01-134

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo **Komuna e Prishtinës** Opština Priština –Municipality of Prishtina	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 & 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03 dt.21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 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, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 nr. 350/02 – 21521/20 dt. 28.01.2020, të kërkuesve / pronarëve Ismet, Fadil, Naser, Flamur & Fitim Rafuna, Enver Mujaj, Haki & Baki Vitija nga Prishtina, rr."Isa Kastrati", nr.1 dhe Investitorit "Baruti Group" sh.p.k nga Mitrovica, me pronar Besart Baruti nga Mitrovica, rr."Muhamet Gashi"p.n., për ri-caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e ***Kompleksi "ERTA 2"*** me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesat: "A9" në kuadër të Bllokut urban "B-3" dhe "A10" & "A11 në kuadër të Bllokut urban "B-12" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 15.05.2020, merr këtë:

V E N D I M
PËR RI-CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I ri-caktohen kushtet ndërtimore kërkuesve / pronarëve, Ismet, Fadil, Naser, Flamur & Fitim Rafuna, Enver Mujaj, Haki & Baki Vitija nga Prishtina dhe Investitorit "Baruti Group" sh.p.k. nga Mitrovica, me pronar Besart Baruti nga Mitrovica, sipas kërkesës 05 nr. 350/02 – 21521/20 dt.28.01.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e ***Kompleksi "ERTA 2"*** me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesave: "A9" në kuadër të Bllokut urban "B-3" dhe "A10" & "A11" në kuadër të Bllokut urban "B-12", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, gjegjësisht në kuadër të kompleksëve të formuara nga parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale, nr.578-10, 579-2 & 579-3 ZK Matiçan për Bllokun urban **"B3"**, dhe parcelat dhe pjesët e parcelave, nr. 578-7, 578-8, 578-9 & 578-10 ZK Matiçan, me trajtim edhe të parcelave nr.578-14 & 578-15 për Bllokun urban **"B12"**.

II. Lokacioni për të cilin ri-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, ndryshuar dhe plotësuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të KK Prishtinë, 01nr.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 paparë të jetë "Zonë kryesisht banim", të cilat parcela përfshihen edhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013.

Pronarët dhe investitori përmes "Informata nga Plani Rregullues "Mati 1" - PZHU, me referencë 05nr.350 - 315215 dt.17.01.2017, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, janë informuar për kriteret, parametrat urbane dhe kushtet për ndërtim.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelave kadastrale nr. 578-7, 578-8, 578-9, 578-10, 578-14, 578-15, 578-23, 579-2 & 579-3 ZK Matiçan, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqet, pronarët & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:

- nr.578-7 me S=1009m²; Ismet Rafuna; ..... "Arë e klasit 5";
- nr.578-8 me S=992m²; Fadil Rafuna; ..... "Arë e klasit 5";

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

- *nr.578-9 me S=1001m²; Naser Rafuna; .....“Arë e klasit 5”;*
- *nr.578-10 me S=1200m²; Flamur Rafuna; .....“Arë e klasit 5”;*
- *nr.578-14 me S=400m²; Haki Vitija; ..... “Arë e klasit 5”;*
- *nr.578-15 me S=400m²; Baki Vitija; .....“Arë e klasit 5”;*
- *nr.578-23 me S=400m²; Enver Mujaj; ..... “Arë e klasit 6”;*
- *nr.579-2 me S=480m²; Fitim Rafuna ; .....“Kullosë e klasit 4”;*
- *nr.579-3 me S=757m²; Fitim Rafuna; .....“Kullosë e klasit 4”;*

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale është S=6639m²;

- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale, është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 578-8, 578-9, 578-10, 578-14, 578-15, 579-2 & 579-3 ZK Matiçan, ka të ndërtuara shtëpi individuale të banimit, me etazhitet nga P+0 deri në P+2, kurse në parcelat tjera kadastrale nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Terreni ka rënie nga drejtimi lindje – perëndim;
- Qasja në kompleks të parcelave kadastrale është përmes rrugëve lokale dhe nga rrugët e planifikuara të planit rregullues;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shumë banesore dhe shtëpi individuale të banimit.
- Kompleksi i trajtuar sipas kësaj kërkese për caktim të kushteve ndërtimore, është vazhdimësi e zhvillimit të kompleksit të trajtuar me Kushtet ndërtimore 05 nr.350/02 – 5225/17 dt.08.02.2016 (duhet të jetë '2017), të caktuara nga kjo drejtori.
- Me Vendim 05 nr. 350/02 – 0006734/18 dt. 29.03.2018, kjo drejtori ka caktuar kushte ndërtimore për pronarët dhe investitorin e njejtë, si dhe për parcela kadastrale të njëjta;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e ***Kompleksi "ERTA 2"*** me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "A9", në kuadër të bllokut urban "B-3" dhe Ndërtesat, "A10" & "A11", në kuadër të bllokut urban "B-12", ngastra ndërtimore "RM" dhe "MI" dhe, të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, janë;

- Organizimi me qasje në kompleks, pozicionimi, gabaritet dhe etazhitetet e ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca ndërmjet ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vendparkimet e planifikuara në kompleks, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani e lokacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtij vendimi mbi caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqet e trajtuara në Bllokun urban "B12" & "B3" për realizimin e *Kompleksi "ERTA 2"* me ndërtesa shumë banesore & afariste, konkretisht parcelat & pjesët e parcelave kadastrale që përfshihen në ndërtim, të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

Blloku urban "B-3"

- *nr.578-10, me S=219m²;*
- *nr.579-2, me S=462m²;*
- *nr.579-3, me S=750m².*

Totali: S=1431m²

Blloku urban "B-12"

- *nr.578-7, me S=474m²;*
- *nr.578-8, me S=540m²;*
- *nr.578-9, me S=616m²;*
- *nr.578-10, me S=225m²;*
- *nr.578-14, me S=400m²;*
- *nr.578-15, me S=400m²;*
- *nr.578-23, me S=400m².*

Totali: S=3055m²

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

- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqet e trajtuara në Blloku urban "B12" & "B3" për realizimin e *Kompleksit "Erta 2"* me ndërtesa shumë banesore & afariste, konkretisht parcelat & pjesët e parcelave kadastrale që përfshihen në ndërtim, të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

Blloku urban "B-3"

- *nr.578-10, me S=261m²;*
- *nr.579-2, me S=18m²;*
- *nr.579-3, me S=7m².*

Totali: S=286m²

Blloku urban "B-12"

- *nr.578-7, me S=72m²;*
- *nr.578-8, me S=77m²;*
- *nr.578-9, me S=90m²;*
- *nr.578-10, me S=372m²;*
- *nr.578-14, me S=0.00m²;*
- *nr.578-15, me S=0.00m²;*
- *nr.578-23, me S=0.00m².*

Totali: S=611m²

- Pjesët e parcelave kadastrale që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore – gjegjësisht mbeten pa u trajtuar:

- *nr.578-7 me S=463m²;*
- *nr.578-8 me S=375m²;*
- *nr.578-9 me S=295m²;*
- *nr.578-10 me S=123m²;*
- *nr.578-14 me S=0.00m²;*
- *nr.578-15 me S=0.00m²;*
- *nr.578-23 me S=0.00m²;*
- *nr.579-2 me S=0.00m²;*
- *nr.579-3 me S=0.00m²;*

Totali: S=1256m²

- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të *Kompleksit "Erta 2"* të bllokut urban "B3" &"B12" planifikohen, ndërtesat shumë banesore & afariste – Ndërtesat "A10", "A11" & "A9", me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet (sipas projekt propozimit):

Blloku urban "B-3", ndërtesa shumë banesor & afariste, **"A9";**

a.) **Ndërtesa,"A9" - S=3637.10 m²** / 3071m², mbi tokë & 566m², nën tokë/,
Etazhitet: **B+S+P+5;**

Blloku urban "B-12", ndërtesa shumë banesore & afariste, **"A10" & "A11";**

b.) **Ndërtesa,"A10" – S=3974m²** / 3266.10m², mbi tokë & 707.90m², nën tokë /,
Etazhitet: **B+S+P+5;**

c.) **Ndërtesa,"A11" – S=3773.10m²** / 3285.70m² mbi tokë & 487.40m², nën tokë /,
Etazhitet: **B+S+P+5;**

Sipërfaqe totale S=7526.60m² / 6551.80m², mbi tokë & 974.80m², nën tokë /.

Gjithsej: Ndërtesa,"A9","A10","A11": S=11056.60 / 9622.80m²,mbi tokë & 1433.80m²,nën tokë/

- 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 në ngastra ndërtimore "MI" & "RM" të Blloku urban "B-3" &"B-12", është V – VI, kurse me aplikimin e Vendimit 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, etazhiteti mund të ndryshojë–rritet, nëse realizohet kompensim i pronës private për interes publik, me koeficient të ndërtimit;

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

- Koeficienti i shfrytëzimi i parcelës ndërtimore / parcelave kadastrale të bashkuara në kompleks (ISHP), brenda vijës rregulluese për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të përdheses ose suterenit, lejohet max.40%, dhe kjo sipërfaqe është:
  Blloku urban "B-3" – ngastra ndërtimore "RM",
  S= 1431 x 0.4 =572.40m²;
  S=459m² / sipas projekt propozimit /
  Blloku urban "B-12" – ngastra ndërtimore "MI",
  S=3055 x 0.4 =1222m²;
  S=974.80m² /sipas projekt propozimit/
- Koeficienti i shfrytëzimit të nëntokës (ISHPN) për vendosjen e ndërtesave në bazë - gabarit të bodrumit, bazuar në Vendimit 01nr.031-185481dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës lejohet max.60%, dhe kjo sipërfaqe është:
  Blloku urban "B-3" – ngastra ndërtimore "RM",
  S=1431 x 0.6=858.60 m²;
  S=566.10m² / sipas projekt propozimit /
  Blloku urban "B-12" – ngastra ndërtimore "MI",
  S= 3055 x 0.6 = 1833m²;
  S=1100.70m² / sipas projekt propozimit /
- Në kuadër të parcelës ndërtimore - kompleksit të parashihen edhe sipërfaqet gjelbëruese bazuar në Vendimit 01nr.031-185481dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës lejohet min.40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe të organizuara për sport dhe rekreacion, andaj kjo sipërfaqe është:
  Blloku urban "B-3" – ngastra ndërtimore "RM",
  S=1431 x 0.4 =572.40m²;
  S=517m² / sipas projekt propozimit /
  Blloku urban "B-12" – ngastra ndërtimore "MI",
  S= 3055 x 0.4=1222m²;
  S=1100m² / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) lejohet të jetë max.**1.8**, ku koeficienti ndërtimor i parcelave kadastrale të bashkuara në parcela ndërtimore - brenda vijës rregulluese për etazhet mbi dhe nën tokë, do të llogaritet si në vijim: ***100%*** për etazhet mbi kuotën ±0.00, ***50%*** për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë - suteren, dhe **0%** për etazhet nëntokë-bodrume.
  Për parcelat ndërtimore kjo sipërfaqe është:
  Blloku urban "B-3" – ngastra ndërtimore "RM",
  S=1431 x 1.8=2575.80 m²;
  S=3071m² / sipas projekt propozimit duke përfshi edhe kompensimi / shpronësimin /
  Blloku urban "B-12" – ngastra ndërtimore "MI",
  S=3055 x 1.8=5499 m²;
  S=6551.80m² / sipas projekt propozimit duke përfshi edhe kompensimi / shpronësimin /
- Bazuar në Vendimin 01nr.400-660 dt. 26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin me koeficient të ndërtimit, të pronës private të përfshirë në hapësire të paraparë për interes publik, kjo sipërfaqe mund të shtohet edhe për S=611m² për bllokun "B-12" dhe S=286m² për bllokun "B-3", gjegjësisht sipërfaqja ndërtimore e lejuar do të jetë S=611x1.8=1099.80m² & S=286x1.8=514.80m². Sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore e lejuar për Kompleksi "ERTA" në kuadër të Bllokut urban, "B-3" & "B-12" do të jetë:
  S=5499 + 2575.80 + 1099.80 + 514.80=9689.40m²;
- 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 efiçiencës 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 x H (ku H, është lartësia mbi tokë e objektit),

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

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 ndërtesave pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banjo, wc, depo, shkallë, etj.) të jetë min. 3.0 m. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo 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 që tipi i mbulimit të ngastrës ndërtimore të jetë "d2";
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m;
- Qasja në kompleks të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues dhe përmes rrugëve të brendshme të kompleksëve me Planin e situacinit - "zgjidhjet urbane";
- Për çdo njësi banesore të planifikohet 1VP, si dhe për çdo 30 m² të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet 1VP, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotuaret;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e objekteve dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efiçiencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

V. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesëve të parcelave kadastrale, për: **Blloku urban "B-3",** nr.578-10, me S=261m², nr.579-2, me S=18m² dhe nr.579-3, me S=7m², ZK Matiçan, me sipërfaqe totale S=286m² dhe **Blloku urban "B-12",** nr.578-7, me S=72m², nr.578-8, me S=77m², nr.578-9, me S=90m² dhe nr.578-10, me S=372m² ZK Matiçan, me sipërfaqe totale S=611 m2, dhe me sipërfaqe të përgjithshme S=611+286=897m², të përfshirë në rrugë të planifikuara të planit rregulluese, do të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore në Bllokun urban "B3" është S=1431m² kurse në Bllokun urban "B12" është S=3055m², andaj, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private, e përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, ku sipas llogarisë kjo sipërfaqe për Bllokun urban "B3" është S=1431 x 0.2(20%)=286.20m², dhe e njëjta rrumbullakohet në S=286m², dhe për Bllokun urban "B12" është S=3055 x 0.2(20%)=611m². Sipas këtij kalkulimi pronarët & investitori për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore S=611 x 1.8=1099.80m², për bllokun urban "B12" dhe S=286 x 1.8=514.80m², për Bllokun urban "B3". Pjesët tjera të parcelave kadastrale sipas manualit të punuar nga gjeometri i licencuar nuk do të trajtohen, gjegjësisht mbeten për trajtim në fazat vijuese.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me koeficient ndërtimi të pjesëve të parcelave të lartcekura, bazuar në vendimet e lartcekura. Procedura e kompensimit / shpronësimit me koeficient ndërtimi të pronës private do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave kadastrale me Komunën e Prishtinës, konkretisht me Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës.

Mos zbatimi i këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, do ta obligojë Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këto kushte ndërtimore.

VI. Ndarja / parcelimi, i parcelave kadastrale nr.578-10, 579-2 & 579-3 ZK Matiçan, për Blloku urban "B3" dhe nr.578-7, 578-8, 578-9 & 578-10 ZK Matiçan, për bllokun urban "B12", të realizohet sipas parcelave ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese dhe rrugën e planifikuar të planit rregullues urban, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar Kreshnik Morina nga Prishtina me licencë nr.154.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes / parcelimit do të

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

realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.
Procedura e ndarjes së parcelave të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve & investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes së parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.
VII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale nr.578-7, 578-8, 578-9, 578-10, 578-14, 578-15, 578-23 ZK Matiçan, si edhe me parcelën kadastrale nr.1593-4 ZK Matiçan, parcelë ndërtimore, e formuar gjatë fazës së parë të realizimit të ndërtesave "A1", "A2", "A3", "A4", "A5" & "A6", sipas Kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 5225/17 dt.08.02.2016, dhe të ndërtesave "A10" & "A11", të planifikuara për realizim, sipas kushteve të përcaktuar me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore, në kuadër të Bllokut urban "B12", do të realizohet në një parcelë të vetme ndërtimore. Arsyeja e bashkimit të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale të lartcekura, me parcelën kadastrale nr.1593-4 ZK Matiçan, është se parcelat kadastrale nr.578-14 & 578-15 ZK Matiçan, nuk kanë lidhje direkët me pjesët tjera të parcelave kadastrale, të trajtuara me këto kushte ndërtimore.
Sipas këtij paragrafi të realizohet edhe bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, nr.578-10, 579-2 & 579-3 ZK Matiçan, në kuadër të Blloku urban "B3", në një parcelë të vetme ndërtimore për kompleksin e Ndërtesës "A9".

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave & pjesëve të parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" & manualit të bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar Kreshnik Morina nga Prishtina me licencë nr.154..

Procedura e bashkimit të do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, dhe bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve & investitorit, duke u bazuar në Plani i situacionit - "zgjidha urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.
VIII. Kyçja në infrastrukturë-marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, 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 objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).

Kyçja në infrastrukturë të ngrohjes qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.
IX. <u>Dokumentacioni ndërtimor</u> - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, *"Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi ", të MMPH Nr. 03/2016 Dt. 04.11.2016,* bazuar në UA Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, 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 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, <u>relative dhe absolute</u>;

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

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

X. 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 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.

Dokumentacioni ndërtimor për **Leje Mjedisore Komunale** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore – meqenëse parcelat kadastrale nr. 578-7, 578-8, 578-9, 578-10, 578-14, 578-15, 578-23, 579-2 & 579-3 ZK Matiçan, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit si tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 5" dhe "Kullosë e klasit 4", 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 e parcelës ndërtimore sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore për Bllokun urban "B12" me S=3055m² dhe sipërfaqja e

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

parcelës ndërtimore për Bllokun urban "B3" me S=1431m². Këto sipërfaqe do të regjistrohen 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.

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 ri-mbursuar 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 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 kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

XIII. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifës 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" 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, sipas pikës 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënimit.

XIV. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore është një (1) vit, duke llogaritur nga dita e lëshimit, kurse procedura e ndryshimit dhe plotësimit të tyre të bëhet me kërkesë të pronarëve ose investitorit, në procedurën e njëjtë e të paparë për lëshimin e tyre.

Arsyetim

Kërkuesit / pronarët, Ismet, Fadil, Naser, Flamur dhe Fitim Rafuna, Enver Mujaj, Haki dhe Baki Vitija nga Prishtina, rr."Isa Kastrati" nr.1 dhe Investitori "Baruti Group" sh.p.k nga Mitrovica, me pronar Besart Baruti nga Mitrovica, rr."Muhamet Gashi"p.n, me kërkesën 05 nr. 350/02 – 21521/20 dt.28.01.2020, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, ri-caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e ***Kompleksi "ERTA 2"*** me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "A9", "A10" & "A11, në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 nr. 350/02 – 21521/20 dt.28.01.2020 dhe shkresën "Plotësim lënde " 05nr.350/02 – 21521/20/1 dt.13.03.2020, kërkuesit / pronaret dhe investitori, kanë prezantuar dhe gjatë fazës së procedimit administrativ është trajtuar ky dokumentacion:

- *Dëshminë mbi pronësinë – kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelat kadastrale: nr. 578-7, 578-8, 578-9, 578-10, 578-14 & 578-15, 579-2 & 579-3 ZK Matiçan;*
- *Fotokopja e pa vërtetuar e Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0006734/18 dt.29.03.2018, të lëshuara nga kjo drejtori;*
- *Afishja e "Njoftim publik" e datave 12.02.2020 dhe 26.02.2020, të vendosur nga kjo drejtori;*

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

- *Vërtetimin e obliguesit tatimor Baki Vitia, nr.15228/20 dt.21.01.2020;*
- *Vërtetimin e obliguesit tatimor Fadil Rafuna, nr.223610/19 dt.11.09.2019;*
- *Vërtetimin e obliguesit tatimor Ismet Rafuna, nr.223610/19 dt.11.09.2019;*
- *Vërtetimin e obliguesit tatimor Enver Mujaj, nr.223665/19 dt.11.09.2019;*
- *Vërtetimin e obliguesit tatimor Naser Rafuna, nr.223610/19 dt.11.09.2019;*
- *Vërtetimin e obliguesit tatimor Fitim Rafuna, nr.223704/19 dt.11.09.2019;*
- *Vërtetimin e obliguesit tatimor Flamur Rafuna, nr.223704/19 dt.11.09.2019;*
- *Vërtetimin e obliguesit tatimor Besart Baruti, nr.223665/19 dt.11.09.2019;*
- *Vërtetimin e obliguesit tatimor Haki Vitia, nr.21385/20 dt.28.01.2020;*
- *Fotokopja e pa vërtetuar e Vërtetim nga arkivi i Baki Vitia të datës 24.11.2017;*
- *Fotokopja e dokumenteve të identifikimit të pronarve dhe investitorit;*
- *Certifikatën e regjistrimit të biznesit të "Baruti Group" sh.p.k nga Mitrovica, me ARBK 810551243;*
- *"Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të "Baruti Group"sh.p.k nga Mitrovica dhe Enver Mujaj dhe Ismet Rafuna, vërtetuar te noteri Nysret A. Ahmeti në Prishtinë, me LRP nr.0711/2017 dhe Nr.ref.0100/2017 dt.21.02.2017;*
- *"Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të "Baruti Group"sh.p.k nga Mitrovica dhe Baki dhe Haki Vitija, vërtetuar te noteri Nysret A. Ahmeti në Prishtinë, me LRP nr.07691/2017 dhe Nr.ref.0655/2017 dt.01.12.2017;*
- *"Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të "Baruti Group"sh.p.k nga Mitrovica dhe Fadil, Naser dhe Ismet Rafuna, vërtetuar te noteri Nysret A. Ahmeti në Prishtinë, me LRP nr.07154/2017 dhe Nr.ref.0606/2017 dt.03.11.2017;*
- *"Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të "Baruti Group"sh.p.k nga Mitrovica dhe Fitim, Naser dhe Flamur Rafuna, vërtetuar te noteri Nysret A. Ahmeti në Prishtinë, me LRP nr.0708/2017 dhe Nr.ref.099/2017 dt.21.02.2017;*
- *"Informata nga Plani Rregullues "Mati 1"- PZHU, me referencë nr.2568 dt.26.11.2019, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;*
- *Incizimin gjeodezik-Manualin e matjeve, punuar nga gjeometri i licencuar Kreshnik Morina nga Prishtina, me licencë nr.154;*
- *Foto e ndërtesave dhe lokacionit.*
- *Manualin e ndarjes dhe bashkimi të parcelave kadastrale, punuar gjeometri i licencuar Kreshnik Morina nga Prishtina, me licencë nr.154;*
- *Certifikatën e regjistrimit të "P-Delta" sh.p.k nga Prishtina me nr.71106098;*
- *Projekt propozimin konceptual – "zgjidha urbane" të kompleksit të lartcekur, hartuar nga "P-Delta"sh.p.k nga Prishtina;*

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02 – 21521/20 dt.28.01.2020 për ri-caktimin e kushteve ndërtimore, dhe plotësuar me shkresën "Plotësim lënde " 05nr.350/02–21521/20/1 dt.13.03.2020, dokumentacionit të prezantuar, konsultimin e dokumenteve të planifikimit hapësinor - Planit rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimit të projekt propozimit të prezantuar me Plani i situacionit - "zgjidhje urbane" dhe projektin konceptual, si dhe konsultimit të dosjeve të lëndëve lidhur me këtë lokacion në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Kërkuesit / pronarët Ismet, Fadil, Naser, Flamur & Fitim Rafuna, Enver Mujaj, Haki & Baki Vitija nga Prishtina, rr."Isa Kastrati" nr.1 dhe Investitorit "Baruti Group" sh.p.k nga Mitrovica, me pronar Besart Baruti nga Mitrovica, rr."Muhamet Gashi" p.n, me kërkesën 05 nr. 350/02 – 0006734/18 dt. 10.01.2018, 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 – Ndërtesa "A9" në kuadër të bllokut urban "B-3" dhe Ndërtesat "A10" & "A11 në kuadër të Bllokut urban "B-12", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, të cilën kërkesë Drejtoria e Urbanizmit e ka miratuar me aktin administrativ – Vendim 05 nr. 350/02 – 0006734/18 dt. 29.03.2018. Të lartë cekurit edhe përkundër pajisjes me kushte ndërtimore, nuk kanë vazhduar dhe aplikuar për leje ndërtimi e as zhvilluar procedurat e parapara ligjore dhe me këto kushte ndërtimore, andaj edhe të njëjtave ju ka skaduar afati i vlefshmërisë;

Bazuar në projekt propozimin e prezantuar me kërkesë dhe krahasimin e tij në raport me kriteret e dokumenteve të planifikimit hapësinor mund të konstatohet se, parcelat kadastrale, nr. 578-7, 578-

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

8, 578-9, 578-10, 578-14, 578-15, 578-23, 579-2 & 579-3 ZK Matiçan, përfshihen 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, Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës nr. 01nr.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 01nr.031-1678 dt. 20.07.2011, dhe sipas këtij plani, parcelat dhe pjesët e parcelës kadastrale nr. 578-7, 578-8, 578-9, 578-10, 578-14, 578-15 & 578-23, përfshihen në kuadër të Blloku urban "B12" dhe pjesërisht në hapësira publike, kurse parcelat dhe pjesët e parcelës kadastrale nr. 578-10, 579-2 & 579-3 ZK Matiçan, përfshihen në kuadër të Blloku urban "B-3" dhe pjesërisht në hapësira publike, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë "Zonë kryesisht banim". Njëherë parcelat e lartcekura përfshihen dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, me destinim "Zonë me përmbajtje mikse", andaj edhe Drejtoria e Urbanizimit bazuar në rregullativën ligjore në fuqi dhe praktikat e zbatuara, vendosi që kushtet ndërtimore ti përcaktoj duke u mbështet në kriteret dhe parametrat e këtyre dokumenteve të planifikimit hapësinor .

Gjithashtu konstatohet se parcelat kadastrale të lartcekura përfshihen në dy blloqe urbane të planit rregullues, në Bllokun urban "B3" dhe S=1431m² dhe Bllokun urban "B12", me përfshirje të sipërfaqes prej S=3055m² të parcelës ndërtimore, si dhe me trajtim përmes transferit brenda blloqeve urbane të sipërfaqeve prej S=611 + 286=897m² që shtrihet në hapësirë të planifikuar publike të planit rregullues, konkretisht në rrugë të planifikuara, e cila sipërfaqe është pjesë e trajtimit me këto kushte ndërtimore, kurse sipërfaqja S=1256m² nga sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale S=6639m², përfshihet në blloqe tjera urbane dhe pjesërisht në hapësira publike, dhe mbeten për trajtim në fazat e ardhshme të realizimit.

Pas analizimit të projekt propozimit konceptual, Planit të situacionit – "zgjidhjes urbane", të prezantuar nga kërkuesit, me kërkesën 05 nr. 350/02 – 0006734/18 dt.10.01.2018, është konstatuar se pjesë e zgjidhjes, gjegjësisht nuk janë trajtuar edhe parcelat ose pjesët e parcelave kadastrale nr.578-16 dhe 578-22 ZK Matiçan, që përfshihen në kuadër të Bllokut urban "B12", andaj është kërkuar nga apikuesit, që ti trajtoj dhe përfshihen në këtë "zgjidhje urbane". Gjithashtu, kjo drejtori përmes shkresës "Ftesë" të datës 06.03.2018, është ftuar pronari i parcelës kadastrale nr.578-22 ZK Matiçan, që me datë 13.03.2018, në ora 10.00h, të marr pjesë në procedim administrativ, të njoftohet me zgjidhjen dhe kriteret e planit dhe njëherë të deklarohet lidhur me çështjen, por i njëjti nuk i është përgjigjur ftesës, gjegjësisht nuk ka marr pjesë në takim. Andaj, pas kësaj është tentuar edhe njëherë të arrihet kontakti, dhe pas sigurimit të Email-it të pronarit të lartcekur dhe pronarit të parcelës nr.578-16 ZK Matiçan, të cilët sipas informacioneve ndodhen jashtë vendit, me datë 13.03.2018, ju është dërguar njoftimi dhe kërkesa për deklarim, të cilët edhe kësaj here nuk janë përgjigjur asnjëri prej pronarët, andaj u vendos që kjo procedurë administrative për caktimin e kushteve ndërtimore, të vazhdohet pa përfshirjen e parcelave të lartcekura, pasi të njëjtit edhe njëherë përmes Afishes "Njoftim publik" kanë pas mundësi të informohen dhe paraqesin komente, por të njëjtën këtë gjë nuk e kanë bërë.

Gjithashtu, pasi parcelat nr. 578-14 & 578-15 ZK Matiçan shtrihen në kuadër të Bllokut urban "B12", por të njëjtat nuk tangjentohen me parcelat e trajtuar me këto kushte ndërtimore, dhe pasi që parcela nr.1593- 4, e trajtuar me Kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 5225/17 dt.08.02.2016 (gabim është shënuar viti, dhe duhet '2017), sipas kërkesës së Investitorit të njëjtë "Baruti Group"sh.p.k. nga Mitrovica, u vendos që së bashku me parcelat e trajtuar në këto kushte ndërtimore, në kuadër të këtij blloku urban, të bëhet bashkim i tyre në një parcelë të vetme ndërtimore, në kuadër të të cilës do të përfshihen Ndërtesat, "A1", "A2", "A3", "A4", "A5", "A6", "A10" & "A11", me destinim shumë banesore & afariste.

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës 05 nr. 350/02 – 21521/20 dt.28.01.2020, në fazën fillestare të trajtimit të sajë, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012 dhe nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, si 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 12.02.2020, në vende të dukshme të rrethinës dhe lokacionit, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik" e cila ka qëndruar gjer me datë

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

26.02.2020, me të cilën procedurë para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës synohet të informohet me synimin e kërkuesit 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 - postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik nuk ka arritur ndonjë koment, e as nga pronarët/poseduesit e parcelave kadastrale nr.578-22 & 578-16 ZK Matiçan andaj edhe kjo drejtori ka vazhduar me procedurën e caktimit të kushteve ndërtimore.

Në Bllokun urban "B3" të njëjtit plan dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore përfshihet edhe pjesa e parcelës kadastrale nr.576-0 ZK Matiçan, me pronar / posedues P.SH. KK Prishtinë, me destinim faktik rrugë e asfaltuar, e cila pjesë, pa realizimin e rrugëve të planifikuara, nuk mund të trajtohet në kuadër të "zgjidhjes urbane" të Bllokut urban "B3",andaj e njëjta është vendosë që të mbetet për trajtim me pjesën tjetër të bllokut dhe pas realizimit të rrugëve të planifikuara. Kurse, sa i përket parcelës kadastrale nr.575-0 ZK Matiçan, bashkëpronarët e të cilës nuk kanë shprehë interes për përfshirje në "zgjidhje urbane", është analizuar situata dhe është konstatuar se, e njëjta mund të trajtohet, sipas kritereve, në fazat e ardhshme të planifikimit të blloqeve urbane të lartcekura.

Gjithashtu sikur u cek më lartë, për parcelat kadastrale nr.578-16 dhe 578-22 ZK Matiçan, të cilat përfshihen brenda Bllokut urban "B12" të planit rregullues, kjo drejtori për pronarët e tyre ka dërguar ftesa dhe E-mail zyrtar, për informim lidhur me synimin e fqinjëve të tyre, të cilave të njëjtit nuk ju kanë përgjigjur. Gjithashtu të njëjtit kanë pas mundësi të informohen edhe përmes afisheve të njoftimit publik, por prapëseprapë nuk kanë shprehur interesim, andaj kjo drejtori përmes analizës së situacionit të këtij blloku urban ka konstatuar se të njëjtit mund të kyçen në fazat e ardhshme të realizimit të bllokut, nëse për këtë shprehin interesim.

Andaj kjo drejtori përmes shkresës, "Njoftim" 05nr.350/02- 21521/20 dt.15.05.2020, vendosi që ti njoftoj, pronarët e parcelave: nr.578-22 ZK Matiçan, Islam dhe Shukrije Shahini dhe nr.587-16 ZK Matiçan dhe pronari, Enver Rama nga Prishtina, mbi caktimin e caktimin e kushteve ndërtimore, për kompleksin e lartë cekur;

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 rrugë të planifikuara të planit rregullues përmes kompleksëve të parcelave kadastrale nr.578-10, 579-2 & 579-3 ZK Matiçan për Bllokun urban "B3" dhe nr. 578-7, 578-8, 578-9, 578-10, 578-14 & 578-15 ZK Matiçan për Bllokun urban "B12" dhe ndër të tjera konstatohet:

Pas shikimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Fitim, Naser, Flamur, Ismet, Fadil Rafuna, Haki, Baki Vitija dhe Enver Mujaj - Baruti Group, Mati 1, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-21521/20/1 dt. 13.03.2020, kyçja per automjete në rrugë të planifikuara për ndërtesën A9 me etazhitet B+S+P+5, ndërtesën A10 me etazhitet B+S+P+5, ndërtesën A11 me etazhitet B+S+P+5, mund të pranohet si e till, marr parasysh kategorinë e rrugëve për kyçje dhe shmangien e kyçjeve në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuar. 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. Ndryshime në rrugë të planifikuar sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugëve të planifikuara edhe në kohën kur realizohen ato.

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, 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 ri-caktimin e kushteve

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

ndërtimore me faktet – provat e prezantuar ta trajtoj sipas rregullativës ligjore në fuqi, me që rast të konstatoj se kërkuesit 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.

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

Shtojcë: Plani i situacionit -"zgjidha urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregullues dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali gjeodezik për ndarje dhe bashkim të parcelave kadastrale.

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 – MIA.

I dërgohet: Kërkuesve/Investitorit, në dosje të lëndës 05nr.350/02–21521/20 dt.28.01.2020, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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. 350/02 – 21521/20 DT. 15.05.2020

U.D. Udhëheqëse e sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi

Zyrtari,
Ergyn Hajredini,

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

Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

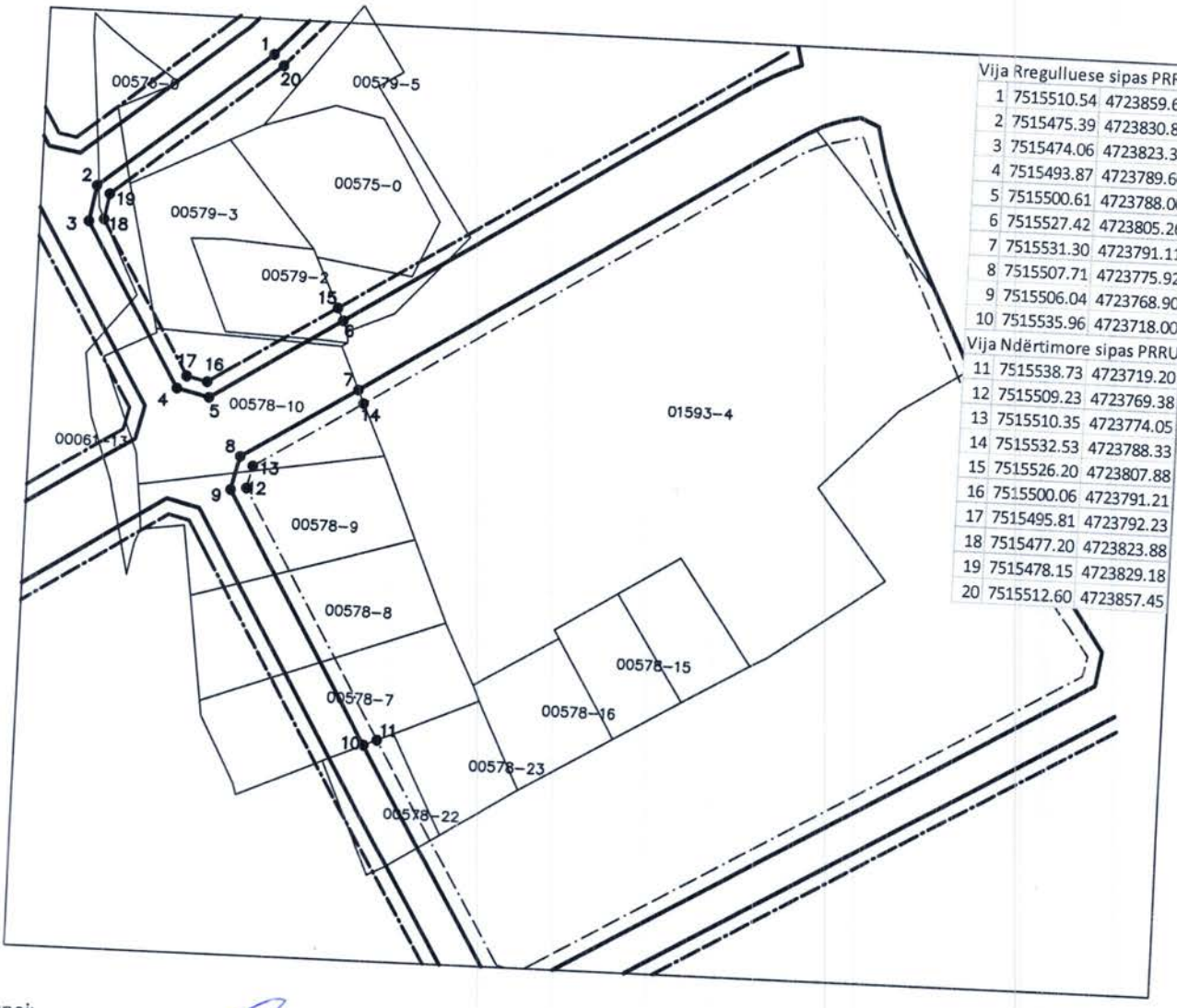
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina

PRISHTINA

V
P L
J

DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Vija Rregulluese sipas PRRU		
1	7515510.54	4723859.65
2	7515475.39	4723830.80
3	7515474.06	4723823.31
4	7515493.87	4723789.60
5	7515500.61	4723788.00
6	7515527.42	4723805.26
7	7515531.30	4723791.11
8	7515507.71	4723775.92
9	7515506.04	4723768.90
10	7515535.96	4723718.00
Vija Ndërtimore sipas PRRU		
11	7515538.73	4723719.20
12	7515509.23	4723769.38
13	7515510.35	4723774.05
14	7515532.53	4723788.33
15	7515526.20	4723807.88
16	7515500.06	4723791.21
17	7515495.81	4723792.23
18	7515477.20	4723823.88
19	7515478.15	4723829.18
20	7515512.60	4723857.45

Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 11.03.2020

Legjenda:

Vija Rregulluese sipas PRRU
Vija Ndërtimore sipas PRRU
Parcelat Kadastrale

Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government
Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGECIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

579-3
579-2
578-10
578-9
578-8
578-7

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : _____

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matican

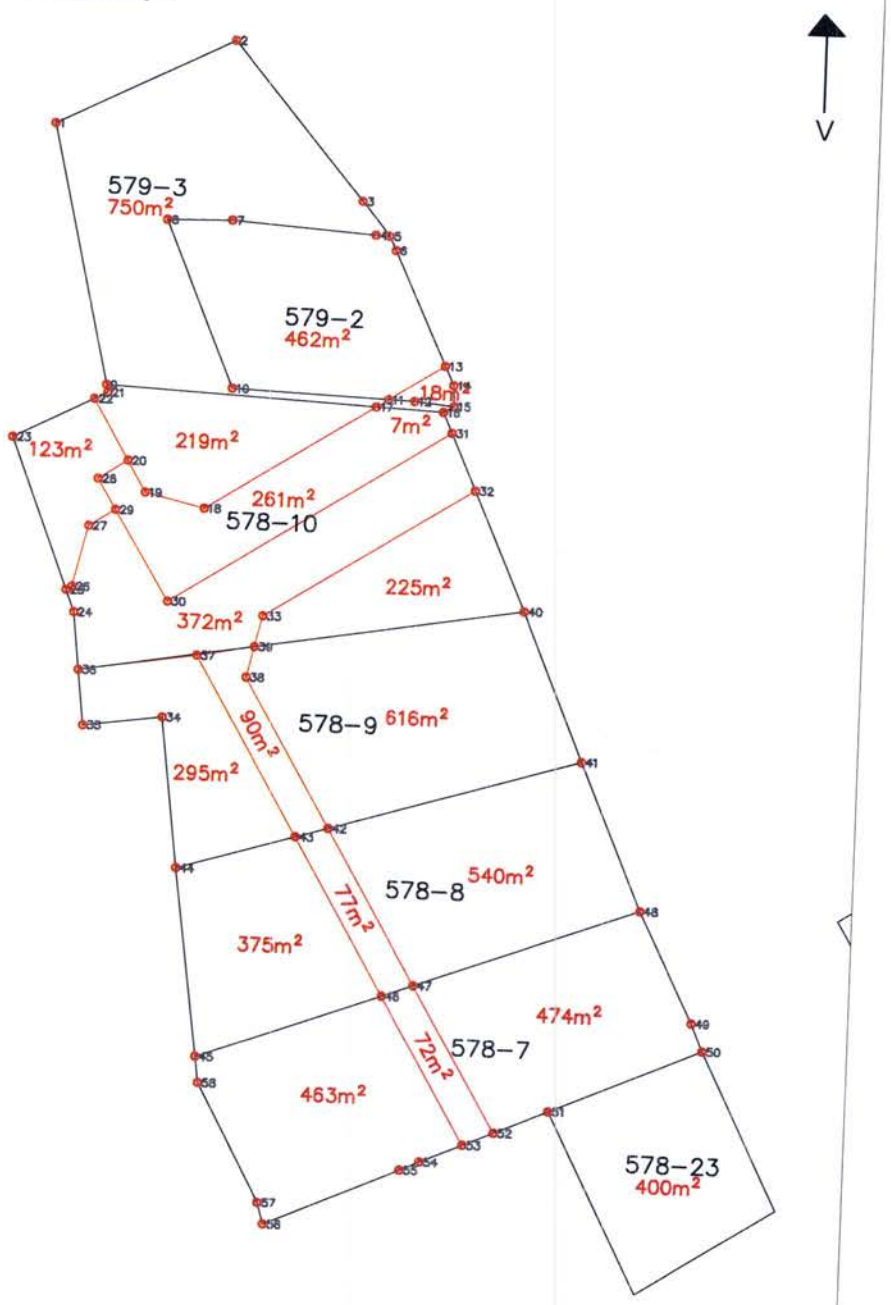
Numri i lëndës / Broj predmeta: 02/2020 Prishtine

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

Lista e koordinatave, kodi dhe përshkrimi i tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis

Nr	Y	X
1	7515482.190	4723831.499
2	7515502.377	4723841.640
3	7515517.390	4723823.780
4	7515518.986	4723819.961
5	7515520.606	4723819.901
6	7515521.356	4723818.281
7	7515502.684	4723821.052
8	7515495.286	4723820.861
9	7515489.010	4723801.710
10	7515503.285	4723801.821
11	7515521.101	4723801.193
12	7515524.043	4723801.089
13	7515527.421	4723805.262
14	7515528.435	4723803.085
15	7515528.535	4723800.671
16	7515527.375	4723799.970
17	7515519.739	4723800.316
18	7515500.607	4723787.999
19	7515493.869	4723789.603
20	7515491.786	4723793.147
21	7515489.205	4723800.832
22	7515487.717	4723800.070
23	7515478.585	4723795.392
24	7515486.194	4723775.593
25	7515485.230	4723778.101
26	7515485.887	4723778.523
27	7515487.558	4723785.540
28	7515488.448	4723790.966
29	7515490.560	4723787.473
30	7515496.795	4723777.222
31	7515528.431	4723797.587
32	7515531.301	4723791.109
33	7515507.707	4723775.920
34	7515496.684	4723763.983
35	7515487.674	4723762.763
36	7515486.944	4723769.093
37	7515500.347	4723771.182
38	7515506.036	4723768.903
39	7515506.872	4723772.415
40	7515537.334	4723777.492
41	7515544.460	4723760.570
42	7515515.961	4723752.017
43	7515512.264	4723750.908
44	7515498.810	4723746.870
45	7515501.750	4723725.470
46	7515522.688	4723733.172
47	7515526.265	4723734.488
48	7515551.660	4723743.830
49	7515557.977	4723731.339
50	7515559.337	4723728.139
51	7515542.090	4723720.657
52	7515535.958	4723717.997
53	7515532.492	4723716.493
54	7515527.652	4723714.394
55	7515525.432	4723713.404
56	7515510.151	4723706.624
57	7515509.441	4723709.074
58	7515502.160	4723722.500



Rilevoi / Snimio: Kreshnik Morina
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 154

Nënshkrimi / Potpis: _____

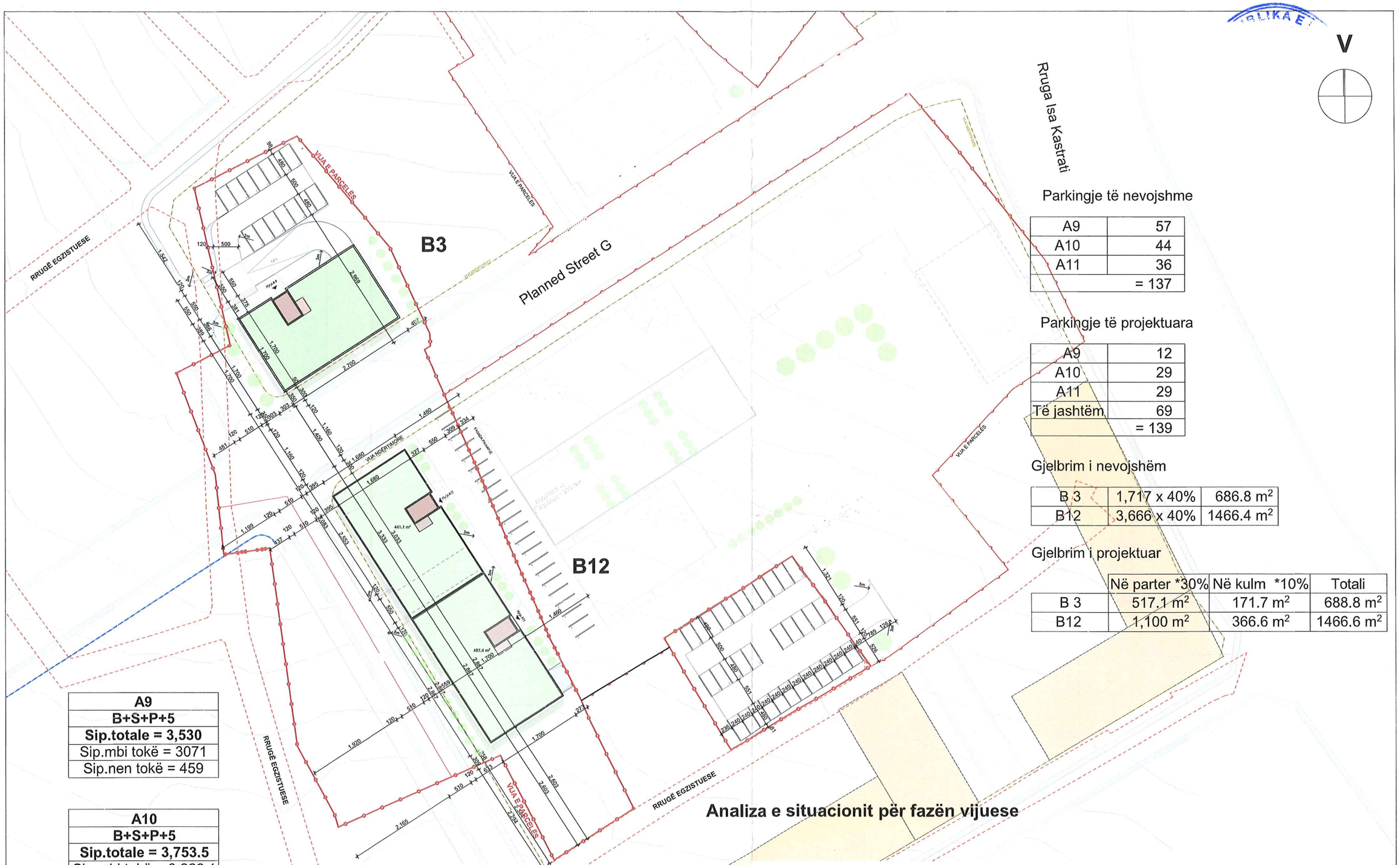
Data e rilevimit / Datum snimanja: 10.03.2020

V.V.

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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



Parkingje të nevojshme

A9	57
A10	44
A11	36
	= 137

Parkingje të projektuara

A9	12
A10	29
A11	29
Të jashtëm	69
	= 139

Gjelbrim i nevojshëm

B 3	1,717 x 40%	686.8 m²
B12	3,666 x 40%	1466.4 m²

Gjelbrim i projektuar

	Në parter *30%	Në kulm *10%	Totali
B 3	517.1 m²	171.7 m²	688.8 m²
B12	1,100 m²	366.6 m²	1466.6 m²

A9
B+S+P+5
Sip.totale = 3,530
Sip.mbi tokë = 3071
Sip.nen tokë = 459

A10
B+S+P+5
Sip.totale = 3,753.5
Sip.mbi tokë = 3,266.1
Sip.nen tokë = 487.4

A11
B+S+P+5
Sip.totale = 3,773.1
Sip.mbi tokë = 3,285.7
Sip.nen tokë = 487.4

Analiza e situacionit për fazën vijuese

P-DELTA
St. Afrim Loxha nr.10 Prishtinë
email: shpkdelta@gmail.com
www.P-Delta.com

Projekti: **Projekti Urbanistik**

Faza: **Analiza e kushteve urbane**

Etazhiteti: **B+S+P+5**

Lokacioni: **Plani Rregullues "MATI 1", Prishtinë**

Parcelat:

Përmbajtja: **Situacioni i gjerë**

Përpjesa:

Fleta: **8**

Projektoi: **ARBËR SADIKI, ing.dipl.ark.**

Data: Mars 2020

P-DELTA SH.P.K. v.v. Prishtinë