



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština –Municipality of Prishtina



01-2244

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 22, 44 & 140 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L - 031 dt.21.07.2016, 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 dhe Udhëzimit Administrativ Nr.06/2017 dt.23.05.2017 të MMPH-së, 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës me referencë 05nr.350/02-0245431/18 dt.09.10.2018, të pronarëve, të pronarëve **Jahir, Sadri, Florian, Ukshin, Naim Vitija, Bejtulla Berisha, Bahri Hoxha dhe Besnik Asllani**, nga Prishtina, me investitor “EBA” sh.p.k., me adresë në lagjen “Mati 1”, bl. “Lin Projekt”, hyrja 2, nr.21, në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit “Andrra Residence”, me ndërtesa shumëbanesore & afariste – “Hyrja 1” & “Hyrja 2”, në kuadër të pjesës së bllokut urban “A-18”, tërësia “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 24.01.2019, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve, Jahir, Sadri, Florian, Ukshin, Naim Vitija, Bejtulla Berisha, Bahri Hoxha dhe Besnik Asllani, nga Prishtina, me investitor “EBA” sh.p.k., me seli në Prishtinë, me nr. të biznesit 810025470, përfaqësuar nga Astrit Çitaku, sipas kërkesës me referencë 05nr.350/02-0245431/18 dt.09.10.2018, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit “Andrra Residence”, me ndërtesa shumëbanesore & afariste – “Hyrja 1” & “Hyrja 2”, në kuadër të parcelës ndërtimore të riparceluara të bllokut urban “A-18”, tërësia “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të kompleksit formuar nga parcelat dhe pjesët e parcelëve kadastrale, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale: nr.913-1, 914-8, 914-15 ZK Matican, në pronësi private dhe pjesë të parcelave kadastrale nr. 920-0 dhe 921-0 ZK Matican në pronësi publike të propozuara për këmbim me pjesë të parcelës kadastrale nr.27-2 ZK Matiçan.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore gjendet në kuadër të bllokut urban “A-18”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01-035-186861 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij Plani, kjo zonë është e paraparë për banimit të mesëm të përzier. Lidhur me këtë dhe parametrat e ndërtimit nga ky Plan, kërkuesi është informuar me “Informimin nga Plani Rregullues ” Prishtina e Re – Zona Qendër ” përmes sistemit online, me referencë 1382, dt.17.01.2018, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese:

- Parcela kadastrale me nr.913-1 ZK Matican, ka sipërfaqe totale prej 1183m², me bashkëpronarë Ukshin Vitia, Sadri Vitia, Naim Vitija dhe Florim Vitija nga Prishtina, me klasë të kualitetit ‘Arë e klasës 4’, parcelë e ndërtuar me dy ndërtesa të banimit individual, me etazhitet P+1 dhe P+2+Nk, (sipas inqizimit gjeodezik të gjendjes faktike nga gjeodeti i licencuar Edon Maliqi), me këto kushte ndërtimore, trajtohet sipërfaqja e saj prej 1073m²;

01.03.2019
ID: 117 1132564
Ug

- Parcela kadastrale me nr.914-8 ZK Matican, ka sipërfaqe totale prej 602m², me pronar Jahir Vitija nga Prishtina, me klasë të kualitetit 'Arë e klasës 6', parcelë e ndërtuar me një ndërtesë të banimit individual, me etazhitet B+P+1+Nk;
- Parcela kadastrale me nr.914-15 ZK Matican, ka sipërfaqe totale prej 295m², me pronar Bejtulla Berrisha nga Prishtina, me klasë të kualitetit 'Arë e klasës 6';
- Parcela kadastrale me nr.27-2 ZK Matican, ka sipërfaqe totale prej 2941m², me bashkëpronarë Bahri Hoxha dhe Besnik Asllani nga Prishtina, me klasë të kualitetit 'Arë e klasës 4', pjesë e parcelës/parcela e propozuar për këmbim, me pjesë të parcelave kadastrale nr.920-0, me sipërfaqe prej 353m², në pronësi të 'P.SH. Komuna e Prishtinës' dhe me pjesë të parcelës kadastrale nr.921-0, me sipërfaqe prej 422m², në pronësi të 'P.SH. Komuna e Prishtinës' (bazuar në sipërfaqet e prezentuara nga gjeodeti i licencuar Edon Maliqi, me licencë nr.155);
- Me këtë Vendim respektivisht projekt konceptual- "zgjidhje urbane", trajtohet sipërfaqja totale prej 2745m²,
- Tereni ka pjerrtësi , në drejtimin juglindje-veriperëndim, me disnivel prej ~5.0m, (sipas inqizimit gjeodezik);
- Parcelat kadastrale kanë qasje direkte në rrugën ekzistuese dhe rrugën e planifikuar, në anën verilindore të këtyre parcelave është rruga ekzistuese "Ahmet Krasniqi", e cila është edhe rrugë e planifikuar, sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër".
- Parcelat kadastrale të lartcekura, bazuar në planin "Riparcelimi" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", përfshihen në kuadër të pjesë së parcelës ndërtimore, Bllokut urban "A18", Tërësisë "A";
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Parcelat kadastrale të lartcekura kanë qasje në rrugën lokale të lagjes, në anën verilindore të këtyre parcelave, gjegjësisht rrugën e asfaltuar të lagjes, e cila është njëkohësisht edhe rrugë e planifikuar, sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër".

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin e kompleksit "Andrra Residence", me ndërtesa shumë banesore & afariste – "Hyrja 1" & "Hyrja 2", në kuadër të parcelës ndërtimore të ndryshuara, riparceluara & riemëruara, të Bllokut urban "A18", Tërësia hapësinore "A", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe projekt propozimin / Projektin konceptual, dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në kompleks, shtrirja e kompleksit, gabaritet & etazhiteti i ndërtesave, pozicionimi i tyre në raport me vijën rregulluese, ndërtimore dhe kufiri i parcelave, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vendparkimet e kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik në Plani i lokacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale, të trajtuara – që përfshihen në ndërtim, për realizimin e kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, dhe trajtuara në parcelë ndërtimore, gjegjësisht brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr.913-1; S=1073m²;
 - nr.914-8; S=602m²;
 - nr.914-15; S=295m²;
 - nr.920-0; S=353m²
 - nr.921-0; S=422m²;

Sipërfaqe totale S=2745m²;

- Parcelat kadastrale, të trajtuara – që përfshihen në ndërtim, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, por që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore, gjegjësisht jashtë vijës rregulluese, janë:
 - nr.913-1; S=0.00m²;
 - nr.914-8; S=0.00m²;
 - nr.914-15; S=0.00m²;
 - nr.920-0; S=0.00m²

- nr.921-0; S=0.00m²;

Sipërfaqe totale S=0.00m² ;

- Kompleksi “Andrra Residence”, me ndërtesa shumë banesore & afariste – “Hyrja 1” & “Hyrja 2” në kuadër të parcelës ndërtimore të riparceluara të Bllokut urban “A-18”, Tërësia “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, planifikohen ndërtesa shumë banesore & afariste- “Hyrja 1” & “Hyrja 2”, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet sipas përlllogaritjeve & projekt propozimit – “zgjidhja urbane” të prezantuar:

Kompleksi “Andrra Residence”, me ndërtesa shumë banesore & afariste – “Hyrja 1” & “Hyrja 2”.

“Hyrja 1” – **S=6356.8m²** /5086.8m², mbi tokë + 1270m², nën tokë /,

Etazhitet: **B + S + P + 7**

“Hyrja 2” – **S=3963m²** /3146m², mbi tokë + 817m², nën tokë /,

Etazhitet: **B + S + P + 7** ,

Totali : S=10319.8m² / 8232.8m², mbi tokë + 2087m², nën tokë/.

- Destinimi i shrytëzimit të ndërtesave, bazuar në kriteret dhe parametrat e planit rregullues, është banim rezidencial & afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse të ndërtesave: kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar dhe miratuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore / parcelave kadastrale të bashkuara në kompleks (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë-gabarit të përdhësës ose suteranit, lejohet max.40%, kurse për etazhet e banimit është max.30%:

Kompleksi “Andrra Residence”, me ndërtesa shumë banesore & afariste – “Hyrja 1” & “Hyrja 2”.

Perdhesë ose suteran, max.40%, për pjesën afarsite dhe kjo sipërfaqe është:

$S = 2745 \times 0.4 = 1098\text{m}^2$ /sipas planit rregullues/

$S = 860\text{m}^2$ /sipas projekt propozimit/

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale për etazhet e nëntokës (ISHPN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar kriteret e planit rregullues dhe paragrafit II. pika 1. të Vendimit 01 nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet max.60%, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit kjo sipërfaqe është:

Kompleksi “Andrra Residence”, me ndërtesa shumë banesore & afariste – “Hyrja 1” & “Hyrja 2”.

$S = 2745 \times 0.6 = 1647\text{m}^2$; / sipas planit rregullues & vendimit/

$S = 1647$ /sipas projekt propozimit/

- Në kuadër të kompleksit të planifikohen edhe hapësira me sipërfaqe gjelbëruese (ISGJ) min.40%, me gjelbërim të lartë & të ultë, dhe të organizuara për sport & rekreacion. Sipërfaqet gjelbëruese, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, për kompleksin është:

Kompleksi “Andrra Residence”, me ndërtesa shumë banesore & afariste – “Hyrja 1” & “Hyrja 2”..

$S = 2745 \times 0.4 = 1098\text{m}^2$; /sipas planit rregullues/

$S = 1098\text{m}^2$ /sipas projekt propozimit/

- Koeficienti i ndërtimit të etazheve të mbi tokës (ISHN) për Blloku urban “A18” është max.3.0. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteran**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:

Kompleksi “Andrra Residence”, me ndërtesa shumë banesore & afariste – “Hyrja 1” & “Hyrja 2”.

$S = 2745 \times 3.0 = 8235\text{m}^2$; /të lejuara sipas planit urban brenda parcelës ndërtimore /

$S = 8235\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit /

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë 1.0 x H (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje 0.5 x H ose min. 7m, ku distanca prej 7.0 m vlenë edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj);
- Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) lejohet që distanca të jetë 0.6xH;
- Etazhiteti maksimal i lejuar në Bllokun urban “A-18” është max.IV ÷ VIII kurse sipas projekt propozimit është P+7 ;

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, protokoluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max.1.2 m;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga e planifikuar në mes Blloqeve urbane “A-18” dhe “A-12”;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret kënde të lojrave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.2 vendparkime/një njësi banesore, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vendparkimet, për çdo 1000m²/40 vendparkime për shitore, banka, posta dhe të ngjashme, për çdo 1000m²/20 vendparkime për administratë, për çdo 1000m²/50 vendparkime për ndërtesa hoteliere, për çdo 1000m²/30 vendparkime për ndërtesa kulturore dhe përmbajtje publike, si dhe për salla polifunksionale 20 ulëse / 1 vendparkim;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Kati I fundit i ndërtesave shumbanesore duhet të tërhiqet brenda vijës ndërtimore për minimum 2.5m;
- Në rrugët active me përmbajtje të ndryshme afariste, përdhësia preferohet të hyjë Brenda vijës ndërtimore për maksimum 3m, duke krijuar kështu strehë për hapsirën afariste dhe shteg më të gjërë të këmbësorëve;
- Inkurajohet përdorimi i materialeve natyrore (tullë, gurë, e të ngjashme);
- Nuk lejohet përdorimi i ngjyrave bazë, të cilat mund të jenë intensive ose të zbutura, inkurajohet përdorimi i ngjyrave pastele, ose të ngjashme;
- Hapsirat e parkimit të gjelbrohen dhe të shtrohen me elemente betony që të mundësojnë rritjen e barit;
- Gjatë punimeve ndërtimore duhet të kushtohet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”.

V. KËMBIMI i pronës private me pronë komunale, konkretisht këmbimin e pjesës së parcelës kadastrale nr.27-2 ZK Matican, në bashkëpronësi të Bahri Hoxha dhe Besnik Asllani me sipërfaqe totale prej 2941m², e destinuar për “gjelbrim të planifikuar” dhe “shkollë fillore”, sipas Planit Rregullues “Mati 1”, me pjesë të parcelave kadastrale nr.920-0 dhe 921-0 ZK Matican, në pronësi komunale, respektivisht me sipërfaqen e tyre të përfshirë brenda vijës rregulluese, e destinuar për ndërtim, me sipërfaqe prej 775m² (353+422), me destinim “Zonë e ndërtimit miks” dhe me koeficient ndërtimi “3.0”, bazuar në indeksin e sipërfaqes ndërtimore të bllokut “A-18”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”. Këmbimi bëhet në sipërfaqe të nevojshme në bazë të vlerësimit të organit kompetent për vlerësimin e pronave.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për këmbimin e pjesëve të parcelave kadastrale të lartcekura, bazuar edhe në realizimin e planit rregullues urban e që konsiderohet “interes publik”, andaj për vazhdimin e procedurës për aplikim dhe pajisje me leje ndërtimore, duhet të realizohet këmbimi i pjesëve të parcelave kadastrale. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, nga Drejtoria e Pronës e Komunës së Prishtinës, bazuar në kompetencat ligjore, të përgatitet dhe të nënshkruhet marrëveshja definitive për këmbim, në mënyrë që e njëjta të shërbejë si bazë juridike për ndërrimet përkatëse në evidencat kadastrale. Procedura e këmbimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në nenin 11 të Ligjit Nr.04/L-144 për Dhënie në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, të dt. 22.11.2012, thuhet se “Komuna ka të drejtë të këmbëjë pronën e paluajtshme komunale me persona fizik dhe juridik, në rastet kur një këmbim i tillë nevojitet për sigurimin e tokës për qëllime të shfrytëzimit për interes publik”.

Mos zbatimi i procedurës së paraparë sipas këtij paragrafi - pike, nga pronari dhe investitori, për arsye të ndryshme, do ta obligojë Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë këtë Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr.913-1, dhe parcelave kadastrale nr.920-0 dhe 921-0 ZK Matican, (në pronësi komunale, pas përfundimit të procedurës së këmbimit me pjesën e parcelës kadastrale nr.27-2 ZK Matican, në pronësi private), do të realizohet sipas vijës rregulluese të bllokut urban "A-18" dhe sipas manualit të ndarjes punuar nga gjeodeti i licencuar gjeodeti i licencuar Edon Maliqi, me licencë nr.155.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit-"zgjdhja urbane" dhe "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 gjeodeti i licencuar Edon Maliqi, me licencë nr.155. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit & investitorit, duke u bazuar "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 kompania gjeodete e licencuar, e që janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, nr.913-1, 914-8, 914-15 ZK Matican, në pronësi private dhe pjesë të parcelave kadastrale nr.920-0 dhe 921-0 ZK Matican (në pronësi komunale, pas përfundimit të procedurës së këmbimit me pjesën e parcelës kadastrale nr.27-2 ZK Matican, në pronësi private), në parcelë ndërtimore do të realizohet bazuar në Planin e situacionit – "zgjdhja urbane" dhe Manualit të bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjdhja urbane" dhe Manualit për bashkim. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në këtë paragraf, e i cili pëlqim do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit, dhe pas realizimit të këmbimit sipas pikës V dhe ndarjes/parcelimit sipas pikës VI të këtij Vendimi, me kërkesë të pronarëve & investitorit, duke u bazuar në Planin e situacionit-"zgjdhja urbane" dhe Manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, të cilët janë pjesë përbërëse e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. 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 objektit (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"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VII. 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, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA i MMPH-së 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, 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 e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të zhvilluara në terren;

VIII. 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 përfshirë 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.

Dhe 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;

IX. 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 pronarët / 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);

X. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE – të parcelave kadastrale, nr.913-1, 914-8, 914-15 dhe pjesë të parcelave kadastrale (brenda vijës rregulluese të bllokut urban A-18) nr. 920-0 dhe 921-0 ZK Matican, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale, ku është evidentuar lloji i shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 4” dhe “Arë e klasës 6”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr.41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet-parcelës ndërtimore, sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen $S=2745m^2$, me kualitet të tokës së përcaktuar në Certifikatë dhe përsëritur në paragrafin III. të këtij vendimi. Këto sipërfaqe do të regjistrohen si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XI. PAGESA E TAKSËS ADMINISTRATIVE për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/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 dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve 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 rrënit.

XII. VLEFSHMËRIA e vendimit të 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, si dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Kërkuesit/pronarët, **Jahir, Sadri, Florian, Ukshin, Naim Vitija, Bejtulla Berisha, Bahri Hoxha dhe Besnik Asllani**, nga Prishtina, me investitor “EBA” sh.p.k., me seli në Prishtinë, me nr. të biznesit 810025470, përfaqësuar nga Astrit Çitaku, me kërkesën me referencë 05nr.350/02-0245431/18 dt.09.10.2018, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit kompleksit “Andrra Residence”, me ndërtesa shumëbanesore & afariste – “Hyrja 1” & “Hyrja 2”, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05nr.350/02-0245431/18 dt.09.10.2018 dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedimit administrativ, kërkuesit kanë prezantuar dhe është trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë: Kopjet e planit dhe certifikatat e njësisë kadastrale për parcelat kadastrale: nr.913-1, 914-8, 914-15 dhe nr.27-2 ZK Matican;
- Projektin konceptual - "zgjidha urbane" të kompleksit me projekt ideor të ndërtesave shumë banesore & afariste dhe hapësira të planifikuara, hartuar nga "LSN ARKITEKT" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70860309;
- Informim nga Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" përmes sistemit online 1382 dt.17.01.2018, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Fotokopjen e Certifikatë e regjistrimit dhe informatë mbi biznesin të investitorit "EBA"sh.p.k me seli në Prishtinë, me nr.810025470;
- Fotokopjen e Certifikatë e regjistrimit dhe informatë mbi biznesin të projektuesit "LSN ARKITEKT" sh.p.k. me seli në Prishtinë, me nr. 70860309;
- "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", e lidhur në mes të Ukshin Vitia, Florim Vitija, Naim Vitija, Sadri Vitia, Jahir Vitija dhe Bejtulla Berisha me "EBA"sh.p.k me seli në Prishtinë, përfaqësuar nga pronari Astrit Citaku, vërtetuar te noter Isak H. Ademi, me LRP.Nr.4398/18 dhe Ref.Nr.1047/18 dt.13.03.2018;
- "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", e lidhur në mes të Besnik Asllani dhe Bahri Hoxha me "EBA"sh.p.k me seli në Prishtinë, përfaqësuar nga pronari Astrit Citaku, vërtetuar te noter Isak H. Ademi, me LRP.Nr.9034/18 dhe Ref.Nr.2151/18 dt.22.05.2018;
- Incizimin gjeodezik të gjendjes faktike të parcelave, nr.913-1, 914-15, 914-8, 914-12, 914-13 dhe 914-14, punuar nga gjeodeti i licencuar Edon Maliqi, nga Vushtrria, fotokopja e licencës me numër 155, dhe fotokopja e letërnjohtimit të Edon Maliqit;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor Hasan Vitia, me nr.245368/18 dt.09.10.2018;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor Ukshin Vitia, me nr.243916/18 dt.08.10.2018;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor Bejtulla Berisha, me nr.243916/18 dt.08.10.2018;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor Hahir Vitija, me nr.243916/18 dt.08.10.2018;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor Sadri Vitia, me nr.243916/18 dt.08.10.2018;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor Florim Vitia, me nr.243916/18 dt.08.10.2018;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor Besnik Asllani, me nr.243916/18 dt.08.10.2018;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor Bahri Hoxha, me nr.243916/18 dt.08.10.2018;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor Faruk Zhubi, me nr.243916/18 dt.08.10.2018;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor Besnik Asllani, me nr.122969/18 dt.24.05.2018;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor Bahri Hoxha, me nr.122973/18 dt.24.05.2018;
- Fotokopjen e letërnjoftimit të pronarëve dhe investitorit;
- Fotot e lokacionit;
- Fotokopja e Vendimit Nr.03/41 dt.13.04.2018, I Qeverisë së Kosovës;
- Fotokopja e kërkesës së Jahir Vitija nga Prishtina, mbi parashtrimin e kërkesës për MMPH, mbi lirin e parcelës nr.914-8 ZK Matican, nga Vendimi I Qeverisë, Nr.03/41 dt.13.04.2018, tw protokluar me nr.6480/18 dt.08.11.2018;
- Përgjigje në kërkesën Nr.6480/18 dt.08.11.2018, me referencë nr.8001 dt.06.12.2018;
- Manuali I bashkimit dhe ndarjes së parcelave kadastrale, punuar nga gjeodeti i licencuar Edon Maliqi, me licencë nr.155;
- Informimi me referencë nr.05-350/03-0127749/18/1 dt.21.09.2018;
- Procesverbali nga takimi i mbajtur me dt.18.12.2018, në zyret e kësaj Drejtorie, me pronarët dhe përfaqësuesit e pronarëve të parcelave kadastrale fqinje, nr.914-12, 914-13 dhe 914-14 ZK Matican;
- Konstatimi i zyrtarit për komunikacion i drejtorisë të dates 15.01.2019;

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës, 05nr.350/03 – 0127749/18 dt. 29.05.2018, për rishqyrtimin e Vendimit 05nr.350/03 - 0127749/18 dt.08.08.2018, mbi refuzimin e kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02 - 0063788/18 dt.15.03.2018, gjegjësisht rihapjen e procedurës për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, shqyrtimin e përmbajtjes së tyre dhe lokacionin për të cilën kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, duke u mbështet në nenin 140 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L - 031 dt.21.07.2016, dhe pas prezantimit të fakteve të reja për rishqyrtimin e kërkesës për kushte ndërtimore dhe vendosje ndryshje kjo drejtori konstatoi se:

Drejtoria e Urbanizmit, kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02-0063788/18 dt.15.03.2018, të pronarve Jahir, Sadri, Florian, Ukshin, Naim Vitija, Bejtulla Berisha, nga Prishtina, me investitor "EBA" sh.p.k., me seli në Prishtinë, pas mos përmbushjes së kriterëve urbane dhe atyre juridike, me Vendim 05nr.350/03 – 0063788/18 dt.14.05.2018, ka refuzuar

kërkesën , me arsyetimin se kërkuesi nuk ka kompletuar dosjen e kërkesës për kushte ndërtimore, sipas shkresës "Informim & plotësim dokumentacioni" 05nr.350/02 - 0063788/17 dt. 13.04.2018, por plotësimi Idokumentacionit të kërkuar nuk është plotësuar/prezantuar në afatin ligjor;

Investitori, pas pranimit të Vendimit 05nr.350/03 – 0063788/18 dt.14.05.2018, dhe duke u pajtuar me faktin se është vepruar drejtë, nuk ka ushtruar ankesë sipas udhëzimit juridik, të paraparë në pjesën përmbyllse të aktit administrativ, por i njejtë ka intensifikuar përpjekjet për përmbushjen e kushteve dhe kriterëve të planit rregullues dhe rregullativës ligjore në fuqi.

Pas plotësimit të kriterëve të lartë cekura, kërkuetit me kërkesën 05-350/03-127749/18 dt.29.05.2018 kanë kërkuar rishqyrtimin e Vendimit të refuzimit Vendimit 05nr.350/03 – 0063788/18 dt.14.05.2018, për caktimin e kushteve ndërtimore, për parcelat kadastrale, 913-1, 914-15 dhe 914-8 ZK Matican, ku përveq parcelave kadastrale të aplikuar me kërkesën 05nr.350/02-0063788/18 dt.15.03.2018, investitori ka bashkangjitur edhe dokumentacionin pronësor dhe kontratën për bashkinvestim, me Bahri Hoxha dhe Besnik Asllani, si bashkëpronarë në parcelën kadastrale, nr.27-2 ZK Matican, e cila është paraparë të këmbëhet me pjesë të parcelave kadastrale nr.920-0 dhe 921-0 ZK Matican, pjesa brenda vijës rregulluese të bllokut urban "A-18", e paraparë për ndërtim, në pronësi të P.Sh. KK Prishtinë.

Kjo Drejtori pas pranimit të kërkesës për rishqyrtim 05-350/03-127749/18 dt.29.05.2018, duke u bazuar në rregullativën ligjore, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 18.06.2018 ka vendosë "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m', i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 02.07.2018, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në email adresat e vendosura në njoftimin publik, që nënkupton se kjo drejtori mund të vazhdoj me procedurat e caktimit të kushteve ndërtimore.

Në ndërkohë kjo Drejtori ka pranuar informatë jo zyrtare se Qeveria e Kosovës, ka marr vendim mbi shpalljen me interes të veçantë pjesën e zonave kadastrale të caktuara të Komunës së Prishtinës, ndër to edhe për ZK Matican, ku pas verifikimit në faqen zyrtare të Qeverisë së Kosovës, është konstatuar se, me Vendimin Nr.03/41 dt.13.04.2018, të Qeverisë së Republikës së Kosovës, është miratuar shpallja me interes të veçantë publik e pronave të paluajtshme të pronarëve dhe zotëruesve të interesit të cilat preken nga realizimi i Projektit "Ndërtimi i Kompleksit (Rezidencave) Qeveritar" Prishtinë, zonat kadastrale: Prishtinë, Zllatar, Matican, Hajvali, Çagllavicë-Komuna e Prishtinës dhe zonat kadastrale: Graçanicë dhe Badovc-Komuna e Graçanicës. Përmes postës elektronike të datës 23.07.2018, u.d. e udhëheqëses së sektorit, të kësaj Drejtorie, ka përcjellë regjistrin-tabelat e përshkruara nga evidencat kadastrale përkatëse për titullarët e pronave të paluajtshme, të cilat paraqesin pjesë përbërëse të vendimit të referuar, dhe pas kontrollimit dhe verifikimit të tyre, është konstatuar se parcelat kadastrale nr.913-1, 914-8 dhe 914-15 ZK Matican, janë të përfshira në kuadër të këtyre pronave. Prandaj, kjo drejtori, duke u bazuar në Vendimin e Qeverisë së Republikës së Kosovës Nr.03/41 dt.13.04.2018, vendosi që kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore ta refuzojë, me Vendimin 05nr.350/03-0127749/18 dt.08.08.2018.

Duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 140 të LPPA, kjo Drejtori ka pranuar kërkesën për rihapje të procedurës, me referencë nr.05-350/02-0245431/18 dt.09.10.2018, dhe pas shqyrtimit të kësaj kërkesë, me shkresën "Informim-plotësim dokumentacioni", 05nr.350/02-0245431/18 dt.29.11.2018 është kërkuar që e njëjta të plotësohet më dokumentacionin si në vijim:

- Të arrihet marrveshja për 'zgjidhje urbane'- projekt konceptual, me pronarët e parcelave fqinje nr.914-12, 914-13 dhe 914-14 ZK Matican, ose të prezentohet deklarata e përpiluar në zyrën noteriale, se të njëjtit nuk janë të intersuar për ndërtim;
- Në llogarritjet e sipërfaqeve të propozuara për këmbim, të shtohet edhe një pjesë e sipërfaqes brenda vijës rregulluese, të parcelës kadastrale nr.921-0 ZK Matican;
- Qasja në etazhën e bodrumit është planifikuar nga parcela kadastrale nr.914-8 ZK Matican, ku është planifikuar ndërtimi i ndërtesës në fazën e dytë, për të cilën parcelë ende nuk kemi informata se gjendet në tabelën e pronave të cilat anulohen nga zona e interesit të shpallur me Vendimin nr.03/41 dt.13.04.2018 të Qeverisë së Kosovës (pasi që Aneksi I dhe Aneksi II i Vendimit nr.14/76 dt.21.11.2018 për anulimin, ndryshimin dhe plotësimin e pjesërishëm të Vendimit të Qeverisë së Kosovës nr.03/41 dt.13.04.2018, nuk janë ende të shpallura as në faqen zyrtare të Kryeministrit e as në faqen zyrtare të MMPH-së);

- Në projektin konceptual, parcela kadastrale nr.913-1 ZK Matican, të paraqitet në tërësi, me propozim të ndarjes eventuale të saj (duke prezentuar të njëjtën edhe gjatë llogarritjeve të sipërfaqeve për ndërtim sipas kriterëve të planit), të shënohen numrat e të gjitha parcelave kadastrale në trajtim, të largohen parkingjet e parapara me qasje nga parcela në pronësi private nr.913-9 ZK Matican (pasi që nuk është prezentuar marrveshja me pronarin e kësaj parcele kadastrale).

Pas plotësimit të dokumentacionit me nr.05-350/02-0245431/18/1 dt.10.12.2018 në të cilën është prezentuar *"Përgjigje në Kërkesën nr.6480/18 datë 08.11.2018"* me referencë 8001 dt.06.12.2018, të lëshuar nga MMPH, në të cilën ceket se sipas Vendimit 14/76 të Qeverisë së Kosovës, për anulimin, ndryshimin dhe plotësimin e pjesërishtëm të Vendimit të Qeverisë së Kosovës nr.03/41 datë 13.04.2018, parcela me nr.914-8 ZK Matican, Komuna Prishtinë, nuk përfshihet brenda zonës së interesit. Në ndërkohë është publikuar në Gazetën Zyrtare edhe Aneksi 1 i Vendimit 14/76 i emëruar si "Tabela e parcelave që anulohen(largohen) nga zona e interesit sipas Vendimit nr.03/41 datë 13.04.2018", pas verifikimit të së cilës, vërtetohet se edhe parcelat kadastrale 913-1, 914-15, 920-0 dhe 921-0 ZK Matican gjithashtu nuk përfshihen brenda zonës së interesit, plotësimit të dokumentacionit të lartëcekur i janë bashkangjitur situacioni i 'zgjdhjes urbane' me llogarritjet përkatëse, si dhe kontaktet (numrat e telefonave) të pronarëve të parcelave kadastrale nr.914-14 dhe 914-13 ZK Matican, me arsyetimin se investitori nuk ka mund të arrijë ndonjë marrveshje siq është kërkar me shkresën "Informim-plotësim dokumentacioni", 05nr.350/02-0245431/18 dt.29.11.2018. Me dt.12.12.2018, nëpërmes telefonit janë kontaktuar pronarët e parcelave kadastrale të lartëcekura, me ftesë për takim informues lidhur me kërkesën e pronarëve të parcelave fqinje dhe eventualisht bashkangjitjen e tyre në këtë projekt konceptual- 'zgjdhje urbane', prej të cilëve njëri është deklaruar se është i zënë me punë dhe nuk mund të vij, kurse tjetri pas disa përpjekjeve nuk është lajmëruar në telefon.

Pasi që me këtë është lajmëruar investitori, me dt.18.12.2018, investitori së bashku me arkitektin dhe të afërmin e pronarit të parcelës kadastrale 914-13 ZK Matican, në orarin e rregulltë të paraparë të kësaj Drejtorie për takime me palë, janë lajmëruar, së bashku edhe me të afërmit e pronarit të parcelës kadastrale 914-12 ZK Matican, Gafurr Hoti dhe Jeton Hoti, me ç'rast është mbajtur edhe procesverbali i këtij takimi, në të cilën palët prezent janë njohtuar me projektin konceptual – 'zgjdhjen urbane' të prezentuar me kërkesë nga investitori "EBA" sh.p.k. dhe mundësinë e kyqjes në këtë projekt duke pas parasysh edhe mundësinë e zgjedhjes së investitorit tjetër. Pasi që në këtë takim janë njohtuar dhe nuka kanë mundur të vendosin, ju është lënë një afat prej shtatë ditëve (një javë), dhe siq ceket në konkluzën e këtij procesverbali, deri më dt.27.12.2018 të vendosin, në të kundërtën lënda vazhdohet me parcelat kadastrale sipas kërkesës duke respektuar kriteret urbane të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër", si dhe obligimin e investitorit për rregullimin e depërtimit të infrastukturës (ujë, kanalizim, etj.) për parcelat kadastrale 914-12, 914-13 dhe 914-14 në rast se të njëjtit nuk marrin pjesë në këtë kërkesë për caktimin e kushteve ndërtimore edhe për parcelat e lartëcekura. Pasi që afati i lartëcekur sipas procesverbalit nga takimi, ka skaduar dhe deri në ditën e pregaditjes së këtij Vendimi, pronarët (përfaqësuesit) e parcelave kadastrale të lartëcekura nuk janë lajmëruar për kyqje në këtë 'zgjdhje urbane', u vendos që me këtë Vendim të caktohen kushtet ndërtimore për parcelat kadastrale, sipas kërkesës për rihapje të procedurës 05nr.350/02-0245431/18 dt.09.10.2018.

Pas këtij konstatimi dhe veprimi administrativ, kjo drejtori morri në shqyrtim edhe një herë kërkesën e lartcekur, dokumentacionin e bashkangjitur, konsultoi dokumentet e planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Pani Rregullues "Prishtina e Re - Zona Qendër", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, Projekt propozimin – Projektin konceptual me "zgjdhja urbane" & projekt ideor, dhe konstatoi se, Plani i situacionit – "zgjdhja urbane" e prezantuar, gjegjësisht parcela ndërtimore i respekton kriteret e planit rregullues urban, si shfrytëzimi i parcelës, hapësitrat gjelbruese, distancat në mes ndërtesave dhe kufiri i parcelës ndërtimore.

Pasi Blloku urban "A-18" ka një shtrirje shumë të madhe me sipërfaqe disa hektarshe, dhe realizimi komplet dhe i përnjëhershëm është shumë i vështirë, por edhe plani rregullues urban e mundson realizimin parcial të blloqeve, u vendos që e njehta të zhvillohet në disa faza, bazuar në kërkesat e pronarve dhe investitorve, por gjithënjë duke analizuar tërësin e bllokut urban, dhe konstatimin se pjesa tjetër mund të zhvillohet pa problem dhe si vazhdimi e pjesëve të realizara.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, është konfirmuar rregullsia e situacionit dhe janë përcaktuar masat që duhet të

ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut dhe lidhja e tyre me rrugët e planifikuara të planit rregullues, si dhe organizimi i vendparkimeve, ku ndër të tjera konstatohet : Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Jahir, Sadri, Florim, Ukshin, Naim Vitija, Bejtulla Berisha, Bahri Hoxha dhe Besnik Asllani me investitor "EBA" Shpk. Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-0245431/18, të dt. 08.10.2018, kyçja për automjete në rrugën e planifikuar të paraparë me këtë zgjidhje urbane mund të pranohet si e tillë, bazuar në kategorinë e rrugës dhe shmangies së kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugës 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. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës edhe në kohën kur realizohet ajo.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 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", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar fakte të reja për vendosjen ndryshe nga Vendimi 05nr.350/02- 0063788/18 dt.14.05.2018 dhe Vendimi 05nr.350/03 - 0127749/18 dt.08.08.2018, me të cilët është refuzuar kërkesa për caktimin e kushteve ndërtimore, duke u mbështetur edhe në nenin 140 të LPPA Nr.05/L-031 dt.21.07.2016, andaj edhe me këto fakte, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, duke marr parasysh edhe zhvillimin e procedurave gjatë trajtimit të kërkesës 05nr.350/02 – 0245431/18 dt.09.10.2018, se Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" e propozuar me projekt propozimin e ndërtesave, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, 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 dispozitivët e vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Dispozita urbanistike -"zgjidhja urbane" me ndërtesa të planifikuara, manuali I bashkimit dhe ndarjes së parcelave kadastrale, punuar nga gjeodeti i licencuar Edon Maliqi, me licencë nr.155;

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 – MMPH.

I dorëzohet: Kërkuessve/investitorit, Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02–0245431/18 dt.09.10.2018.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 0245431/18 DT.24.01.2019**

Zyrtari,
Sazan Raskova

U.D. Udhëheqëse e sektorit,
Lindita Beqiri





Republika e Kosovës
 Republika Kosova - Republic of Kosovo
Komuna e Prishtinës
 Opstina Pristina - Municipality of Prishtina



Drejtoria e Inspektionit/ Directory of Inspection: Prishtinë _____

Numri i lëndës/ Case reference no: _____

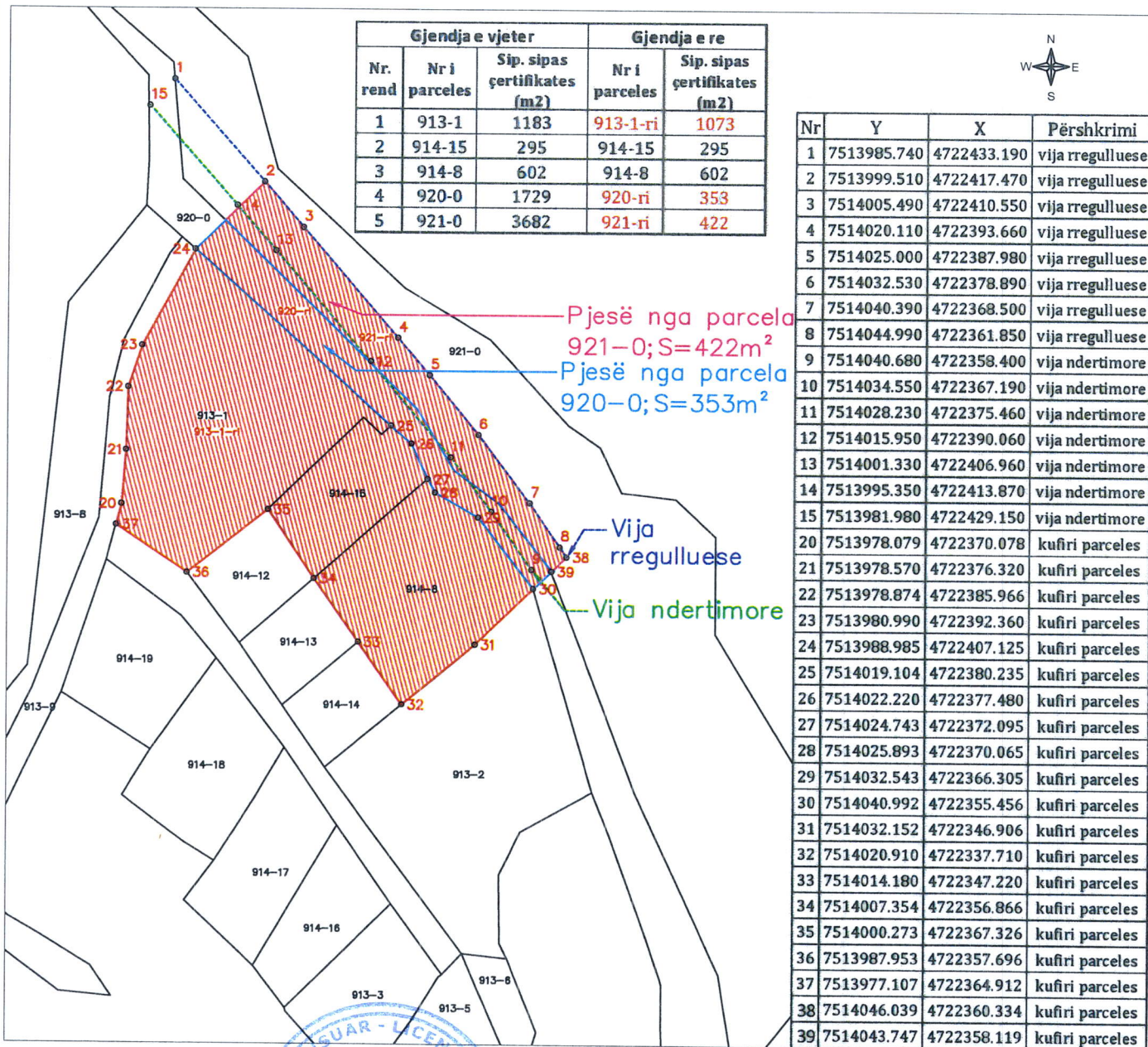
Zona kadastrale/ Cadastral zone: Matiqan _____

Numri lejes së ndërtimit: _____

Njësia kadastrale/ Cadastral unit: Parcel _____

Objekti ndërtimor/ Object: _____

MANUALI GJEODEZIK I PROPOZIMIT PER BASHKIM PARCELASH



Rilevoi/ Measured: Dr.cand. Edon Maliqi; Gjeodet i licensuar nr:155
 (emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ name and surname of the surveyor/company)

Aprovoi / Approved: _____
 (emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ name and surname of official)

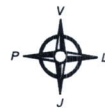
Nënshkrimi/ Signature: _____

Nënshkrimi / Signature: _____

Data e rilevimit/ The survey date: _____

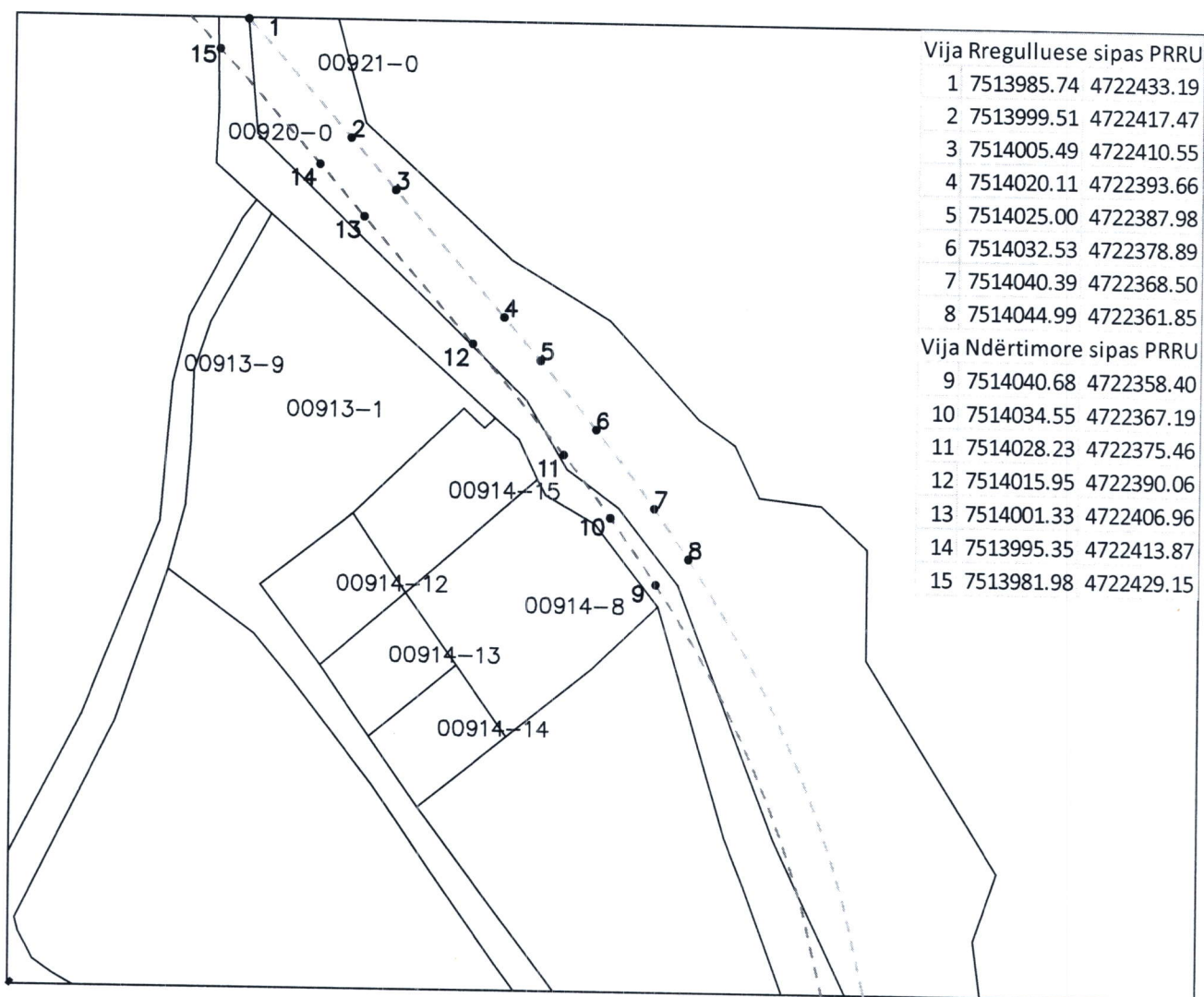
Data e aprovimit /Dt. of approval: _____





DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nëshkrimi: _____

Prishtinë: 07.11.2018

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat Kadastrale

