



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, 44, 45 & 140 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative nr. 05/L-031 dt. 21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr. 03/L-040 dt. 20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës nr. 110-391 dt. 25.02.2010, UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/0 – 236946/20 dt. 28.12.2020, të kërkuësve/pronarëve, Sylejman Sekiraqa, Blerim Bala, Kreshnik dhe Fatos Sada dhe Investitorit "Euro-Besi" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810197849 dhe përfaqësues Sadik Krapit nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimore / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi "Andrra" me ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa B+S+P+7, në kuadër të Bllokut urban "A-14", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative me datë 15.03.2021 merr:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa 05nr.350/0 – 236946/20 dt. 28.12.2020, e kërkuësve/ pronarëve, Sylejman Sekiraqa, Blerim Bala, Kreshnik dhe Fatos Sada dhe Investitorit "Euro-Besi" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810197849 dhe përfaqësues Sadik Krapit nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimore / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi "Andrra" me ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa B+S+P+7, në kuadër të Bllokut urban "A-14", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: nr.677-3, 677-6, 677-7, 677-8 & 677-18 ZK Matiçan;

II. Shfuqizohet Vendimi 05nr.350/02 – 64223/20 dt. 10.08.2020, mbi përfundimin e procedurës administrative të kërkesës 05nr.350/02 – 64223/20 dt. 10.4.2020, kërkesë kjo për caktimin e kushteve ndërtimore, bazuar në kërkesën 05nr.350/02 – 6223/20/01 dt. 23.07.2020 e kërkuësve të lartë cekur për tërheqje të kërkesës;

III. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve/pronarëve, Sylejman Sekiraqa, Blerim Bala, Kreshnik dhe Fatos Sada dhe Investitorit "Eurobesi" sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 810197849 dhe përfaqësues Sadik Krapit nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr.350/0 – 236946/20 dt. 28.12.2020, kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e Kompleksi "Andrra" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa B+S+P+7, në kuadër të Bllokut urban "A-14", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: nr.677-3, 677-6, 677-7, 677-8 & 677-18 ZK Matiçan, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, sipas projekt propozimit - Projektit konceptual dhe "zgjidhjes urbane";

IV. Lokacioni/parcelat për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të:

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

- *Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 035 - 181427 dt. 24.09.2013;*

Kërkuesit, me Informatë nga Plani Rregullues "Mati 1" – PZHU, me referencë nr.1706 dt.07.06.2018, lëshuar nga DPSZHQ, janë informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet për ndërtim në lokacion.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:

- nr.677-3; S=1454m ² ;	Sylejman Sekiraqa;	"Arë e klasit 4";
- nr.677-6; S=300m ² ;	Blerim Bala;	"Arë e klasit 4";
- nr.677-7; S=150m ² ;	Kreshnik Sada;	"Arë e klasit 4";
- nr.677-8; S=150m ² ;	Fatos Sada;	"Arë e klasit 4";
- nr.677-18; S=171m ² ;	Sylejman Sekiraqa;	"Rrugë";

Totale: S=2,225m²;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësisve kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale nr.677-3, 677-6, 677-7 & 677-8 ZK Matiçan, përfshihen ndërtesa individuale banimore me etazhitet, S+P+Nk dhe P+1, si dhe parcela kadastrale nr.677-18 ZK Matiçan, është e zbrazët;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë;
- Terreni ka pjerrtësi të konsiderueshme nga drejtimi lindje – perëndim me një disnivel ~5.00m';
- Qasja në parcela - kompleks është planifikuar përmes rrugës ekzistuese e cila është edhe rrugë e planit rregullues urban "Ndue Përlleshi";
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese si: shtëpi individuale banimore dhe ndërtesa shumë banesore.

VI. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër Bllokut urban "A-14", Tërësia "A", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë dhe PZHU-së, bazuar në parametrat urban të dokumenteve të planifikimit hapësinor për realizimin - ndërtimin e Kompleksi "Andrra" me ndërtesë shumë banesore & afariste – Ndërtesa me B+S+P+7 dhe me hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhite i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat e ndërtesës nga kufiri i parcelës, rrugët e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit-"zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit të kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të Bllokut urban "A-14", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet, ndërtesat shumë banesore & afariste – Ndërtesa me B+S+P+7, me sipërfaqe ndërtimore, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi "Andrra" me ndërtesë shumë banesore & afariste – Ndërtesa, B+S+P+7.

Ndërtesa – S=5,153.94m² / 4,006.80m², mbi tokë + 1,147.14m², nën tokë /,

Etazhitet: B+S+P+7,

- Pjesët e parcelave për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa – B+S+P+7, të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr.677-3; S=1331;
- nr.677-6; S=293m²;
- nr.677-7; S=134m²;
- nr.677-8; S=120m²;
- nr.677-18; S=135m²;

Sipërfaqja totale: S=2,013m²;

- Pjesët e parcelave për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa – B+S+P+7, të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.677-3; S=123m²;
- nr.677-6; S=7m²;
- nr.677-7; S=16m²;
- nr.677-8; S=30m²;
- nr.677-18; S=36m²;

Sipërfaqja totale: S=213m²;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj., (sipas projekt propozimit);
- Etazhitei maksimal i lejuar për Bllokun urban "A-14", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1", është VI - VIII etazhe mbi tokë, kurse sipas PZHU-së V-VI etazhe. Me aplikimin e Vendimit 01 nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për këmbimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit, ky etazhitei mund të ndryshojë, gjegjësisht rritet;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale/parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabaritin e përdhësës ose suteranit, lejohet max.40%, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=2,013 \times 0.4=805.20m^2$;
 $S=790.42m^2$ / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale/parcelën ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, bazuar në Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin të bodrumit lejohet max.60%, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=2,013 \times 0.6=1207.80m^2$;
 $S=1,147.14m^2$ / sipas projekt propozimit/
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min.40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, kurse me aplikimin e pika 2 paragrafi II i Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=2,013 \times 0.4=805.20m^2$;
 $S=631.49m^2$ /sipas projekt propozimit konceptual në parter dhe me kulm ose tarrace të gjelbër /
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) është: sipas Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së **1.8**. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - suteran, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – bodrume, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=2,013 \times 1.8=3,623.40m^2$,
 $S=4,006.80m^2$ / sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe kompensimin/shpronësimin /
- Me aplikimin e Vendimi 01nr.400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për shpronësimin / kompensimin e pronës private për interes publik me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesës, mund të aplikohet për sipërfaqet deri 20%. Në këtë rast sipërfaqja jashtë vijës rregulluese është $S=213m^2$, e cila sipërfaqe në raport me parcelën ndërtimore është $S=213 / 2013 \times 100=10.58\%$. Andaj, sipas vendimit të lartcekur mund të shpronësohet / kompensohet me sipërfaqe ndërtimore e tëra edhe në këtë rast kompensimi është, $S=213 \times 1.8=383.40m^2$. Bazuar në kalkulimet, totali i lejuar për ndërtim do të jetë: $S=3,623.40 + 383.40= 4,006.80m^2$;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e Planit Rregullues "Mati 1", *"sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të "ngastrës"- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm"*, kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë $0.4 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit;
- Distanca anësore e ndërtesës pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banja, wc, depo, shkallë, etj.) të jetë min. 3.0m. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit të jetë max. 30cm për pjesën afariste dhe max.1.20m për pjesën banimore;

- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30m²/1VP të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesës apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotuaret;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

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

VII. Ndarja / parcelimi i parcelave: nr.677-3, 677-6, 677-7, 677-8 & 677-18 ZK Matiçan, të bëhet sipas vijës rregulluese të planit rregullues dhe sipas manualit të punuar nga gjeometri i licencuar Zeqir. S Thaçi nga Kamenica me licencë nr.154.

Kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar. 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.

Kjo procedurë të realizohet në fazën pas miratimit të kushteve ndërtimore dhe para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje punuar nga gjeometri i licencuar Zeqir Thaçi nga Kamenica me licencë nr.154, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale: nr.677-3, 677-6, 677-7, 677-8 & 677-18 ZK Matiçan, do të realizohet sipas Parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualit të bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim punuar nga gjeometri i licencuar Zeqir.S Thaçi nga Kamenica me licencë nr.154. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshtuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

IX. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesëve të parcelave kadastrale, nr.677-3 me S=123m², nr.677-6 me S=7m², nr.677-7 me S=16m²,nr.677-8 me S=30m² dhe nr.677-18 me S=36m², në total prej S=213m² të përfshira në hapësirë publike - rrugë e planifikuar, do të llogaritet bazuar në koeficientin ndërtimor të Planit Rregullues "Mati 1" e që është 3.0, dhe kompensimi do të jetë bazuar në kalkulimet si në vazhdim: **S=213 x 1.8=383.40m²**.

Andaj pronarët për pjesët e parcelave, nr.677-3, 677-6, 677-7, 677-8 & 677-18 ZK Matiçan, do të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore prej **S=383.40m²**.

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

X. Kycja 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 kycje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

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

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

XI. Dokumentacioni ndërtimor / projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën VI., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dymave 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 trafo-stacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend-ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

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

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;

- Situacionin-"zgjdhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.677-3, 677-6, 677-7, 677-8 & 677-18 ZK Matiçan, bazuar në certifikatat e njësive kadastrale, janë të evidentuar me lloj të shfrytëzimit si tokë bujqësore dhe infrastrukturë, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 4" & "Rrugë" paraprakisht kërkohet të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjdhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej **S=2013m²**. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XIV. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga 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 leje rrënimi për rrënimin e ndërtesave ekzistuese në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënitimit, aplikuar me kërkesë të veçantë.

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

A r s y e t i m

Kërkuesit: Pronarët, Sylejman Sekiraqa, Blerim Bala, Kreshnik dhe Fatos Sada dhe Investitorit "Euro-Besi"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810197849 dhe përfaqësues Sadik Krapu nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 – 236946/20 dt.28.12.2020, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi "Andrra" me ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa B+S+P+7, në lokacionin e përshkruar në paragrafët I. & III. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore, 05nr.350/02 – 236946/20 dt.28.12.2020 është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopjen e planit dhe certifikatën e njësive kadastrale për parcelat kadastrale nr.677-3, 677-6, 677-7, 677-8 & 677-18 ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;

- "Informata nga Plani Rregullues "Mati 1" – PZHU", përmes sistemit Online, me referencë 1706 dt.07.06.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Certifikatë e regjistrimit të "Euro- Besi"sh.p.k. nga Prishtina, me ARBK nr.810197849;
- Incizimi gjeodezik - Manuali i matjeve, punuar nga gjeometri i licencuar Zeqir. S Thaçi nga Kamenica me numër të licencës nr.154;
- Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave punuar nga gjeometri i licencuar Zeqir. S Thaçi nga Kamenica me numër të licencës nr.154;;
- Afishja "Njoftim publik" dt.26.01.2021 & 09.02.2021, lëshua nga kjo drejtori;
- Fotot e njoftimit publik;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullim e raporteve pronësore", përpiluar te Noter Sefadin Blakaj.M.A në Prishtinë, me LRP.nr.2403/2020 dhe Ref.nr.549/2020 dt.20.02.2020, e lidhur në mes të, Sylejman Sekiraqa, Kreshnik Sada, Fatos Sada dhe Kompania "Euro-Besi"sh.p.k. nga Prishtina;
- Akti noterial "Aneks i l-rë i Kontratë-s për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore, kontrata e noterizuar pran Noter Sefadin Blakaj me nr.i LRP.2403/2020, Ref.nr.549/2020 dt.22.02.2020", përpiluar te Noter Sefadin Blakaj.M.A në Prishtinë, me LRP.nr.13004/2020 dhe Ref.nr.3062/2020 dt.20.02.2020, e lidhur në mes të, Sylejman Sekiraqa, Kreshnik Sada , Fatos Sada, Kompania "Euro-Besi"sh.p.k. nga Prishtina;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullim e raporteve pronësore", përpiluar te Noter Sefadin Blakaj.M.A në Prishtinë, me LRP.nr.2449/2020 dhe Ref.nr.564/2020 dt.21.02.2020, e lidhur në mes të, Blerim Bala dhe Kompania "Euro-Besi"sh.p.k. nga Prishtina;
- Akti noterial "Aneks i l-rë i Kontratë-s për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore, kontrata e noterizuar pran Noter Sefadin Blakaj me nr.i LRP.2449/2020, Ref.nr.564/2020 dt.21.02.2020", përpiluar te Noter Sefadin Blakaj.M.A në Prishtinë, me LRP.nr.13218/2020 dhe Ref.nr.3103/2020 dt.21.02.2020, e lidhur në mes të, Blerim Bala dhe Kompania "Euro-Besi"sh.p.k. nga Prishtina;
- Akti noterial "Deklaratë e përbashkët juridike për zgjidhje urbane", e përpluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë me LRP.3421/2021 dhe Ref.930/2021 dt.09.03.2021, në mes të "Euro –Besi"sh.p.k. dhe pronarit të parcelës nr.00667-14 ZK Matiçan, me bashkëpronar, Agron, Migjen dhe Ardian Beka, Nexhat Bekaj;
- Akti noterial "Deklaratë-Pëlqim-Autorizim", përpiluar te Noter Sefadin Blakaj.M.A në Prishtinë, me Nr.LRP-së.2460/2020 dt.21.02.2020, e Bedrije Sekiraqa;
- Akti noterial "Autorizim i përgjithshëm për përfaqësim", përpiluar te Noter Sefadin Blakaj.M.A në Prishtinë, me Nr.LRP-së.9025/2016 dt.27.10.2016, e Bedrije Sekiraqa;
- Fotokopja e dokumenteve të identifikimit të pronarëve të parcelave dhe investitorit;
- Projekt propozimin – Projektin konceptual me Situacioni - "zgjidha urbane" të kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste dhe hapësira të planifikuara, si dhe me projekte ideore, hartuar nga "P-Delta"sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 71106098, me projektues – arkitekt, Arbër Sadiku;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Euro Besi,sh.p.k. nr.232601/20 dt.21.12.2020;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Blerim Bala, nr.0230729/20 dt.17.12.2020;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Fatos Sada, nr.234071/20 dt.22.12.2020;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Kreshnik Sada, nr.234071/20 dt.22.12.2020;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Sylejman Sekiraqa, nr.232730/20 dt.21.12.2020;
- Vendimi Nr.A-174/20 dt.30.11.2020 të MEA, Departamenti Ligjor i Ambientit, lidhur me ankesën e "Maloku Group"sh.p.k. nga Prishtina;
- Vendimi 05nr.350/02 – 93462/20 dt.26.10.2020, të Drejtorisë së Urbanizmit, mbi përfundimin e procedurës;
- Vendimi 05nr.350/02 – 64223/20 dt.10.08.2020, të Drejtorisë së Urbanizmit, mbi përfundimin e procedurës.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 236946/20 dt.28.12.2020, me dokumentacionin e prezantuar dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën - lokacionin, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konsultimit të arkivit të drejtorisë për trajtimin e kërkesave për hapësirën - parcelat

dhe kompleksët ndërtimore në fqinjësi, si dhe projekt propozimit – projektit konceptual me “zgjidha urbane” të prezantuar, në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Kërkuesit / pronarët, Sylejman Sekiraqa, Blerim Bala, Kreshnik dhe Fatos Sada dhe Investitorit “Euro-Besi”sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810197849 dhe përfaqësues Sadik Krapë nga Prishtina, me kërkesën e lartë cekur kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e Kompleksit “Andrra” me ndërtesë shumë banesore & afariste – Ndërtesa B+S+P+7, në kuadër të Bllokut urban “A-14”, Tërësia “A” të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: nr.677-3, 677-6, 677-7, 677-8 & 677-18 ZK Matëçan, sipas projekt propozimit të prezantuar – Projektit konceptual me “zgjidhjes urbane”, duke u pajtuar me koeficientit e ndërtimit që përcakton PZHU-ja, si dhe duke prezantuar edhe dokumentacionin tjetër të nevojshëm për aplikim. Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës në fazën fillestare të sajë, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, me datë 26.01.2021, në vende të dukshme të rrethinës dhe lokacionit, ka vendosur Afishen “Njoftimi publik” e cila ka qëndruar gjer me datë 09.02.2021, me të cilën 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’. Gjatë kësaj periudhe në adresën e postës elektronike të vendosur në afishe nuk ka arritur ndonjë koment, andaj edhe kjo drejtori ka vazhduar me procedurën e trajtimit të kërkesës për kushte ndërtimore;

Me analizën e projekt propozimit konceptual - “zgjidhjen urbane” në raport me kriteret e planit rregullues urban, PZHU-së dhe parcelat kadastrale të rrethinës, është konstatuar se parcelat kadastrale nr.667-14 & 667-17 ZK Matëçan, shtrihen në kufirin veri-lindor të kompleksit të parcelave që trajtohen me këto kushte ndërtimore, ku të gjitha së bashku do të formonin kompleksin në mes dy rrugëve të trasuar - të brendshme të bllokut, konkretisht parcelave: nr.667-30 dhe pjesës nr.1570-0 ZK Matëçan, andaj edhe është kërkuar në mënyrë verbale nga investitori që të i kontaktoj pronarët e parcelave për mundësin e kyçjes në “zgjidhje urbane” dhe eventualisht në ndërtim të përbashkët. Gjithashtu, pas hulumtimit në arkivin e drejtorisë lidhur me kërkesat e parashtruar për këtë hapësirën dhe atë për rreth, është konstatuar, se kjo drejtori vitin e kaluar (viti ‘2020) ka trajtuar kërkesat për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02–64223/20 dt.10.04.2020, të pronarëve dhe investitorit të njëjtë, të cilën kërkesë kjo drejtori me Vendimin 05nr.350/02– 64223/20 dt.10.08.2020, ka përfunduar procedurën administrative, bazuar në kërkesën 05nr.350/02–64223/20/01 dt.23.07.2020 të kërkuesve (pronarëve dhe investitorit për tërheqjen e kërkesës me arsyen e shkëputjes së kontratës me pronarët e parcelave). Gjithashtu kjo drejtori bazuar në kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 93462/20 dt.16.06.2020, me Vendimin 05nr.350/02 – 93462/20 dt.26.10.2020, ka përfunduar procedimin administrativ të kërkesës (në detyrë zyrtare pas braktisjes së kërkesës) në emër të pronarëve, Agron Beka, Migjen Beka, Nexhat Bekaj, Ardian Beka, Salih Mehmeti dhe Hamdi Mehmeti nga Prishtina dhe Investitori “Maloku Group” sh.p.k., kërkesë kjo për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, me etazhitet –B+S+P+8+Nk, në kuadër të Bllokut urban “A14”, Tërësia “A”, të Planit Rregullues “Mati 1” dhe të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.667-14 & 667-30 ZK Matëçan. Investitori “Maloku Group”sh.p.k. nga Prishtina, pas pranimit të vendimit të lartë cekur, duke u mos pajtuara me të dhe duke shfrytëzuar të drejtën e ankesës (sipas udhëzimit juridik të vendimit), ka parashtruar ankesë te organi i shkallës së dytë – MEA, Departamenti Ligjor i Ambientit, ku i cili organ, me Vendimin Nr.A-174/20 dt.30.11.2020, ka refuzuar ankesën e “Maloku Group”sh.p.k. nga Prishtina dhe ka vërtetuar Vendimin 05nr.350/02– 93462/20 dt.26.10.2020 e Drejtorisë së Urbanizimit të Komunës së Prishtinës, duke dhënë edhe arsyet e marrjes së këtij vendimi.

Pas këtyre konstatimeve të zhvilluara me aktet administrative të lartë cekura, kjo drejtori vendosi që kërkesën 05nr.350/02 – 236946/20 dt.28.12.2020 për caktimin e kushteve ndërtimore ta vazhdoj bazuar në kriteret e dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën (PZHU-së dhe Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë), dhe projekt propozimit konceptual të prezantuar e të hartuar nga “P-Delta”sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 71106098, me projektues –

arkitekt, Arbër Sadiku, duke u mbështet në rregullativën ligjore në fuqi dhe dokumentet e planifikimit hapësinor për parcelat kadastrale nr.677-3, 677-6, 677-7, 677-8 & 677-18 ZK Matiçan. Sipas këtij projekt propozimi në kuadër të këtyre parcelave është planifikuar ndërtesa shumë banesore & afariste me etazhitet B+S+P+7 të emërtuar si Kompleksi "Andrra", duke respektuar kriteret e PZHU-së, si: shfrytëzimin e parcelës, koeficientin ndërtimor, etazhet, etj, dhe kriteret e Planit Rregullues "Mati 1", si: vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distancat nga kufiri i parcelës ndërtimore, etj. si dhe Vendimin 01nr.400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për shpronësimin / kompensimin e pjesëve të parcelave kadastrale të përfshira në hapësirë publike – rrugë të planifikuar të planit rregullues urban;

Bazuar në projekt propozimin konceptual dhe aktin noterial Akti noterial "Deklaratë e përbashkët juridike për zgjidhje urbane", e përpluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë me LRP.3421/2021 dhe Ref.930/2021 dt.09.03.2021, në mes të "Euro –Besi"sh.p.k. dhe pronarit të parcelës nr.00667-14 ZK Matiçan, me bashkëpronar, Agron, Migjen dhe Ardian Beka, Nexhat Bekaj, konstatohet se të njëjtit janë pajtuar për një zgjidhje të përbashkët dhe me ndërtim në kufi të parcelave kadastrale nr.677-3 dhe 677-6 si dhe me parcelën nr.667-14 ZK Matiçan, duke bashkangjitur edhe Plani i situacionit – "zgjidhjen urbane";

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 shikimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Besart Krapit, Mati 1, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-236946/20 dt. 28.12.2020, kyçja për automjete për ndërtesën me etazhitet B+S+P+7, në rrugë të planifikuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh kategorinë e rrugës dhe hapësirën e kësaj zgjidhjeje. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 44, 57 & 140 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit vendosi që ta miratoj kërkesën për caktimin e kushteve 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, kërkuesve: Pronarëve, Sylejman Sekiraqa, Blerim Bala, Kreshnik dhe Fatos Sada dhe Investitorit "Eurobesi"sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 810197849 dhe përfaqësues Sadik Krapit nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e Kompleksit "Andrra" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa B+S+P+7, në kuadër të Bllokut urban "A-14", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: nr.677-3, 677-6, 677-7, 677-8 & 677-18 ZK Matiçan, pasi paraprakisht miratoi kërkesën 05nr.350/0 – 236946/20 dt.28.12.2020, për caktimin e kushteve ndërtimore dhe shfuqizoi Vendimin, 05nr.350/02 – 64223/20 dt.10.08.2020, mbi përfundimin e procedurës administrative të kërkesës 05nr.350/02 – 64223/20 dt.10.4.2020.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidha urbane" e kompleksit me ndërtesë të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelës kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01; Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave nr.677-3, 677-6, 677-7, 677-8 & 677-18 ZK Matičan, punuar nga gjeometri i licencuar.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim mund të drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtyre kushteve ndërtimore. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MEA, Departamenti Ligjor i Ambientit.

I dërgohet: Kërkuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/03 – 236946/20 dt.28.12.2020, Drejtorisë për Pronën.

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

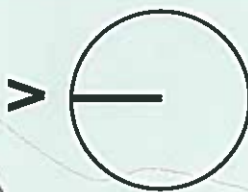
**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 236946/20 DT.15.03.2021**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini,

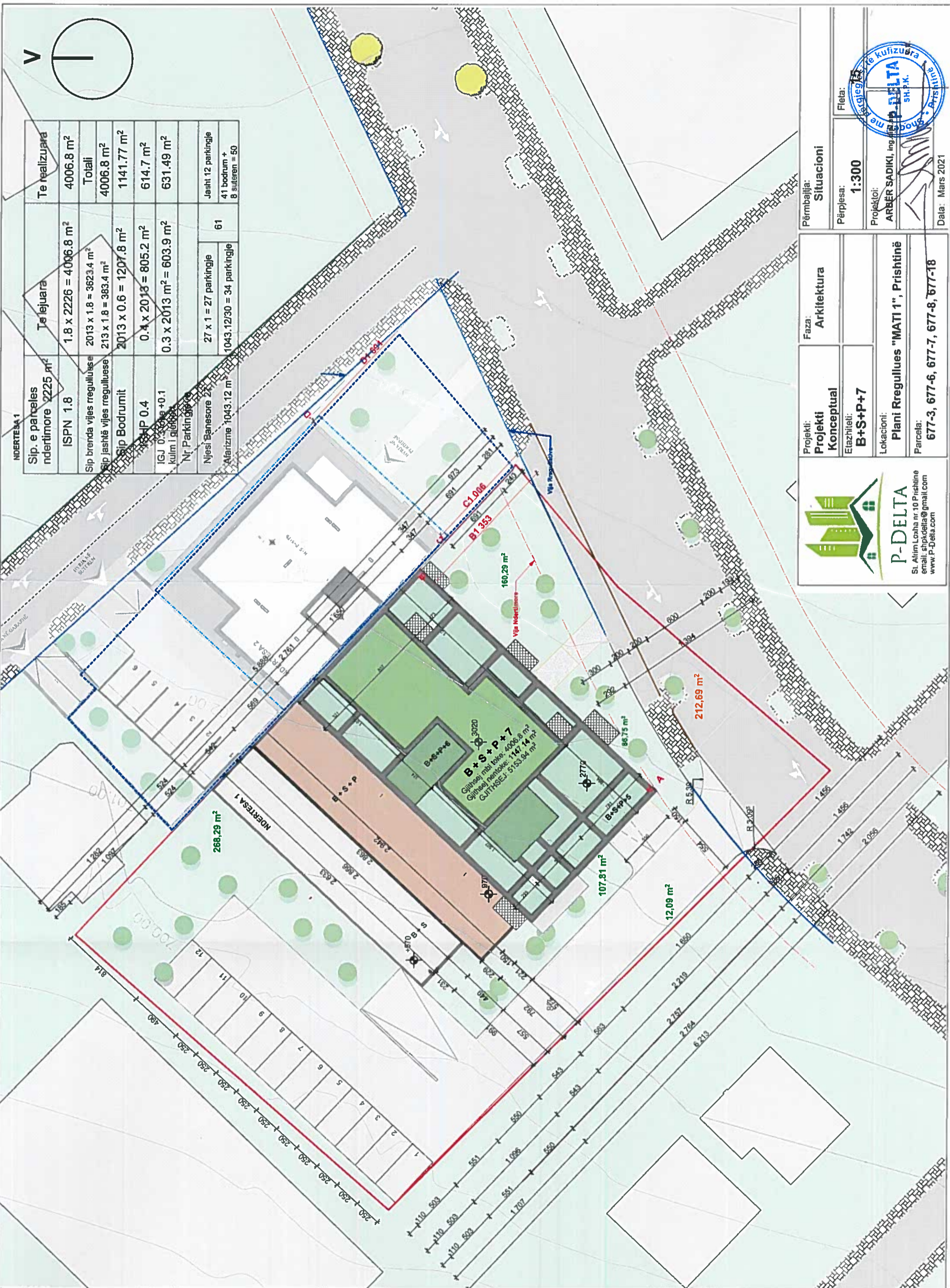
U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha-Prestreshi,

Drejtori:
Arthan Qilici





Sip. e parcelës ndërtimore	Te lejuara	Te realizuara
ISPN 1.8	1.8 x 2226 = 4006.8 m ²	4006.8 m ²
Sip brenda vijës rregulluese	2013 x 1.8 = 3623.4 m ²	Totalli
Sip jashtë vijës rregulluese	213 x 1.8 = 383.4 m ²	4006.8 m ²
Sip Bodrumit	2013 x 0.6 = 1207.8 m ²	1141.77 m ²
ISHP 0.4	0.4 x 2013 = 805.2 m ²	614.7 m ²
IGJ 0.3 (0.1 + 0.1)	0.3 x 2013 m ² = 603.9 m ²	631.49 m ²
Nr. Parkime	27 x 1 = 27 parkingje	Jashtë 12 parkingje
Njësi Banesore	1043.12/30 = 34 parkingje	41 bodrum + 8 suteran = 50



Projekti: Projekti Konceptual

Etazhitelet: B+S+P+7

Lokacioni: Plani Rregullues "MATI 1", Prishtinë

Parcela: 677-3, 677-6, 677-7, 677-8, 677-18


Faza: Arkitektura

Situacioni: Situacioni

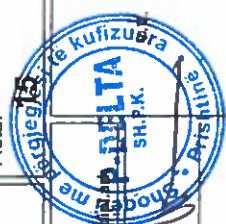
Përplepja: 1:300

Projektori: ARBER SADIKI, ing. arber.sadiki@p-delta.com

Data: Mars 2021



P-DELTA
 St. Atim Looha nr 10 Prishtine
 email: shp@p-delta.com
 www.P-Delta.com





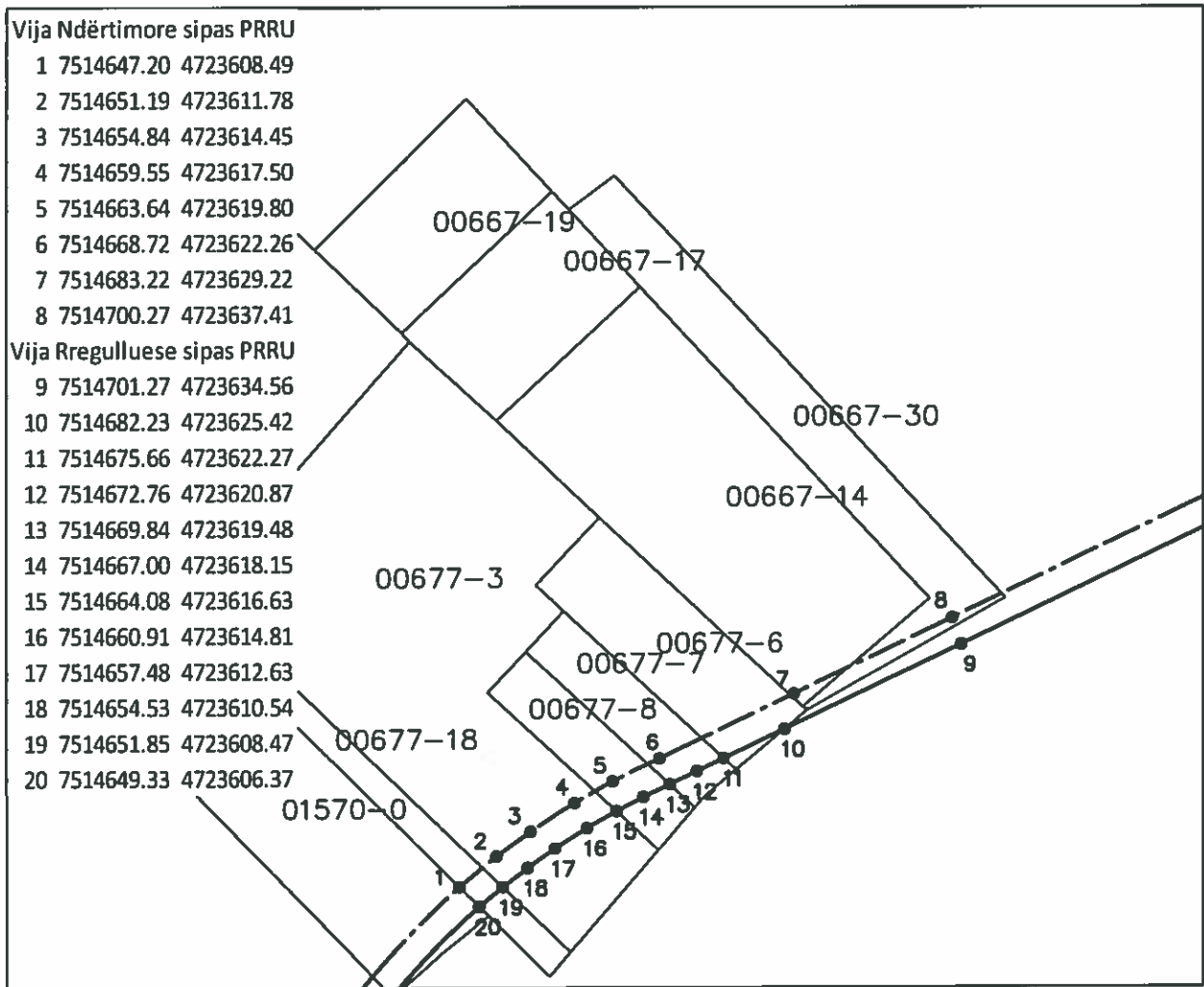
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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

Nënskrimi: _____

Prishtinë: 22.02.2021

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 AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

677-3
677-6
677-7
677-8
677-10

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

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

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matëcan

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

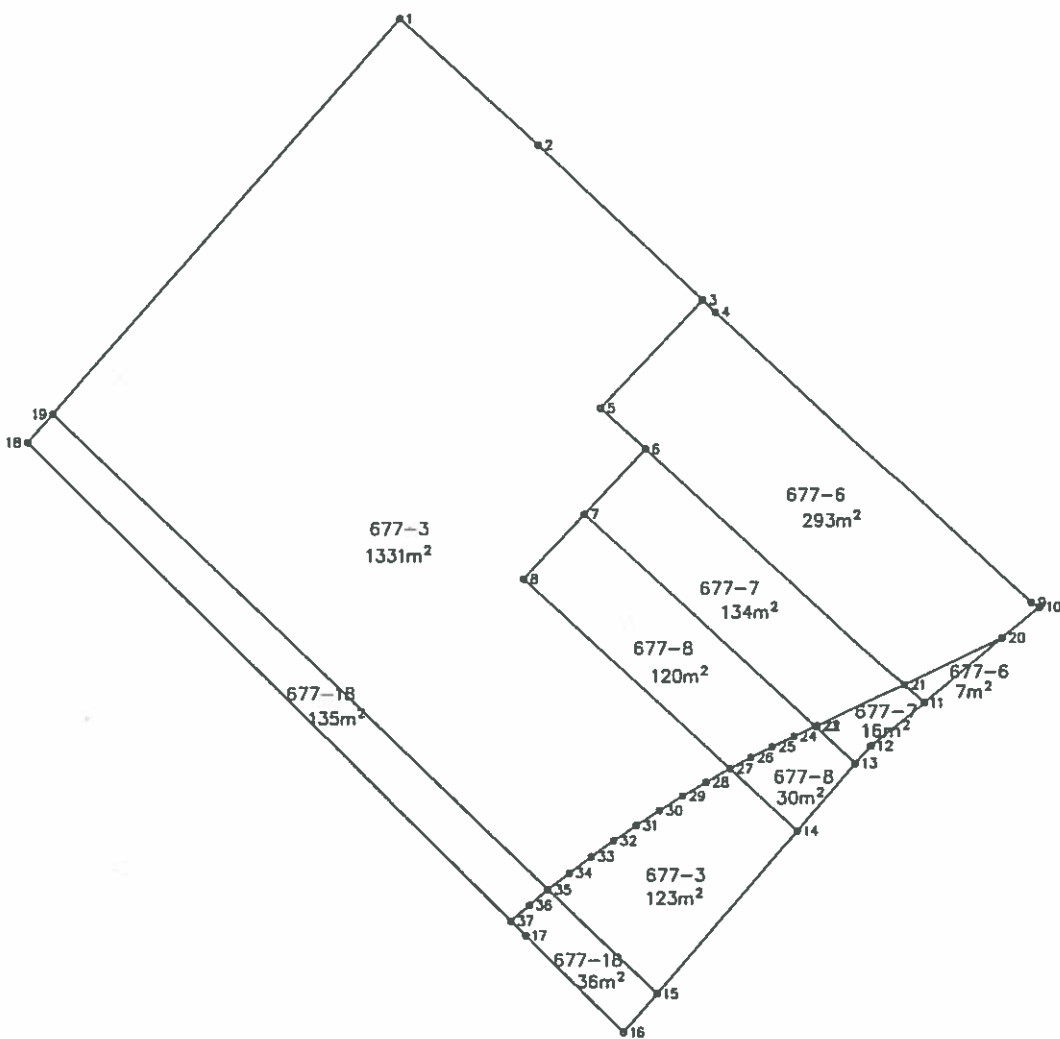
Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Lista e koordinatave

Nr	Y	X
1	7514641.822	4723667.253
2	7514651.175	4723658.713
3	7514662.240	4723648.280
4	7514663.102	4723647.473
5	7514655.402	4723640.983
6	7514658.402	4723638.213
7	7514654.322	4723633.803
8	7514650.222	4723629.433
9	7514684.190	4723627.800
10	7514684.722	4723627.503
11	7514676.990	4723621.040
12	7514673.550	4723618.160
13	7514672.540	4723616.990
14	7514668.620	4723612.440
15	7514659.142	4723601.443
16	7514656.890	4723598.821
17	7514650.340	4723605.370
18	7514616.760	4723638.720
19	7514618.460	4723640.640
20	7514682.231	4723625.421
21	7514675.662	4723622.267
22	7514669.975	4723619.536
23	7514669.844	4723619.478
24	7514668.383	4723618.809
25	7514666.935	4723618.111
26	7514665.502	4723617.385
27	7514664.082	4723616.631
28	7514662.475	4723615.734
29	7514660.889	4723614.800
30	7514659.323	4723613.831
31	7514657.780	4723612.827
32	7514656.260	4723611.789
33	7514654.764	4723610.717
34	7514653.292	4723609.612
35	7514651.845	4723608.474
36	7514650.579	4723607.434
37	7514649.334	4723606.369

Propozimi për ndarje



Rilevoi / Snimio: Valmir Latifi
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanje)

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

Nr. i licencës / Br. licence: 180

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 12.02.2021



Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



KAEKO

Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
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 AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

677-3
677-6
677-7
677-8
677-18

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

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

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matičan

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

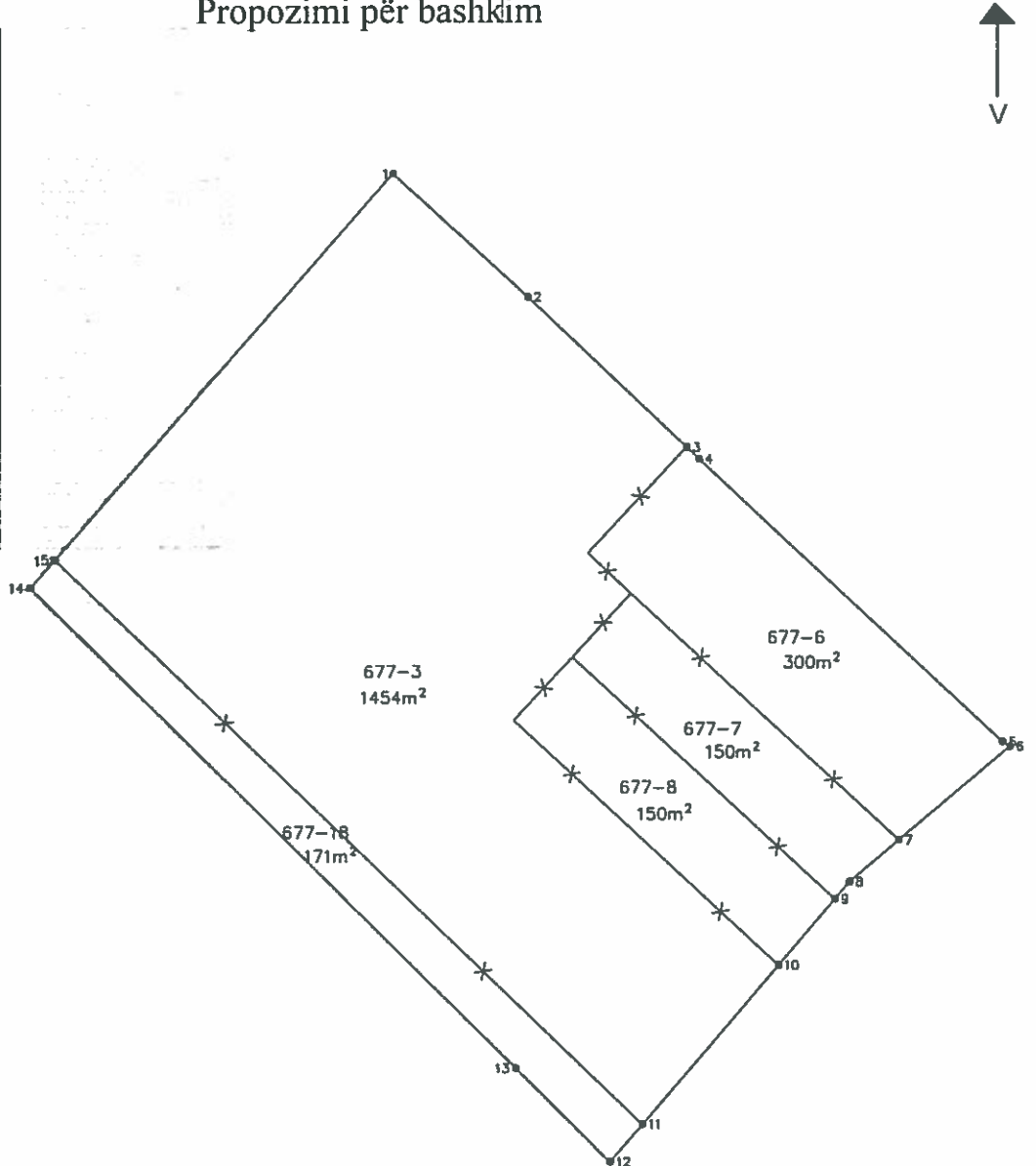
Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Lista e koordinatave

Nr	Y	X
1	7514641.822	4723667.253
2	7514651.175	4723658.713
3	7514662.240	4723648.280
4	7514663.102	4723647.473
5	7514684.190	4723627.800
6	7514684.722	4723627.503
7	7514676.990	4723621.040
8	7514673.550	4723618.160
9	7514672.540	4723616.990
10	7514668.620	4723612.440
11	7514659.142	4723601.443
12	7514656.890	4723598.821
13	7514650.340	4723605.370
14	7514616.760	4723638.720
15	7514618.460	4723640.640

Propozimi për bashkim



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

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

Nr. i licencës / Br. licence: 180

Nënshkrimi / Potpis:

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 12.02.2021

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

VALMIR LATIFI
V.V. LICENCIUAR
NR. LIC. 180