

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 dhe 44 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, Vendimit 14-350/05-0069714/18 dt.22.08.2018, për përcaktimin e mënyrës së zbatimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor në zonat urbane, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr.350/02-239776/20 dt.31.12.2020, në emër të pronarit: **Fehmi Tërnavë me investitor: M&N, Sh.p.k.rr. Tahir Sinani, Lipjan**, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për lejimin e ndërtimit të ndërtesës shumëbanesore me afarizëm, në lagjen “Mati 1”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 01.12.2021, merr këtë:

**V E N D I M**  
**PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE**

**I. Caktohen kushtet ndërtimore pronarit: Fehmi Tërnavë me investitor: M&N, Sh.p.k.rr. Tahir Sinani, Lipjan, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-239776/20 dt.31.12.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore me afarizëm, nëkuadër të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.839-7 dhe 839-8, ZK.Matiçan.**

**II. Lokacioni i parcelave kadastrale të lartcekura, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: Planit Rregullues “Mati 1”, miratuar me Vendimin 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 përfshirë në kuadër të ngastrës ndërtimore “A”, me tipin e shfrytëzimit C( bërthama e zonës), dhe me Planin Zhvillimor Urban , të miratuar me Vendimin 01.nr.035-181427 të dt. 24.09.2013, në bazë të të cilit kjo zonë është e paraparë për “Ndërtim të lartë”.**

**III. Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcelave kadastrale të trajtuara, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:**

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
  - nr. 839-7, me S=400m<sup>2</sup>, me pronar:Fehmi Tërnavë.....”Arë e klasit 3”;
  - nr. 839-8, me S=150m<sup>2</sup>, me pronar:Fehmi Tërnavë.....”Arë e klasit 3”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, nuk ka ndërtesa ekzistuese;
- Janë toka urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi në drejtimin veri-jug, me disnivel ~2.0m’;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale është nga rruga ekzistuese “Kerem Levton” e cila njëkohësisht është edhe e planifikuar me Planin Rregullues “Mati 1”;
- Parcelat kadastrale për të cilat kërkohet caktimi i kushteve ndërtimore, shtrihen në kuadër të Planit Rregullues “Mati 1”, dhe pjesërisht shtrihen në rrugën e planifikuar të Planit Rregullues “Mati 1”;

- Konkretisht: parcela kadastrale nr.839-7, ZK.Matiçan, me sipërfaqe totale  $S=400m^2$ , në rrugën e planifikuar përfshihet me sipërfaqen prej  $S=16m^2$  ndërsa
- Parcela kadastrale me nr.839-8, ZK.Matiçan, me sipërfaqe totale  $S=150m^2$ , në rrugën e planifikuar përfshihet me sipërfaqen prej  $S=15m^2$ .
- Në kuadër të perimetrit prej  $50m'$  të parcelave kadastrale, përfshihen ndërtesa shumëbanesore afariste;

**IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin-ndërtimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, në kuadër të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë si në vijim:**

- **Organizimi i situacionit** me qasje në kompleks, pozicionimi, gabaritet dhe lartësia e ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave ndërmjet vete dhe nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas kriterëve të Planit Rregullues "Mati 1" të përshkruara në këtë vendim dhe prezantimit grafik të përshkruar në planin e lokacionit – "zgjidhja urbane", bashkëgjatë këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- **Parcelat brenda bllokut urban** me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, konkretisht parcelat kadastrale të përfshira dhe të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
  - nr. 839-7, me  $S=384m^2$ , me pronar:Fehmi Tërnavà....."Arë e klasit 3";
  - nr. 839-8, me  $S=135m^2$ , me pronar:Fehmi Tërnavà....."Arë e klasit 3";**Sipërfaqe totale brenda vijës rregulluese, e parcelave kadastrale është  $S=519 m^2$ :**

- **Parcelat jashta vijës rregulluese** dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, jashtë vijës rregulluese të planifikuara për gjelbërim dhe rrugë, janë si në vijim:
  - nr. 839-7, me  $S=16m^2$ , me pronar:Fehmi Tërnavà....."Arë e klasit 3";
  - nr. 839-8, me  $S=15m^2$ , me pronar:Fehmi Tërnavà....."Arë e klasit 3";**Sipërfaqe totale brenda vijës rregulluese, e parcelave kadastrale është  $S=31 m^2$ :**

Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale nr.839-7 dhe 839-8ZK.Matiçan, e trajtuar dhe e planifikuar në rrugë sipas Planit Rregullues "Mati 1" Prishtinë, është  $S=31m^2$  dhe kjo sipërfaqe do të trajtohet me aplikimin e Vendimit 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, sipas të cilit deri në 20% të parcelës ndërtimore, mund të kompensohet, dhe sipas kalkulimit sipërfaqja e mbetur prej  $31m^2$  e shprehur në përqindje do të jetë 6%, sipërfaqe e përfshirë në hapësira me interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja jashtë parcelës ndërtimore-vijës rregulluese, do të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore si në vijim:

$$\underline{S=31m^2*3.2=99.20m^2}$$

- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelave kadastrale nr.839-7 dhe 839-8ZK.Matiçan, planifikohet të realizohen/ndërtohen ndërtesa sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Sipërfaqja totale ndërtimore e propozuar për ndërtim do të jetë  $Stotal=2020.60m^2$  nga kjo  **$Stotal=1,758.60m^2$  mbi tokë dhe  $262.00m^2$  nën tokë;**

- **Destinimi** i shfrytëzimit të ndërtesave, sipas planit rregullues, të jetë për "banim", si dhe hapësira afariste, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të garazheve, etj.(sipas projekt propozimit të prezantuar);
- **Etazhiteti** maksimal sipas Planit Rregullues është IV-VIII ndërsa sipas PZHU-së është VII-IX, i propozuar dhe i miratuar me këto Kushte Ndërtimore është B+P+7;
- **ISHP**-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese, sipas Planit Zhvillimor Urban është 30-40%.

*Sipërfaqja totale brenda vijës rregulluese e trajtuar me këto kushte ndërtimore është*

$$\underline{S=519m^2*max.40%=207.6m^2}$$

- **ISPN** -Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Urban, është 1.8-3.0, ndërsa sipas P.RR.Urban "Mati 1" është 3.2, dhe bazuar në Vendimit 14-350/05-0069714/18 dt.22.08.2018, për

Faqe 2 prej 8

përcaktimin e mënyrës së zbatimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor në zonat urbane, pas analizës së inçizimit gjeodezik të prezantuar nga pala është kontaktuar se blloku është zhvilluar më shumë se 50% sipas kriterëve të Planit Rregullues “Mati 1”, si i vlefshëm përvetësohet koeficienti i Planit Rregullues “Mati 1”. Koeficienti ndërtimor i parcelave kadastrale të bashkuara brenda vijës rregulluese–parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** mbi tokë-suteren, dhe **0%** për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe kjo sipërfaqe, për pjesën e parcelave brenda vijave rregulluese do të jetë si në vijim:

- Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale brenda vijës rregulluese të Planit Rregullues “Mati 1” është  $S=519m$ , që kalkulohet si në vijim:  $S=519m^2 \times 3.2=1,660.80m^2$ ;
- Sipërfaqja e parcelave kadastrale e planifikuar për rrugë publike dhe gjelbërim sipas P.RR”Mati 1”, e mbetur pas këmbimit të planifikuar dhe përshkruar në pikën “V” të këtij vendimi është **31m<sup>2</sup>**, që kalkulohet si në vijim:
- $S=31 * 3.2=99.20m^2$
- Nga kjo sipërfaqja ndërtimore totale do të kalkulohet si në vijim:

$$S=519m^2 \times 3.2=1,660.80m^2;$$

$$S= S=31 * 3.2=99.20m^2$$

$$S_{total}=1,760.00m^2$$

- **ISHPN-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN)**, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max. **60%**, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

$$S=519m^2 * \text{max. } 60\%=311.4m^2$$

- **ISHGJ-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ)**, bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është min.**40%**, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

$$S=519m^2 * \text{min. } 40\%=207.6m^2$$

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, tipi i mbulimit d4, mundëson ndërtimin e ndërtesave me një gjatësi prej maksimum 40 m. dhe sipërfaqe te lire prej 0,4 x h-lartësia e ndërtesës ose se paku 3m. Gjashtë etazhet e para të ndërtesës në frontin rrugor, me thellësi të ndërtimit prej maksimum 16 m, mund të ndërtohen me distancë anësore prej së paku 3 metra, nga kufiri ose ndërtesa tjetër. Etazhet mbi etazhin e tetë duhet të ndërtohen me gjatësi maksimale prej 20 metra dhe sipërfaqe të lirë prej 0,4 x lartësia e objektit.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit, nga rruga–niveli i terrenit maks.1.2m për banim dhe 0.3 për afarizëm;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues, të prezantuar në Planin e situacionit - “zgjdhjen urbane” të kompleksit;
- Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesve) të ndërtesave kolektive të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të bllokut. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, standardi i parkimit respektivisht i garazhimit sipas Planit Rregullues “Mati 1” dhe Rregullores MMPH nr.03/2016, është 1 VP/ njësi banimi. Për pjesën e afarizmit min. 1 vendparkim për 30m<sup>2</sup> afarizëm sipërfaqe të shfrytëzueshme. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritet të ndërtesës. Kompleksi të organizohet edhe me vend-parkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.;
- 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 destinimit të ndërtesave të planifikuara;

- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

**V. Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelave kadastrale nr.839-7 dhe 839-8ZK.Matiçan, me sipërfaqe  $S=31m^2$ , e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë, të realizohet si më poshtë:**

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV, parcelat kadastrale të cilat janë trajtuar me këto kushte ndërtimore brenda bllokut urban gjegjësisht vijës rregulluese janë:

- nr. 839-7, me  $S=384m^2$ , me pronar:Fehmi Tërnavà....."Arë e klasit 3";
- nr. 839-8, me  $S=135m^2$ , me pronar:Fehmi Tërnavà....."Arë e klasit 3";

Sipërfaqe totale brenda vijës rregulluese, e parcelave kadastrale është  $S=519 m^2$ .

kurse sipërfaqja e pjesëve të parcelave kadastrale nr.839-7 dhe 839-8ZK.Matiçan, të planifikuara jashtë vijës rregullues në hapësirë publike është  $S=31m^2$ .Bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private, e përfshirë në hapësirë me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqen deri në 20%, ndërsa parcela e planifikuar për këmbim me  $S=31m^2$  përbën 6% të pronës për shpronësim. Andaj, sipas kalkulimit me koeficient ndërtimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore të ndërtësës:

$$S=31 \times 3.2=99.20m^2.$$

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelave kadastrale, bazuar në vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

**VI. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale, nr.839-7 dhe 839-8ZK.Matiçan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese të rrugës së planifikuara, të Planit Rregullues Urban "Mati 1" dhe bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe dispozita urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje, punuar nga gjeometri i licencuar.**

Andaj, drejtorja 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*" 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.

Procedura e ndarjes të realizohet 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 në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "*Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01*" si dhe Manualit për ndarje punuar nga gjeodeti i licencuar.

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

**VII. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale nr.839-7 dhe 839-8ZK.Matiçan, në pronësi private, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", si dhe Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali i bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar.**

Andaj, drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" & Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim të punuar nga gjeometri i licencuar.

Procedura e bashkimit do të realizohet pas realizimit të proceduarave të paragrafit V. & VI. të vendimit të kushteve ndërtimore dhe bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e cila do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operativ kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, me kërkesë të pronarëve & investitorit, si dhe bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga P.RR "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar ..

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

**IX. 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, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

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

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

**X. Dokumentacioni ndërtimor** - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në 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 përmbajtje:

- 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, relative dhe absolute;
- 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 përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, 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 për masat mbrojtëse kundër zjarrit;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

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

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', 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 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.

**XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** – për parcelat kadastrale brenda vijave rregulluese, të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 5" dhe "Rrugë", të realizohet bazuar në pikën 4 të nenit 9 UA 02/2013 për zbatimin e Ligjit për Kadastër, ndryshimi i llojit të shfrytëzimit të parcelës së tokës me ligje dhe vendime të veçanta – plane urbanistike, 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 të ndërrohet destinimi, përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet - parcelës ndërtimore, sipas Plani i situacionit – "zgjdhja urbane" dhe në harmoni me vijën rregulluese të P.RR."Mati 1". Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, duke përfshi edhe pjesën e parcelave pas realizimit të këmbimit të përshkruar në paragrafin "V", 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

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

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

**XIV. Pagesa e taksës administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe 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 rrënitimit.

**XV. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.**

## A r s y e t i m

Pronari **Fehmi Tërnav**a me investitor:**M&N, Sh.p.k. rr.Tahir Sinani, Lipjan**, me kërkesën **05 Nr.350/02-239776/20 dt.31.12.2020**, i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për lejimin e ndërtimit të ndërtesës shumëbanesore me afarizëm, në lokacionin e përshkruar në paragrafin 1. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesë pronarët/Investitori kanë prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- *Kopjet e planit dhe certifikatat e njësisë kadastrale për parcelat kadastrale nr. nr. 839-8 dhe 839-7, ZK.Matiçan.*
- *Informalën nga plani me nr.836-1 dt.24.05.2019, të lëshuar nga Drejtorja e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;*
- *Incizimin gjeodezik të punuar nga "Agon Blakaj" me nr. te lic.205.;*
- *Autorizimin me LRP.Nr.3987/2019 dt.22.05.2019;*
- *Kontratën për Ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore, të lidhur të Sefadin Blakaj, M.A. me LRP.Nr.609/2020;*
- *Akti i pranuar nën Betim, me LRP.Nr.611/2020;*
- *Projekti i lokacionit – zgjidhja urbane e punuar nga kompania projektuese "Kosova Project&Construction"*
- *Vërtetimin e tatimit në pronë në emër të Rasim Ternava/Fehmi Rasim Tërnav, me nr.239481/20 dt,31.12.2020 dhe MN SHpk, me nr.239481/20 dt 30.12.2020;*
- *Fotokopjet e letërnjoftimit të pronarit;*
- *Fotografite e gjendjes ekzistuese;*

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës **05 Nr.350/02-239776/20 dt.31.12.2020**, për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionin e prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë hapësirë, rregullativën ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit & procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentacionit të prezantuar dhe trajtuar gjatë fazës së trajtimit të kërkesës administrative, konstatoi se parcela kadastrale për të cilën kërkohet caktimi i kushteve ndërtimore, gjegjësisht parcela kadastrale 839-7, ZK.Matiçan është me vërejtje, andaj me anë

të shkresës zyrtare "Plotësim dokumentacioni" 05 Nr.350/02-239776/20 dt.05.02.2021 ka kërkuar rregullimin e kësaj parcele.

Kjo Drejtori pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nën 18 të Ligjit për ndërtim, Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 nga dt.01.04.2021 deri me dt.15.04.2021, ka vendosë "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrimin e dritës prej 50m'. Ky njoftim ka qëndruar 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në email adresat e vendosura në njoftimin publik, që nënkupton se kjo drejtori mund të vazhdojë me procedurat e caktimit të kushteve ndërtimore.

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të plotësim dokumentacionit të prezantuar me dt.12.03.2021 dhe 19.04.2021, dokumentacionit të prezantuar, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në teren, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, procedurat e zhvilluara gjatë fazës së trajtimit të kërkesës me konstatimet e lartcekura, konstatoi se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore dhe të dokumentit të planifikimit hapësinor për miratimin e projekt propozimit – "zgjdhjes urbane", të prezantuar me korrigjime konkrete në harmoni me kriteret e planit urbane në fuqi, sipas kriterëve dhe kushtet e përcaktuara në dispozitiv të këtij vendimi.

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

**Shtojcë:** Plani i situacioni - "zgjdhja urbane" e kompleksit me ndërtesë të planifikuar dhe Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali gjedoezik punuar nga Burim Halilaj. Lic.195, për ndarjen, bashkimin këmbimin dhe kompenzimin e parcelave kadastrale.

**Udhëzimi juridik:** Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror-MMPHI.

**Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet:** Kërkuarit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-239776/20 dt.31.12.2020,.

**Kopja elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Kadastrit. Drejtorisë së Pronës dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 Nr. 350/02-239776/20 DT. 01.12.2021**

Zyrtari,  
Anita Osmani



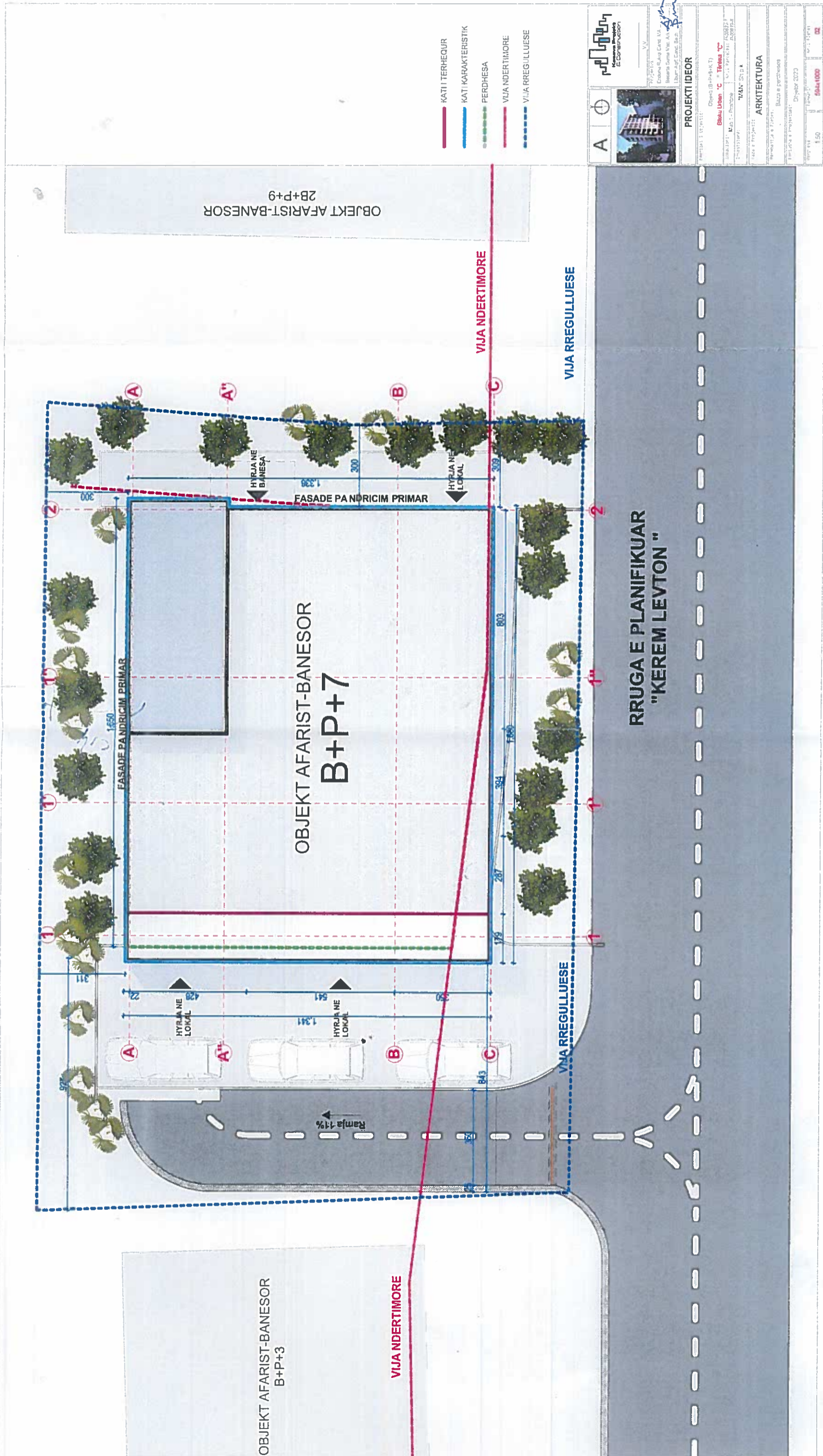
u.d. Udhëheqëse e Sektorit  
Mimoza Berisha Prestreshi



DREJTORI  
Artian Olluri







- KATI TERHEQUR
- KATI KARAKTERISTIK
- PERDHESA
- VIJA NDERTIMORE
- VIJA RREGULLLUESE

**PROJEKTI IDEOR**

Shkup, Rruga e ...  
Bashkia e Prishtinës

**OBJEKTI** : ...

**PROJEKTI** : ...

**SKALA** : 1:500

**DATA** : ...