërtimore “F” është planifikuar me destinim “B-funksion banues”.

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes shkresës “Informim nga Plani Rregullues “Prishtina e Re–Zona Qendër”,04nr.350/01–127213/22 dt.06.06.2022, lëshuar nga DPS të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale nr.999-1, 999-2, 1000-6, 1000-7, 1000-9, 1000-10, 1000-11, 1001-1, 1001-2, 1002-1, 1002-2, 406-3,4,5,6,7,8,9,10,11 Z.K.Matiçan, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronarët & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 999-1,.....S=254 m², ZK Matiçan,.....Jakup Buzoku,”tokë ndërtimore-oborr”;
 - nr. 999-2,.....S=163 m², ZK Matiçan,.....Jakup Buzoku,”tokë ndërtimore-oborr”;
 - nr. 1000-6,.....S=1096 m²,ZK Matiçan,.....Januz Buzoku,”arë e klasës 4”;
 - nr. 1000-7,.....S=204 m², ZK Matiçan,.....Januz Buzoku,”arë e klasës 4”;
 - nr. 1000-9,.....S=2881 m², ZK Matiçan,.....Jakup Buzoku,”arë e klasës 4”;

- nr. 1001-2,.....S=119 m², ZK Matiçan,.....Mustafa Buzoku,”tokë ndertimore-oborr”;
- nr. 1002-1,.....S=844 m², ZK Matiçan,.....Salih Buzoku,”arë e klasës 4”;
- nr. 1002-2,.....S=23 m², ZK Matiçan,.....Salih Buzoku,”arë e klasës 4”;
- nr. 406-3,.....S=56 m², ZK Matiçan,.....Fatmir Nishevci,”kulosë e klasës 3”;
- nr. 406-4,.....S=201 m², ZK Matiçan,.....Fatmir Nishevci,”kulosë e klasës 3”;
- nr. 406-5,.....S=530 m², ZK Matiçan,.....Fatmir Nishevci,”kulosë e klasës 3”;
- nr. 406-6,.....S=415 m², ZK Matiçan,.....Fatmir Nishevci,”kulosë e klasës 3”;
- nr. 406-7,.....S=46 m², ZK Matiçan,.....Mustafa Buzoku,”kulosë e klasës 3”;
- nr. 406-8,.....S=300 m², ZK Matiçan,.....Mustafa Buzoku,”kulosë e klasës 3”;
- nr. 406-9,.....S=577 m², ZK Matiçan,.....Mustafa Buzoku,”kulosë e klasës 3”;
- nr. 406-10,.....S=23 m², ZK Matiçan,.....Mustafa Buzoku,”kulosë e klasës 3”;
- nr. 406-11,.....S=15 m², ZK Matiçan,.....Mustafa Buzoku,”kulosë e klasës 3”;
- nr. 402-1,.....S=629 m², ZK Matiçan,.....Mirsije Spahiu,”Rrugë private”

Totali i parcelave private: S=8,829m²,

- nr.1411-3.....S=501m² (nga totali S=19605m²)...”P.SH. Ujërat””lum”;

Totali i parcelave të trajtuar: S=8,829+501=9,930 m².

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura është në pronësi private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njërive kadastrale, me kyçje në infrastrukturë teknike; rrugë, ujësjellës dhe kanalizim, elektrikë etj., kurse parcela kadastrale me nr.402-1 me pronar privat, ka destinim “infrastrukturë – rrugë private”;
 - Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimit gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara me këto kushte ndërtimore përfshihen ndërtimet ekzistuese, si: në kuadër të parcelës kadastrale me nr.999-2 dhe 1000-11 është një ndërtesë banimore individuale me etazhitet P+2, në parcelën kadastrale me nr.1000-6 dhe 1000-7 një ndërtesë banimore individuale me etazhitet P+2, në parcelën kadastrale me nr.1001-1 dhe 1001-2 një ndërtesë banimore individuale me etazhitet P+1, në parcelën kadastrale me nr.1000-9 dhe 1000-10 një ndërtesë depo me etazhitet P+0 edhe në parcelën kadastrale me nr.406-4 dhe 406-5 shtrihet një ndërtesë banimore individuale me etazhitet P+2, ndërsa parcelat me nr.999-1, 406-3, 406-6, 406-7, 406-8, 406-9, 406-10 dhe nr.406-11 janë të zbrazëta, kurse parcela kadastrale me nr.402-1 shërben si rrugë për qasje për shumicën e parcelave të siperpervendura në ZK Matiçan;
 - Sipas Bllokut urban “A-21”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qender”, pjesë e parcelave kadastrale me nr.1000-7, 1000-11, 999-2, 1000-10, 1001-2, 1002-2, 406-3, 406-4, 406-5, 406-7, 406-8, 406-9 dhe 402-1 ZK Matiçan, me pronësi private, me pjesë të sipërfaqës së tyre prej në total prej S=2393 m², janë jashtë vijës rregulluese, të planifikuar për interes publik /rrugë të planifikuara;
 - Pjesa e parcelës kadastrale nr. 404-6 ZK Matiçan, me sipërfaqe S=8.00m², në pronësi private, shtrihet brenda vijës rregulluese të bllokut urban “A21”, dhe e njëjta nuk është trajtuar me këto kushte ndërtimore. Bazuar në shkresën “Deklaratë” të datës 03.05.2024, dhe në procesverbalin e datës 07.05.2024, përfaqësuesi i autorizuar i investitorit “Muratori” shpk nga Gllgoc, ka deklaruar se, gjatë hartimit të projektit kryesor, për sipërfaqen e cekur të parcelës, do të arrihet marrëveshje me bashkëpronarët e asaj parcele;
 - Parcelat kadastrale të lartcekura, shtrihen përgjatë dy rrugëve të planifikuara, sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qender”, ndërsa në gjendjen e tashme sipas incizimit gjeodezik, kanë qasje nga Rr. Malush Kosova, rrugë lokale e lagjes dhe rruges së planifikuar “A” të planifikuar.
 - Terreni i lokacionit ka pjerrtësi nga drejtimi jugu – veriu me disnivel H=5.0m’;
 - Qasja ekzistues e parcelave kadastrale të lartcekur është përmes rrugës lokale “Malush Kosova”;
 - Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese si: shtëpi individuale, etj;
- IV. Kushtet ndërtimore përcaktohen për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban “A21”, Tërësia “A” ,të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, si dhe bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e Kompleksi “Muratori-4”-**

Ndërtesa "A" me 2B+P+7; "B" me 2B+P+7; "C" me 2B+S+P+7; "D" me 2B+S+P+7; si dhe me hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me kushtet ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesat shumë banesore & afariste – **Kompleksi "Muratori-4"**– Ndërtesa "A" me 2B+P+7; "B" me 2B+P+7; "C" me 2B+S+P+7; "D" me 2B+S+P+7; në kuadër të Tërësisë Urbane "A", Bllokut Urban "A21", funksionit në bllok "F" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

**Kompleksi "Muratori-4"– Ndërtesa "A" me 2B+P+7; "B" me 2B+P+7;
"C" me 2B+S+P+7; dhe "D" me 2B+S+P+7**

**Ndërtesa "A"- S=6677.67 m² / 4590.17 m² mbi tokë + 2087.50 m² nën tokë /
Etazhitet: 2B+P+7;**

**Ndërtesa "B"- S=7519.61 m² / 4836.75 m² mbi tokë + 2682.86 m² nën tokë /
Etazhitet: 2B+P+7;**

**Ndërtesa "C"- S=6315.01 m² / 4398.54 m² mbi tokë + 1916.47 m² nën tokë /
Etazhitet: 2B+S+P+7;**

**Ndërtesa "D"- S=5761.20 m² / 4398.54 m² mbi tokë + 1362.66 m² nën tokë /
Etazhitet: 2B+S+P+7;**

Totali: Ndërtesa "A", "B", "C", "D" – S=26'273.49m² / 18'224.00m², mbi tokë + 8'049.49m², nën tokë

- Parcelat dhe pjesa e parcelave kadastrale për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara në parcelën ndërtimore - brenda vijës rregulluese, janë:

- nr. 999-1,.....S=254m²;
- nr. 1000-6,.....S=1096 m²;
- nr. 1000-9,.....S=2881 m²;
- nr. 1001-1,.....S=381 m²;
- nr. 1002-1,.....S=844 m²;
- nr. 406-6,.....S=415 m²;
- nr. 406-10,.....S=23 m²;
- nr. 406-11,.....S=15 m²;
- nr. 402-1,.....S=28 m²;
- nr.1411-3.....S=501m²; / e propozuar për këmbim /

Totali: S=5936+501=6437m²

- Parcelat dhe pjesa e parcelave kadastrale për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr. 999-2,.....S=163 m²;
- nr. 1000-7,.....S=204 m²;
- nr. 1000-10,.....S=60 m²;
- nr. 1000-11,.....S=12 m²;
- nr. 1001-2,.....S=119 m²;
- nr. 1002-2,.....S=23 m²;
- nr. 406-3,.....S=56 m²;
- nr. 406-4,.....S=201 m²; / e propozuar për këmbim /
- nr. 406-5,.....S=530 m²;
- nr. 406-7,.....S=46 m²;
- nr. 406-8,.....S=300 m²; / e propozuar për këmbim /
- nr. 406-9,.....S=577 m²;
- nr. 402-1,.....S=102 m²;

Totali: S=2,393 – (201+300)=1,892 m²

- 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);

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabaritit të përdhësese ose suteranit, sipas planit rregullues urban lejohet max.30%, ndërsa me aplikimin e arkitekturës së qëndrueshme, sipas Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, lejohet rritja prej 10%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=5936 \times 0.4 (30+10\%)=2374.40 \text{ m}^2$ / sipas PRR-së dhe Vendimit nr.01-031-185481 dt. 14.08.2015 të Kryetarit të Komunës për zhvillimin e arkitekturës së qëndrueshme, për pronën private /
 $S=501 \times 0.4 (30+10\%)=201.60\text{m}^2$ / sipas PRR-së dhe Vendimit nr.01-031-185481 dt. 14.08.2015 të Kryetarit të Komunës për zhvillimin e arkitekturës së qëndrueshme, për pronën komunale /
 $S=1931.40 + 643.80 = 2575.20\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /
- Koeficienti i shfrytëzimi të parcelave kadastrale për etazhet e nëntokës (ISHPN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar në kriteret e planit rregullues dhe pika 1. paragrafi II. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet max.60%, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
 $S=5936 \times 0.6 (60\%)=3561.60 \text{ m}^2$ / sipas PRR-së dhe Vendimit të Kryetarit, për pronën private /
 $S=501 \times 0.6 (60\%)=300.60\text{m}^2$ / sipas PRR-së dhe Vendimit të Kryetarit, për pronën komunale /
 $S=3862.20 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI) bazuar në paragrafin II. pika 2. i Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 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 kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
 $S=5936 \times 0.3 (30\%)=1780.80 \text{ m}^2$ / sipas PRR-së dhe Vendimit të Kryetarit, për pronën private /
 $S=501 \times 0.3 (30\%)=150.30 \text{ m}^2$ / sipas PRR-së dhe Vendimit të Kryetarit, për pronën komunale /
 $S=1931.10 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i ndërtimit (TSK) për Bllokun Urban “A21”, sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, është 2.2. 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:
 $S=5936 \times 2.2=13,059.20\text{m}^2$ / sipas PRR-së për pronën private /
 $S=501 \times 2.2=1,102.20 \text{ m}^2$ / sipas PRR-së për pronën komunale /
 $S=18224.00 \text{ m}^2$, / sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe shpronësimin–kompensimin /
- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01–206806/22 dt.21.09.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 35 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, me sipërfaqe $S=1892 \text{ m}^2$, e përfshirë jashtë vijës rregulluese, dhe kjo sipërfaqe, e përcaktuar në përqindje (%) është: $S=1892/6437 \times 100=29.39 \%$. Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.2, si në vijim: $S=1892 \times 2.2=4162.40 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë: $S=13059.20+1102.20+4162.40=18323.80 \text{ m}^2$.
- 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 ndërtesës duhet të jetë $0.5 \times H$ (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, korridor, 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;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ ose min.

- 7m, ku distanca prej 7.0 m vlen edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj.);
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m për pjesën e banimit, kurse max.0.3m’ për pjesën afariste;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - “zgjdhja urbane”;
- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30 m² të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave 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 përshatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”.

V. Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale, nr. 402-1 dhe 1411-3 ZK Matičan, do të realizohet sipas vijës rregulluese të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, Plani i situacionit – “zgjdhja urbane” dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar Luan Islami nga Prishtina, me licencë nr.185.

Drejtorja jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Manualit të ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Ndarja të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarit / investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - “zgjdhja urbane” dhe “*Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01*”, punuar nga kjo drejtori, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. **Bashkimi** i pjesëve dhe parcelave kadastrale, nr.999-1, nr.1000-6, 1000-9, 1001-1, 1002-1, 406-6, 406-10 & 406-11, pjesa e parcelës kadastrale nr.402-1 dhe pjesa e parcelës kadastrale nr.1411-3 ZK Matičan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit – “zgjdhja urbane”, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga “Plani Rregullues Prishtina e Re Zona Qendër” Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit të bashkimit të parcelave.

Drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjdhja urbane”, Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR ” Prishtina e Re – Zona Qendër” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit 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 regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në kushtet ndërtimore, me kërkesë të pronarëve.

VII. **Kompensimi / shpronësimi** me koeficient ndërtimi i parcelave kadastrale: nr.999-2 me S=163m², nr.1000-7 me S=204m², nr.1000-10 me S=60m², nr.1000-11 me S=12m², nr.1001-2 me S=119m², nr.1002-2 me S=23m², nr. 406-3 me S=56m², nr.406-5 me S=530m², 406-7 me S=46m², nr.406-9 me S=577m², si dhe pjesa e parcelës kadastrale nr.402-1 me S=102m², me total S=1’892m², të përfshira në “Rrugën A - Xhim Xhema”, do të realizohet me sipërfaqe ndërtimore, bazuar në Vendimeve 14nr.464/01–206806/22 dt.21.09.2022 dhe 14nr.464/01–97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, konkretisht deri në 35% të parcelës ndërtimore. Bazuar në kalkulimet për sipërfaqen e lartcekur, pronarët dhe investitori do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore S=1’892 x 2.2 = 4’162.40m².

Drejtorja jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore për pjesët e parcelave kadastrale të lartcekura, bazuar në vendimin e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me sipërfaqe ndërtimore, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave kadastrale dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen pas ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit V. të këtij vendimi.

VIII. Këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.1411-3 ZK Matigan me pronar / posedues P.SH. Ujërat me S=501m², nga pronarët dhe investitori, është propozuar të bëhet me parcelat kadastrale nr.406-4 me S=201m² dhe nr.406-8 me S=300m², ZK Matigan, me pronar/posedues Fatmir Nishevcu dhe Mustafa Buzoku, bazuar në Ligjin Nr.06/L-092, për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, sipas manualit të ndarjes.

Andaj, drejtorja kërkon dhe jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjdhjes urbane" të parcelës ndërtimore dhe manualit të ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar, si dhe 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 dhe vlerësimin të organit kompetent për vlerësim të pronave, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve;

Procedura e këmbimit do të realizohet, pas ndarjes së parcelave kadastrale dhe para aplikimit për leje ndërtimore të ndërtesës shumë bancesore & afariste – Ndërtesa "A" me 2B+P+7; "B" me 2B+P+7; "C" me 2B+S+P+7; "D" me 2B+S+P+7, në Drejtorinë e Pronës së Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Prishtina e re - Zona qendër" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë dhe manualit punuar nga gjeometri i licencuar, të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

IX. 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 ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të Ndërtesat (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" - Ngrohitorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

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 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "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 - "zgjdhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë 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 kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;
- Elaborati për Arkitekturë të qëndrueshme, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës nr.01-031-185481 dt.14.08.2015.

XI. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe 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 për Leje Mjedisore Komunale të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

XII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr.434/01-0094474/17 dt.24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

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 bashkë investim (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 parcelave & investitorit);

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale 999-1, 999-2, 1000-6, 1000-7, 1000-9, 1000-10, 1000-11, 1002-1, 1002-2, 406-3, 406-4, 406-5, 406-6, 406-7, 406-8, 406-9, 406-10, 406-11, 402-1 ZK Matiçan, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, 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 4”, “kullosë e klasës 3” dhe “Rrugë private” kërkohet që paraprakisht 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=6437-381 (parcela kadastrale nr.1001-1)=6056m².

Kjo sipërfaqe, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, 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, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XIV. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & 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 rrënitit, aplikuar me kërkesë të veçantë;

XV. 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, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Kërkuarit/Pronarët, Januz,Jakup,Mustafë,Salih Buzoku, Mirësie Spahiju dhe Fatmir Nishevcu Rr.Malush Kosova p.n.Prishtinë, dhe Investitorit “Muratori”,sh.p.k. nga fshati Komoran Komuna Glllogovc,me certifikatë të biznesit ARBK 810048498, përfaqësuar nga Liman Krasniqi nga fshati Komoran Komuna Glllogovc, sipas kërkesës 05nr.350/02-201672/23dt.04.10.2023.për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Kompleksi “Muratori 4”**– Ndërtesa “A” me 2B+P+7; “B” me 2B+P+7; “C” me 2B+S+P+7; “D” me 2B+S+P+7, në kuadër të Tërësisë Urbane “A”, Bllokut Urban “A21”, funksionit në bllok “F” të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë; në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05nr.350/02 - 201672/23 dt.04.10.2023, dhe kërkesës për plotësim lënde 05 Nr. 350/02-223396/23 dt. 21.11.2023, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- *Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikata e njërive kadastrale për parcelë nr. 1000-6, 1000-7, 1002-1, 1002-,1001-1,402-1,1001-2,406-3,406-4,406-5,406-6,406-7, 406-8,406-9,406-10,406-11,999-2,999-1,1000-9,1000-10,1000-11,ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*
- “Informata nga Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, me referencë 04nr.350/01–105139/23 dt.25.05.2023, lëshuar me dt.30.05.2023,nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik të Komunës së Prishtinës;
- Vërtetimet e tatimit në pronë nr.10-430/03-0200449/23 dt.02.10.2023,me pronarë Jakup Buzuku;
- Vërtetimet e tatimit në pronë nr.198101/23 dt.27.09.2023,me pronarë Jakup Buzuku;
- Vërtetimet e tatimit në pronë nr.198089/23 dt.27.09.2023,me pronarë Mustafa Buzuku;
- Vërtetimet e tatimit në pronë nr.198067/23 dt.27.09.2023,me pronarë Fatmir Nishevcit;
- Vërtetimet e tatimit në pronë nr.198042/23 dt.27.09.2023,me pronarë Muratori shpk;
- Letërnjoftimet kopje:Gëzim Krasniqi, Mustafa Buzoku, Januz Buzoku, Salih Buzoku, Jakup Buzoku, Rukije Buzoku, Bahtije Buzoku, Mirvete Buzoku, Zyra Buzoku, Mirsije Spahiu dhe Salih Buzoku;
- Autorizim kopje LRP.numri rendor:03152/2023 dt.05.06.2023;LRP numri rendor:03153/2023, dt.05.06.2023,LRP numri rendor: 03154/2023,dt.05.06.2023 LRP numri rendor 03196/2023, dt.06.06.2023, LRP numri rendor 04885/2023,dt.14.07.2023, kopje të pa vërtetuara;
- Manuali i propozimit për ndarje dhe bashkim të parcelave nr.402-1,ZK Matiçan, punuar nga gjeodeti licencuar Luan Islami nga Svirca, me numër të licencës nr.185;
- Projekti konceptual i kushteve ndërtimore, hartuar nga “Tulla Studio” sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit 810809866;
- Aktin noterial “Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët”, e lidhur në mes të pronarit Fatmir Nishevcit dhe Investitori “Muratori” sh.p.k. nga Komorani-Glllogovc, me numër unik identifikues 810048498, me pronar Gëzim Krasniqi përpiluar te noteri Nysret A. Ahmeti në Prishtinë, me Nr. i LRP: 02982/2023, Nr. i REF.:0463/2023, dt.29.05.2023;
- Aktin noterial “Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët”, e lidhur në mes të pronarit Mustafa Buzoku dhe Investitori “Muratori” sh.p.k. nga Komorani-Glllogovc, me numër unik identifikues 810048498, me pronar Gëzim Krasniqi përpiluar te noteri Nysret A. Ahmeti në Prishtinë, me Nr. i LRP: 03195/2023, Nr. i REF.:0506/2023, dt.06.06.2023;
- Aktin noterial “Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët”, e lidhur në mes të pronarëve Mustafa Buzoku ,Januz Buzoku,Salih Buzoku dhe Jakup Buzoku me Investitor “Muratori” sh.p.k. nga Komorani-Glllogovc, me numër unik identifikues 810048498, me pronar Gëzim Krasniqi përpiluar te noteri Nysret A. Ahmeti në Prishtinë, me Nr. i LRP: 03146/2023, Nr. i REF.:0500/2023, dt.05.06.2023;
- Aktin noterial “Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët”, e lidhur në mes të pronares Mirsije Spahiu me Investitor “Muratori” sh.p.k. nga Komorani-Glllogovc, me numër unik identifikues 810048498, me pronar Gëzim Krasniqi përpiluar te noteri Nysret A. Ahmeti në Prishtinë, me Nr. i LRP: 03146/2023, Nr. i REF.:0525/2023, dt.16.06.2023;
- Afishja “Njoftim publik” dt.05.12.2023 gjerë me datë 19.12.2023, lëshuar nga kjo drejtori;
- Projekti konceptual i kushteve ndërtimore, hartuar nga “Tulla Studio” sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit 810809866;
- Certifikatë e regjistrimit të biznesit të nga “Muratori”sh.p.k Glllogovc-Komorani, dhe me numër unik identifikues ARBK 810048498 ;
- Incizimi gjeodezik i lokacionit punuar nga Gjeodeti i licencuar Luan Islami nga Prishtina me licencë nr.185;
- Pëlqim për lejimin e ndërtimit të ndërtesave në afërsi të parcelës nr.998-0 me pronarë nga Sherif Zejna e vërtetuar të Noteri Nysret A.Ahmeti LRP numri rendor:09940/2023 dt.20.11.2023;
- Procesverbali i Kolegjiumit këshillëdhënës i datës 04.04.2024.
- Procesverbali i datës 07.05.2024;
- Shkresa “Deklaratë”, e datës 03.05.2024, dhënë nga përfaqësuesi i autorizuar i investitorit;
- Fotot e njoftimit publik.
- Fotot e lokacionit.

te procedurës administrative, komisionit të rregullimit të hartimit të planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi, për atë zonën urbane, në mënyrë kronologjike konstaton se:

Kërkuesit: Pronarët, Januz, Jakup, Mustafë, Salih Buzoku, Mirësije Spahiu dhe Fatmir Nishevcu Rr.Malush Kosova p.n.Prishtinë, dhe Investitorit“Muratori”,sh.p.k.nga fshati Komoran Komuna Glllogovc,me certifikatë të biznesit ARBK 810048498, përfaqësuar nga Liman Krasniqi nga fshati Komoran Komuna Glllogovc, me kërkesën 05nr.350/01 -201672/23 dt.04.10.2023, 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 - *Kompleksi “Muratori 4”*– Ndërtesa “A” me 2B+P+7; “B” me 2B+P+7; “C” me 2B+S+P+7; “D” me 2B+S+P+7, në kuadër të Tërësisë Urbane “A”, Bllokut Urban “A21”, funksionit në bllok “F” të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual / Planit të situacionit - “zgjidhja urbane”.

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës në fazën fillestare të saj dhe zhvillimit të procedurave të lartcekura, 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 05.12.2023, në vende të dukshme të lokacionit dhe rrethinës, ka vendosur Afishen “Njoftimi publik” me projekt propozimin konceptual, e cila ka qëndruar deri me datë dt.19.12.2023, me të cilën veprim para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës është synuar të informohet me kërkesën e aplikuarve dhe të njëjtëve i është ofruar mundësia për dhënien e komenteve, gjegjësisht pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’.

Pas shqyrtimit të kërkesës, bazuar në analizën urb-arkitektonike të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”- hartës së “Riparcelizimi” dhe projektit konceptual-“zgjidhja urbane”, është konstatuar se në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “A21”, përkatësisht brenda vijës rregulluese të kësaj pjese të bllokut, është e përfshirë edhe pjesa e parcelës kadastrale nr. 404-6 ZK Matičan, në pronësi private, e cila nuk është trajtuar në këtë zgjidhje urbane të propozuar, dhe se projekti konceptual – propozim zgjidhja urbane nuk është hartuar në harmoni me kriteret e përcaktuara me planin rregullues. Andaj, me shkresën “Kërkesë për plotësim dokumentacioni”, 05 Nr. 350/02-201672/23 dt. 04.10.2024, të datës 24.11.2023, ka kërkuar nga aplikuesit që t’i prezantojnë kësaj drejtorie, projektin konceptual-“zgjidhja urbane” për pjesën e parcelës ndërtimore të bllokut urban “A21”, të hartuar në harmoni me parametrat urban të përcaktuar me plan, përkatësisht duke përfshirë në trajtim edhe pjesën e parcelës kadastrale të lartcekur, gjithmonë në pajtueshmëri me pronarët e saj, duke u bazuar në kushtet e përshkruara në pikën 7 Plani i Parcelimit dhe i Riparcelimit, të pjesës tekstuale të Planit Rregullues “Prishtina e Re/Zona Qendër”, dhe me qëllim të sigurimit të një zgjidhjeje urbane më funksionale, dhe mundësimin e zhvillimit edhe të asaj prone të përfshirë në kuadër të kësaj pjese të bllokut urban. Me shkresën “Plotësim lënde”, me referencë 05 Nr. 350/02-223396/23 dt. 21.11.2023, aplikuesit kanë prezantuar projekt propozimin – zgjidhjen urbane, të hartuar në harmoni me kriteret urbane të përcaktuara, si dhe aktin noterial “Pëlqim ndërtimi”, LRP numri rendor: 0994/2023 dt. 20.11.2023, përmes të cilit, pronari i parcelës kadastrale nr. 998-0 ZK Matičan, jep pëlqim për ndërtim të ndërtesës në afërsi të parcelës së tij, përkatësisht në distancë 3.50 m’, nga kufiri i parcelës.

Ndërsa, duke u bazuar në nenin 83, 109 dhe 116 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, përmes ftesës zyrtare të datës 28.02.2024, ka ftuar pronarët e parcelës kadastrale nr.404-6 Matičan, të marrin pjesë në procedimin administrativ, gjegjësisht trajtimin e projekt propozimit të prezantuar me kërkesën 05 Nr. 350/02-201672/23 dt. 04.10.2023, të referuar më lartë, për tu njoftuar me mundësitë e përfshirjes edhe të parcelës së tyre, në kuadër të kësaj zgjidhjeje urbane të propozuar. Edhe pse nga shërbimi postar, ftesa e dërguar është kthyer në drejtori, me arsyetimin se adresa nuk është e plotë, pronarët janë ftuar përmes telefonit, dhe të njëjtin kanë deklaruar se do të paraqiten në zyrat e drejtorisë, por deri më tani, të njëjtit nuk i janë përgjigjur ftesës për takim. Kjo drejtori, pas analizimit të mëtejme të zgjidhjes urbane, të propozuar, duke u bazuar në diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, ka vazhduar procedurën e mëtejme për shqyrtim dhe vendosje sipas kësaj kërkesë, duke u bazuar edhe në shkresën “Deklaratë” të

datës 03.05.2024, përmes së cilës përfaqësuesi i autorizuar i investitorit "Muratori" shpk nga Glllogoci, ka deklaruar se, gjatë hartimit të projektit kryesor, për sipërfaqen e cekur të parcelës, do të parashihet sipërfaqja ndërtimore, si e drejtë e rezervuar për pronarët/poseduesit e parcelës në fjalë, pas arritjes së marrëveshjes.

Bazuar në projektin konceptual të prezantuar dhe krahasimin e projektit në pajtueshmëri me planin rregullues, është konstatuar se brenda parcelës ndërtimore të pjesës së bllokut urban "A21", konkretisht brenda vijës rregullues të parcelës ndërtimore që trajtohet me këtë kërkesë, përfshihet edhe parcela kadastrale nr. 1411-3 ZK Matiçan, me sipërfaqen $S=501 \text{ m}^2$, me pronar/posedues "P.SH. Ujërat". Kjo pjesë e parcelës, sipas planit rregullues urban, është e përfshirë në ndërtim, andaj edhe u vendos që e njëjta të trajtohet përmes këmbimit, sipas propozimit të pronarëve dhe investitorit, me pjesën e parcelës kadastrale nr. 406-4 dhe 406-8 ZK Matiçan, të përfshira në hapësirë të paraparë për interes publik-rrugë të planifikuar, në sipërfaqe të përgjithshme prej $S=201+300=501 \text{ m}^2$, konkretisht duke ju referuar Ligjit Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, dhe vlerësimin e organit kompetent për vlerësimin e pronave, sipas procedurës së përshkruar dhe përcaktuar në paragrafin VIII. të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Ndërsa, bazuar në projektin konceptual-"zgjdhja urbane", pjesë të parcelave kadastrale, në pronësi private, përfshihen në hapësirë publike, konkretisht në rrugë të planifikuar të planit rregullues, me sipërfaqe të përgjithshme $S=1892 \text{ m}^2$, andaj, kjo drejtori vendosi që të njëjtat të trajtohen në ndërtim brenda parcelës ndërtimore, bazuar në Vendimet 14nr.464/01-206806/22 dt.21.09.2022 dhe 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, sipas të cilëve mundësohet që kompensimi i pronës private, të bëhet me sipërfaqe ndërtimore, deri në 35 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore (parcelave të bashkuara brenda vijës rregulluese), dhe me këtë rast, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.2, $S=1892 \times 2.2=4162.40 \text{ m}^2$. Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën VII. të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës.

Pas përfundimit të procedurës për këmbimin dhe 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 V dhe VI të këtij vendimi.

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 shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Muratori" shpk., Januz, Jakup Mustafa, Salih Buzuku, Fatmir Nishevc, ne lagjen Prishtina e Re, Zona Qendër, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-201672/23 dt.04.10.2023, kyçja për automjete për ndërtesën "A" me etazhitet 2B+P+7, ndërtesën "B" me etazhitet 2B+P+7, ndërtesën "C" me etazhitet 2B+S+P+7, dhe ndërtesën "D" me etazhitet 2B+S+P+7, në rrugë të planifikuar 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 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 brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit".

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptuar, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 275630 dt.27.12.2022, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimet nga projektuesi i investitorit me datat 04.04.2024, përmes procesverbalit ka pasur disa vërejtje dhe sugjerime dhe pas korigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore.

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

- 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit vendosi që ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore me faktet – provat e prezantuar, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm dhe 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, andaj edhe ka caktuar kushtet ndërtimore, në emër të kërkuessve - pronarëve, Januz, Jakup, Mustafë, Salih Buzoku, Mirsije Spahiu dhe Fatmir Nishevcu Rr.Malush Kosova p.n.Prishtinë, dhe Investitorit "Muratori",sh.p.k. nga fshati Komoran Komuna Glllogovc,me certifikatë të biznesit ARBK 810048498, përfaqësuar nga Liman Krasniqi nga fshati Komoran Komuna Glllogovc, sipas kërkesës 05nr.350/02-201672/23dt.04.10.2023,për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - Kompleksi "Muratori 4"- Ndërtesa "A" me 2B+P+7; "B" me 2B+P+7; "C" me 2B+S+P+7; "D" me 2B+S+P+7, në kuadër të Tërësisë Urbane "A", Bllokut Urban "A21", funksionit në bllok "F" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale nr. 999-1, 999-2, 1000-6, 1000-7, 1000-9, 1000-10, 1000-11, 1001-1, 1001-2, 1002-1, 1002-2, 406-3, 406-4, 406-5, 406-6, 406-7, 406-8, 406-9, 406-10, 406-11, 402-1 ZK Matiçan, si dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës nr.1411-3 ZK Matiçan.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjdhja urbane" e Kompleksi "Muratori 4"- Ndërtesa "A" me 2B+P+7; "B" me 2B+P+7; "C" me 2B+S+P+7; "D" me 2B+S+P+7, me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuara, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga PRRU " Prishtina e Re – Zona Qendër" në sistemin koordinativ KosovaREF 01; Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale;

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda fatit 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.

I dërgohet: Kërkuessve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02-201672/23 dt.04.10.2023.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 201672/23 DT.08.05.2024

Zyrtari,
Gëzim Ferizi



Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi





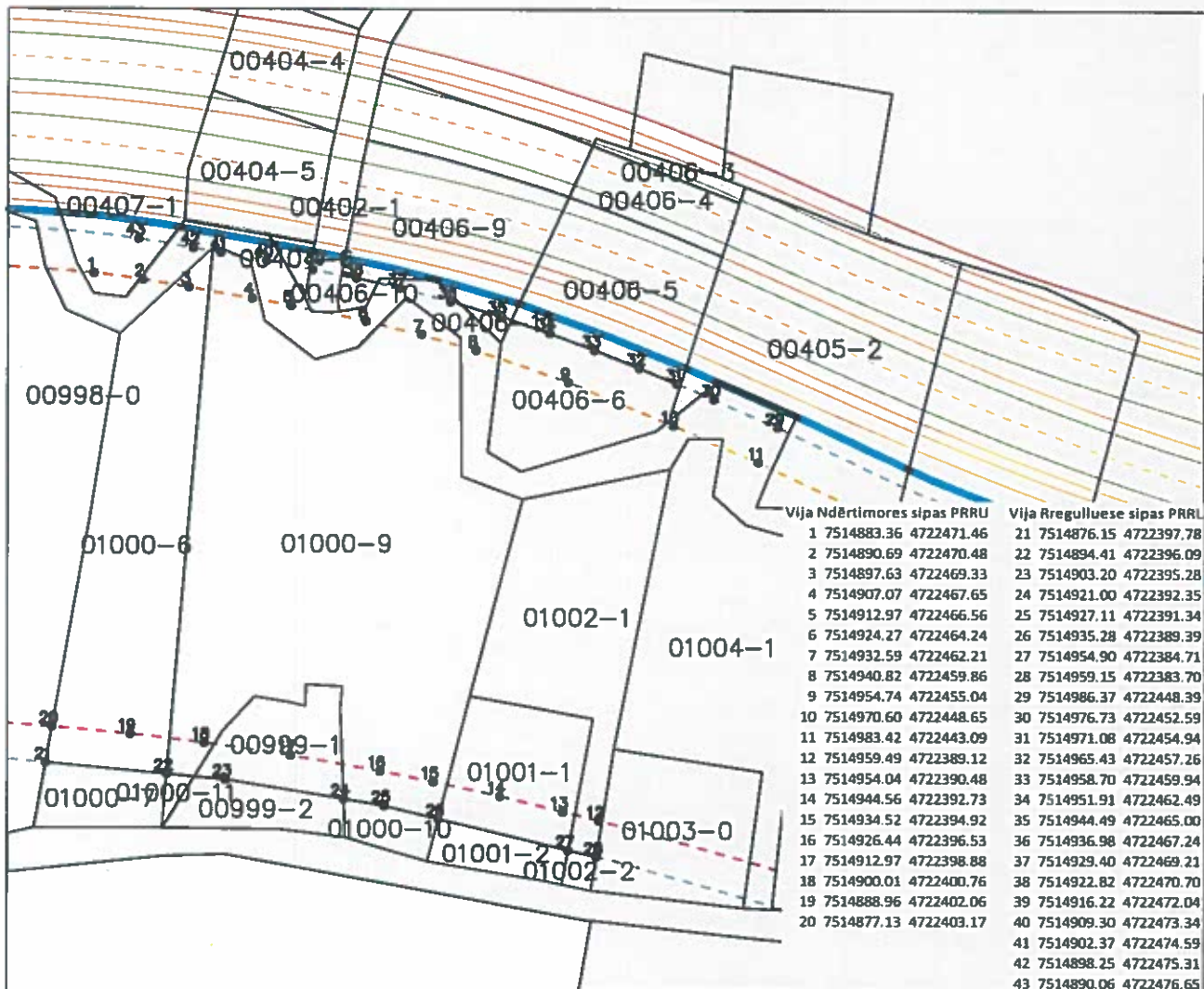
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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.

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 06.02.2024

Legjenda:

----- Vija Rregulluese
----- Vija Ndërtimore
----- Parcela Kadasrale



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

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/ Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/Ministry of Infrastructure and Environment
 AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

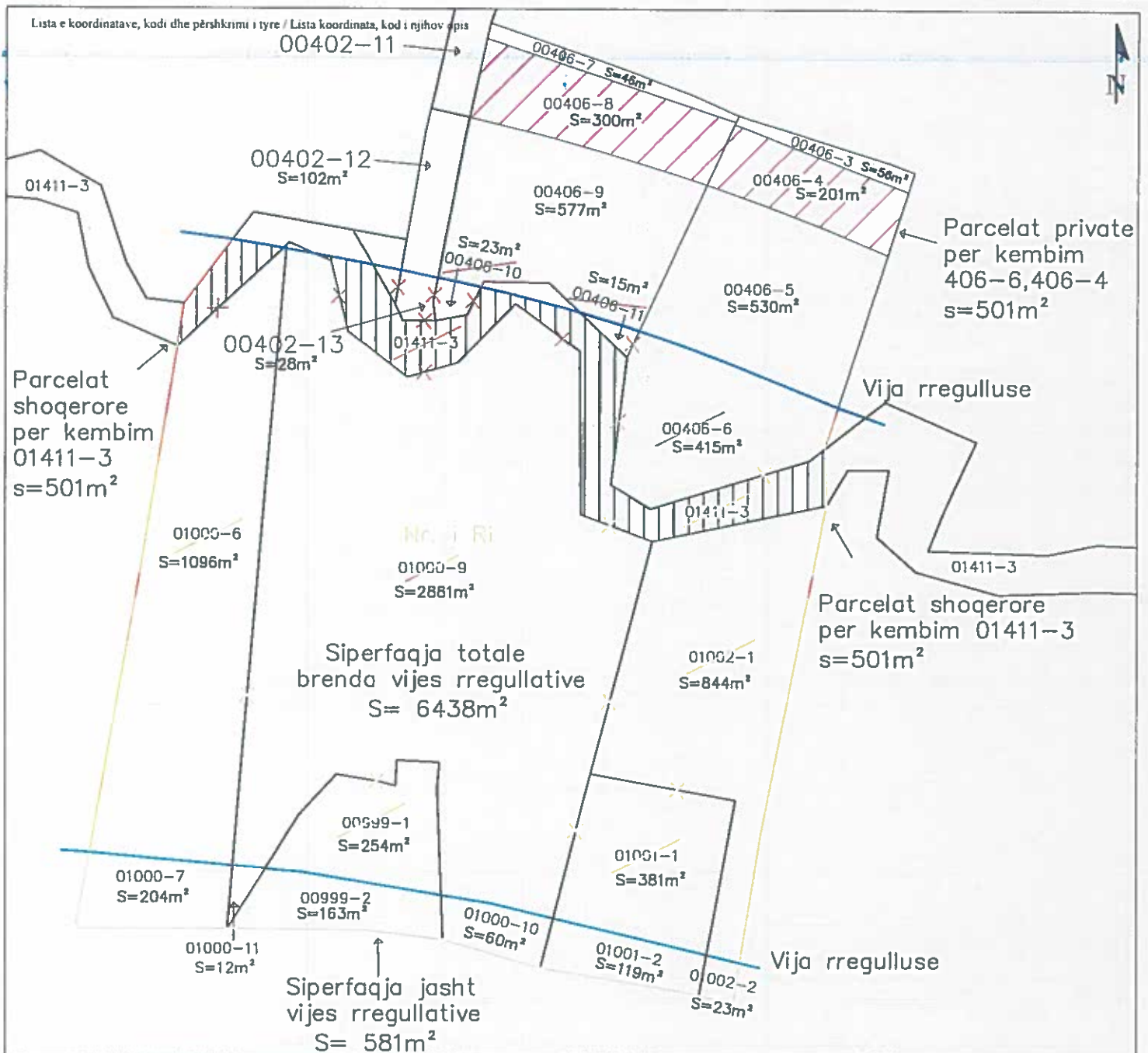
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 01050-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Maliçan

Numri i lëndës / Broj predmeta: 10/2023

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750



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

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

Nr. i licencës / Br. licence: 185

Nënskrimi / Potpis:

