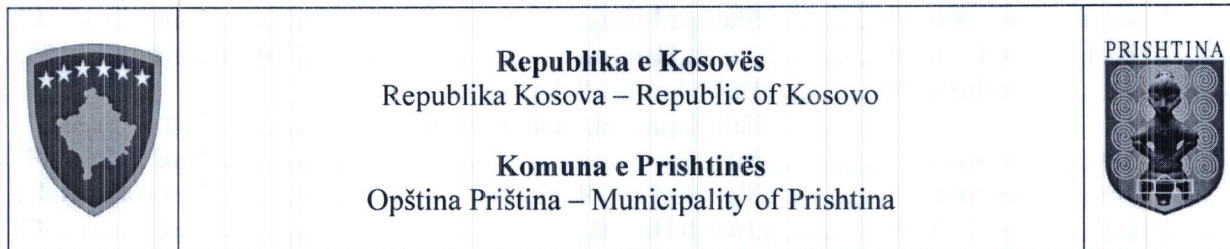


01-2534/18



Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44, 45 dhe 140, të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 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. 350/02-0271198/18 dt. 12.11.2018, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me Vendim 05 Nr. 350/02-0099965/18 dt. 03.07.2018, për refuzim të kërkesës 05 Nr. 350/02-0099965/18 dt. 26.04.2018, për caktimin e kushteve ndërtimore, në emër të Shefqet Malaj, Arsim Hamza, Bedri Latifaj, Syka Beqiri, Tafil Gjinovci, Fehmi Durmishi, Isa Dukaj, Sabri Zeqiri, Milazim Gosalci, Veli Sopjani, Ragip Sopjani dhe Habib Hamiti, nga Prishtina, rr. “Muharrem Fejza” pn, dhe investitorit NSH “Piccolo” me seli në Pecaj-Gjakovë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumëbanesore dhe afariste - “Piccolo”, në kuadër të bllokut urban “C6”, të tërësisë hapësinore “C” të Planit Rregullues “Mati I” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në fazën e rishqyrtimit të procedurës administrative, me datë 18.07.2019, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve, Shefqet Malaj, Arsim Hamza, Bedri Latifaj, Syka Beqiri, Tafil Gjinovci, Fehmi Durmishi, Milazim Gosalci, Veli Sopjani, Ragip Sopjani dhe Habib Hamiti nga Prishtina, dhe investitorit NSH “Piccolo” me seli në Pecaj-Gjakovë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70300574, dhe me përfaqësues Iber Idrizi nga Gjakova, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-0271198/18 dt. 12.11.2018, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me Vendim 05 Nr. 350/02-0099965/18 dt. 03.07.2018, për refuzim të kërkesës 05 Nr. 350/02-0099965/18 dt. 26.04.2018, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumëbanesore dhe afariste - “Piccolo”, në kuadër të bllokut urban “C6”, të tërësisë “C” të Planit Rregullues “Mati I” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të ngastrës ndërtimore “F”, formuar nga pjesët dhe parcelat kadastrale nr. 778-10, 778-11, 779-1, 780-9, 787-0 dhe 788-8 ZK Matičan.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale të lartcekura, për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, rregullativës ligjore, procedurave të zhvilluara dhe miratuara, përfshihet në kuadër të:

- Planit Rregullues “Mati 1”, miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati 1” të KK Prishtinë 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 KK Prishtinë 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë-ngastra ndërtimore “F”, të jetë me destinim “zonë me përmbajtje mikse-MI”, dhe

- Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar “ndërtim i lartë”;

Pronarët dhe investitori, me “Informim nga Plani Rregullues Mati 1-PZHU”, me referencë nr. 1939 dt.30.10.2018, të datës 31.10.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, janë informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit për atë zonë.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kuartetit të parcelës kadastrale, është:
- nr. 778-10.....S= 500 m².....Shefqet Malaj....."arë e klasës 4";
- nr. 778-11.....S=1148 m².....Arsim Hamza....."infrastrukturë-rrugë";
- nr. 779-1.....S=4684 m².....Bedri Latifaj, Syka Beqiri,
Tafil Gjinovci, Fehmi Durmishi....."arë e klasës 4";
- nr. 780- 9.....S=669 m².....Milazim Gosalci....."arë e klasës 4"
- nr. 787-0.....S=1088 m².....Veli Sopjani, Ragip Sopjani....."arë e klasës 4";
- nr. 788-8.....S= 200 m².....Habib Hamiti....."arë e klasës 4";

Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale të trajtuara, është S=8289 m².

- Bazuar në regjistrin kadastral (pjesa grafike) dhe në incizimin gjeodezik të terrenit, është konstatuar se pjesa grafike për parcelat kadastrale nr. 778-10, 778-11, 779-1 dhe 787-0 ZK Matiçan, nuk është e harmonizuar me vektorët kadastral;
- Pjesa e parcelës kadastrale nr. 778-11 ZK Matiçan, me pronar/posedues Arsim Hamza, me sipërfaqe prej S=1148 m², me sipërfaqen S=148 m² (brenda dhe jashtë vijës rregulluese), dhe pjesa e parcelës kadastrale nr. 778-10 ZK Matiçan, me pronar/posedues Shefqet Malaj, me sipërfaqe të përgjithshme S=500 m², me sipërfaqen S=352 m² (brenda dhe jashtë vijës rregulluese), trajtohet në kuadër të bllokut urban "C-6" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, ndërsa pjesa tjetër e këtyre parcelave, me sipërfaqen S=1000 m² dhe S=148 m² (brenda dhe jashtë vijës rregulluese) është trajtuar, përkatësisht është përfshirë në zgjidhjen urbane, të miratuar me aktin administrativ "Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore", 05 Nr.350/02-0280267/18 dt. 24.04.2019, të kësaj drejtorie;
- Parcela kadastrale nr. 779-1 ZK Matiçan, me sipërfaqe të përgjithshme S=4684 m², me pjesë të saj, me sipërfaqe të caktuara, shtrihet në kuadër të bllokut urban "C6" dhe "A11", si dhe në kuadër të sipërfaqes së planifikuar për interes publik, përkatësisht në rrugë dhe gjelbërim të planifikuar sipas planit rregullues. Pjesa e kësaj parcele me sipërfaqen S=653 m² (brenda dhe jashtë vijës rregulluese), trajtohet në kuadër të bllokut urban "C-6" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, ndërsa pjesa tjetër e kësaj parcele mbetet të trajtohet në fazat tjera të zhvillimit;
- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale është private, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 780-9 shtrihen dy ndërtesa-shtëpi individuale të banimit, me etazhitet P+1, ndërsa në parcelat tjera që trajtohen, nuk ka ndërtesa të ndërtuara-janë të zbrazëta;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni ka pjerrtësi të konsiderueshme nga drejtimi veri-jug, me një disnivel H~5m';
- Qasja ekzistuese në këto parcela është nga rrugët lokale ekzistuese "Hasan Mekuli";
- Pjesë të konsiderueshme të parcelave kadastrale të lartcekura, përfshihen në rrugë dhe gjelbërim të planifikuar të planit rregullues;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shumë banesore dhe shtëpi individuale banimore;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin/ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumëbanesore dhe afariste - "Piccolo", në kuadër të bllokut urban "C6", të tërësisë "C" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar, analizuar, si dhe mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësinor, projekt propozimin e prezantuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe rregullativën ligjore në fuqi, dhe ato janë:

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të planit rregullues urban dhe kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e bllokut urban "C6", për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste - "Piccolo", që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr. 778-10.....S=156 m²

- nr. 778-11.....S=74 m²
- nr. 779-1.....S=512 m²
- nr. 780-9.....S=564 m²
- nr. 787-0.....S=1086 m²
- nr. 788-8.....S=200 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelës ndërtimore, brenda vijës rregulluese, është S=2592 m²:

- Parcelat kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e bllokut urban “C6”, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr. 778-10.....S=196 m²
- nr. 778-11.....S=74 m²
- nr. 779-1.....S=141 m²
- nr. 780-9.....S=105 m²
- nr. 787-0.....S=2 m²
- nr. 788-8.....S=0 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelës ndërtimore, jashtë vijës rregulluese, është S=518 m²:

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesë shumëbanesore dhe afariste, të bllokut urban “C6”, të tërësisë “C”, planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore dhe afariste, e organizuar në hyrje, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – “Piccolo”

S=12725.64 m² / 9330.00 m², mbi tokë + 3395.64 m², nën tokë /

Etazhiteti: -2B+P+9

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së kompleksit me ndërtesë shumëbanesore dhe afariste, të jetë për banim shumë banesor dhe afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësirë garazhesh, etj (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar për bllokun urban “C6” tërësia “C” të Planit Rregullues “Mati 1”, është IV-VIII etazhe mbi tokë. Me aplikimin e Vendimit 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, ky etazhitet mund të ndryshojë - rritet;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale - parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën -gabaritin e përdhësës ose suteranit, është max.0.4 (40%), dhe kjo sipërfaqe është:
S=2592x0.4=1036.80 / e lejuar sipas PRR “Mati 1” dhe PZHU-së /,
S=936.20 m² / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe kjo sipërfaqe është:
S=2592x0.6=1555.20 / e lejuar sipas PRR “Mati 1” dhe PZHU-së /,
S=1555.20 m² / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas kalkulimeve, kjo sipërfaqe është:
S=2592x0.4=1036.80 m² / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;
S=2592x0.3= 777.60 m² / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;
S=552.70 m² / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Mati 1” dhe sipas Planit Zhvillimor Urban, koeficienti max. (ISPN) është 3.0, i cili koeficient përvetësohet si i vlefshëm.
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=2592x3.0=7776.00 m² / lejuar sipas PRR “Mati 1”/,
S=9330.00 m² / sipas projekt propozimit /.

• Me aplikimin e vendimit 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin/shpronësimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është: $S=518/2592 \times 100=19.98\%$. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 3.0, si në vijim: $S=518 \times 3.0=1554\text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë: $S=7776+1554=9330\text{ m}^2$.

- 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;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, *"sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të "ngastrës"- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm"*, kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë $0.4 \times H$ (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 ($0.8 \times H$) 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;
- Për të siguruar një front rrugor të lirë në pjesët qendrore, në bërthamat e zonave, parashihet tipi i mbulimit të ngastrës ndërtimore të jetë "d2";
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 1.40 m;
- Ndërtimi është i lejuar vetëm përbrenda vijës ndërtimore. Tejkallimi i elementeve të ndërtesave vartëse (si ballkonet, shkallët e hyrjes, etj) mund të lejohen me përjashtime deri në 2 m`;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa shumë banesore dhe afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30 m^2 të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend parkimet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet dhe trotualet;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth.

V. Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesëve të parcelave kadastrale nr. 778-10, me $S=196\text{ m}^2$, nr. 778-11 me $S=74\text{ m}^2$, nr. 779-1 me $S=141\text{ m}^2$, nr. 780-9 me $S=105\text{ m}^2$, nr. 787-0 me $S=2\text{ m}^2$, dhe me sipërfaqe të përgjithshme $S=518\text{ m}^2$, sipas përshkrimit në pikën 3 të paragrafit IV. /Kushtet ndërtimore/, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë dhe gjelbërim, për realizimin e ndërtimit të realizohet si më poshtë:

Sipas llogarive në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të bllokut urban "C6", është me sipërfaqe prej $S=2592\text{ m}^2$, andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është $S=518/2592 \times 100=19.98\%$, dhe sipas vendimit të lartcekur, mund të kompensohet sipërfaqja prej $S=518 \times 3.0=1554\text{ m}^2$.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesëve të parcelave kadastrale, bazuar në vendimin e lartcekur. 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 parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

VI. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale, nr. 778-10, 778-11, 779-1, 780-9 dhe 787-0 ZK Matičan do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese dhe rrugën e planifikuar të planit rregullues urban, bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dispozitës urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit, të punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar. 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 vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, nr. 778-10, 778-11, 779-1, 780-9, 787-0 dhe 788-8 ZK Matičan, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar, do të bëhet në një parcelë ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave dhe pjesëve të parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KosovaREF01", dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit të parcelave. 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, sipas vendimit të kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, të cilët janë pjesë përbërëse e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Kushti i realizimit të Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – "Piccolo", në kuadër të bllokut urban "C6", të tërësisë "C" të Planit Rregullues "Mati I" në Prishtinë, do të zbatohet pas harmonizimit të pjesës grafike për parcelat kadastrale nr. 778-10, 778-11, 779-1 dhe 787-0 ZK Matičan, me vektorët kadastral.

Procedura e harmonizimit të pjesës grafike me vektorët kadastral do të bëhet me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, në Drejtorinë e Kadastrit, para aplikimit për leje ndërtimore.

Mos zbatimi i kësaj procedure nga pronarët dhe investitori, sipas përshkrimit në këtë paragraf, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit të rishikojë vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore dhe të veprojë konform rregullativës ligjore në fuqi.

IX. Kyçja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të 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" - Ngrohitorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

X. Dokumentacioni ndërtimor / projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "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", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor, "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", bazuar në "Udhëzim Administrativ 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, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- 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 - 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 dymit dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit.

XI. 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 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);

- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i 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.

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore-meqenëse parcelat kadastrale, nr. 778-10, 779-1, 780-9, 787-0 dhe 788-8 ZK Matëçan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 4”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 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, sipas Plani i situacionit-“zgjidhja urbane” – parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=156+512+564+1086+200=2518 \text{ m}^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

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 dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. 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 bashkëinvestim (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 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” 01 Nr. 434/01-0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërse 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 Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të rregullohet edhe për rrethimin e ndërtimëve ekzistues në kadastrën e parcelës 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.

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

Arsyetim

Aplikuesit Shefqet Malaj, Arsim Hamza, Bedri Latifaj, Syka Beqiri, Tafil Gjinovci, Fehmi Durmishi, Milazim Gosalci, Isa Dukaj, Sabri Zeqiri, Veli Sopjani, Ragip Sopjani dhe Habib Hamiti nga Prishtina, dhe investitori NSH "Piccolo" me seli në Pecaj-Gjakovë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70300574, dhe me përfaqësues Iber Idrizi nga Gjakova, me kërkesën 05 Nr. 350/02-0271198/18 dt. 12.11.2018, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me Vendim 05 Nr. 350/02-0099965/18 dt. 03.07.2018, për refuzim të kërkesës 05 Nr. 350/02-0099965/18 dt. 26.04.2018, për caktimin e kushteve ndërtimore, kanë kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumëbanesore dhe afariste - "Piccolo", në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktim të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02-0271198/18 dt. 12.11.2018, për rihapjen e procedurës administrative, dhe shkresën "Plotësim lënde", 05 Nr. 350/02-0271198/18/1 dt. 22.01.2019 dhe 05 Nr. 350/02-0271198/18/2 dt. 31.05.2019, si dhe gjatë fazës së procedimit administrativ të kërkesës, aplikuesit kanë prezantuar:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 778-10, 778-11, 779-1, 780-8, 780-9, 780-10, 787-0 dhe 788-8 dhe certifikatën e njësisë kadastrale P-71914050-00778-10, P-71914050-00778-11, P-71914050-00779-1, P-71914050-00780-8, P-71914050-00780-9, P-71914050-00780-10, P-71914050-00785-8, P-71914050-00786-6, P-71914050-00787-0 dhe P-71914050-00788-8 ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës (kopje të vërtetuara nga origjinali, LRP nr. 8771/2018, dt. 05.11.2018, LRP-nr.Rend: 971/2018, dt. 05.11.2018, LRP nr. 8769/2018, dt. 05.11.2018, LRP nr. 8768/2018, dt. 05.11.2018, LRP nr. 8772/2018, dt. 05.11.2018, LRP nr. 8770/2018, dt. 05.11.2018, LRP nr. 8773/2018, dt. 05.11.2018);
- Shkresën "Informim nga Plani Rregullues "Mati 1-PZHU", me referencë 1939 dt. 30.10.2018, të datës 31.10.2018, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online;
- Projektin konceptual - "zgjidhja urbane", hartuar nga NPSH "Smart Project" nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70275674;
- Situacioni gjeodezik për parcelat 779-1, 778-10, 780-8, 780-9, 787-0 dhe 788-8, punuar nga gjeodeti i licencuar Ferid Ahmeti, me licencë nr. 174;
- Manuali i propozimit për ndarje dhe bashkim të parcelave kadastrale sipas kushteve ndërtimore, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani, me licencë nr. 125;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Sabri Zeqiri, nr. 62345/18 dt. 14.03.2018 dhe nr. 253976/18 dt. 19.10.2018;
- Vërtetimin me të cilin vërtetohet se Shefqet Malaj, nuk ka pronë të regjistruar në programin e tatimit në pronë, nr. 65725/18 dt. 19.03.2018 dhe nr. 266056/18 dt. 06.11.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Isa Dukaj, nr. 62362/18 dt. 14.03.2018 dhe nr. 253976/18 dt. 19.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Milazim Gosalci, nr. 74308/18 dt. 28.03.2018 dhe nr. 253976/18 dt. 19.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Veli Sopjani, nr. 74308/18 dt. 28.03.2018 dhe nr. 253976/18 dt. 19.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Ragip Sopjani, nr. 74308/18 dt. 28.03.2018 dhe nr. 253976/18 dt. 19.10.2018;
- Vërtetimin me të cilin vërtetohet se Syka Beqiri, nuk ka pronë të regjistruar në programin e tatimit në pronë, nr. 74308/18 dt. 28.03.2018 dhe nr. 253976/18 dt. 19.10.2018;

- Vërtetimin me të cilin vërtetohet se Bedri Latifaj, nuk ka pronë të regjistruar në programin e tatimit në pronë, nr. 74308/18 dt. 28.03.2018 dhe nr. 253976/18 dt. 19.10.2018;
- Vërtetimin me të cilin vërtetohet se Tafil Gjinoçci, nuk ka pronë të regjistruar në programin e tatimit në pronë, nr. 74308/18 dt. 28.03.2018 dhe nr. 253976/18 dt. 19.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Habib Hamitit, nr. 62964/18 dt. 15.03.2018 dhe nr. 266043/18 dt. 06.11.2018;
- Vërtetimin tatimor në emër të NSH "Piccolo", se nuk ka pronë të regjistruar në programin e tatimit në pronë nr. 1000449541 dt. 16.03.2018 dhe nr. 268507/18 dt. 08.11.2018;
- Vërtetimin me të cilin vërtetohet se Fehmi Durmishi, nuk ka pronë të regjistruar në programin e tatimit në pronë, nr. 270523/18 dt. 12.11.2018;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Husam Elezit, nr. 74308/18 dt. 28.03.2018;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Islam Elezit, nr. 74308/18 dt. 28.03.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Faruk Nura, sipas kërkesës së Arsim Hamza, nr. 267240/18 dt. 07.11.2018;
- Aktin noterial "Autorizim", përmes të cilit Iber Idrizi, pronar i kompanisë NSH "Piccolo" autorizon kompaninë NPSH "Smart Project", me pronar Sabahadin Veseli, për përfaqësim pranë organeve të administratës lokale dhe qendrore, i redaktuar dhe noterizuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP.nr. 20791/18 Ref.nr.4752/18 dt. 12.10.2018 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Autorizim i përgjithshëm", përmes të cilit kompania NPSH "Smart Project", me pronar Sabahadin Veseli, autorizon, Gonxhe Zeqiri nga Prishtina, për përfaqësim pranë organeve të administratës lokale dhe qendrore, e të tjera, i redaktuar dhe noterizuar te noterja Arbena Shehu në Prishtinë, LRP.nr. 4604/2016 dt. 29.07.2016;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor", e lidhur në mes të pronarëve Isa Dukaj, Sabri Zeqiri nga Prishtina, dhe investitorit NSH "Piccolo" shpk me seli në Pecaj-Gjakovë, vërtetuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 22416/17, Nr. i Ref.: 4654/17 dt. 06.12.2017 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor", e lidhur në mes të pronarëve Isa Dukaj, Sabri Zeqiri nga Prishtina, dhe investitorit NSH "Piccolo" shpk me seli në Pecaj-Gjakovë, vërtetuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 19950/17, Nr. i Ref.: 4098/17 dt. 20.10.2017 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Aneks i korrigjimit i kontratës për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", LRP nr. 22416/17, Ref.nr.: 4654/17 dt. 06.12.2017, e lidhur në mes të pronarëve Isa Dukaj, Sabri Zeqiri nga Prishtina, dhe investitorit NSH "Piccolo" shpk me seli në Pecaj-Gjakovë, vërtetuar te noteri Isak Ademi në Prishtinë, LRP nr. 19842/18, Ref.nr. 4505/18 dt. 28.09.2017 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", e lidhur në mes të pronarëve Husam Elezi, Bekim Elezi dhe Milazim Gosalci nga Prishtina, dhe investitorit NSH "Piccolo" shpk me seli në Pecaj-Gjakovë, vërtetuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 13325/16, Nr. i Ref.: 2767/16 dt. 13.07.2016 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Aneks i korrigjimit i kontratës për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist, LRP nr. 13325/16, Nr. i Ref.: 2767/16 dt. 13.07.2016", e lidhur në mes të pronarëve Husam Elezi, Bekim Elezi dhe Milazim Gosalci nga Prishtina, dhe investitorit NSH "Piccolo" shpk me seli në Pecaj-Gjakovë, vërtetuar te noteri Isak Ademi në Prishtinë, LRP nr. 22372/17, Ref.nr. 4640/17 dt. 05.12.2017 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", e lidhur në mes të pronarëve Shefqet Malaj dhe Habib Hamiti nga Prishtina, dhe investitorit NSH "Piccolo" shpk me seli në Pecaj-Gjakovë, vërtetuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 7651/16, Nr. i Ref.: 1516/16 dt. 14.04.2016 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Aneks i korrigjimit i kontratës për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist, LRP nr. 7651/16, Ref.nr.1516/16 dt. 14.04.2016", e lidhur në mes të pronarëve Shefqet Malaj dhe Habib Hamiti nga Prishtina, dhe investitorit NSH "Piccolo" shpk me seli në Pecaj-Gjakovë, vërtetuar te noteri Isak Ademi në Prishtinë, LRP nr. 22350/17, Ref.nr. 4636/17 dt. 05.12.2017 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Aneks i kontratës për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", e lidhur në mes të pronarëve Shefqet Malaj dhe Habib Hamiti nga Prishtina, dhe investitorit NSH "Piccolo"

- shpk me seli në Pecaj-Gjakovë, vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", e lidhur në mes të pronarëve Ragip Sopjani dhe Veli Sopjani nga Prishtina, dhe investitorit NSH "Piccolo" shpk me seli në Pecaj-Gjakovë, vërtetuar te noteri Isak Ademi në Prishtinë, LRP nr. 7415/16, Ref.nr. 1467/16 dt. 12.04.2016 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Aneks i kontratës për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist LRP.Nr.7415/16, Ref.nr.1467/16, e dt. 12.04.2016", e lidhur në mes të pronarëve Ragip Sopjani dhe Veli Sopjani nga Prishtina, dhe investitorit NSH "Piccolo" shpk me seli në Pecaj-Gjakovë, vërtetuar te noterja Arteida Asllani në Prishtinë, LRP nr. rend: 22336/17, Ref.nr. 4630/17 dt. 05.12.2017 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Aneks i kontratës për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist LRP.Nr.7415/16, Ref.nr.1467/16", e lidhur në mes të pronarëve Ragip Sopjani dhe Veli Sopjani nga Prishtina, dhe investitorit NSH "Piccolo" shpk me seli në Pecaj-Gjakovë, vërtetuar te noteri Isak Ademi në Prishtinë, LRP nr.00397/19, Ref.nr. 0130/19 dt. 10.01.2019 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", e lidhur në mes të pronarëve Bedri Latifaj, Syka Beqiri dhe Tafil Gjinovci nga Skënderaj, dhe investitorit NSH "Piccolo" shpk me seli në Pecaj-Gjakovë, vërtetuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 17123/16, Nr. i Ref.: 3582/16 dt. 30.08.2016 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Aneks i korrigjimit i kontratës për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist, LRP nr. 17123/16, Nr. i Ref.: 3582/16 dt. 30.08.2016", e lidhur në mes të pronarëve Bedri Latifaj, Syka Beqiri dhe Tafil Gjinovci nga Skënderaj, dhe investitorit NSH "Piccolo" shpk me seli në Pecaj-Gjakovë, vërtetuar te noteri Isak Ademi në Prishtinë, LRP nr. 22414/17, Nr. i Ref.: 4653/17 dt. 06.12.2017 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Arsim Hamza nga Prishtina, dhe investitorit NSH "Piccolo" shpk me seli në Pecaj-Gjakovë, vërtetuar te noterja Arteida Asllani në Prishtinë, LRP nr.rend: 970/2018, LRP.nr.ref: 210/2018, 05.11.2018 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Kopjen e certifikatës së regjistrimit të biznesit të NSH "Piccolo" shpk me seli në Pecaj-Gjakovë, nr. 70300574;
- Kopjen e letërnjoftimit të pronarëve, të autorizuarit dhe investitorit/pronarit të NSH "Piccolo" shpk;
- Foto të lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-0271198/18 dt. 12.11.2018, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me Vendim 05 Nr. 350/02-0099965/18 dt. 03.07.2018, për refuzim të kërkesës 05 Nr. 350/02-0099965/18 dt. 26.04.2018, për caktimin e kushteve ndërtimore, shkresën "Plotësim lënde", 05 Nr. 350/02-0271198/18/1 dt. 22.01.2019 dhe 05 Nr. 350/02-0271198/18/2 dt. 31.05.2019, dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor të zonës/hapësirës ku gjendet lokacioni, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit-projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Aplikuesit, me kërkesën 05 Nr. 350/02-0099965/18 dt. 26.04.2018, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore me afarizëm - "Piccolo", në kuadër të bllokut urban "C6", të Planit Rregullues "Mati I" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 778-10, 780-8, 780-9, 780-10 (pas harmonizimit të pjesës grafike me pjesën tekstuale, kjo parcelë nuk figuron në regjistrin kadastral as në vektorët kadastral), 785-8, 786-6, 787-0, 788-8 dhe 779-1 ZK Matičan. Në fazën e trajtimit të kërkesës dhe shqyrtimit të dokumentacionit dhe projekt propozimit të prezantuar, është konstatuar se për vazhdimin e procedurës, të njëjtit duhet që dokumentacionin e prezantuar ta plotësojnë me dokumentacion shtesë dhe ta harmonizojnë sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, andaj kjo drejtori me shkresën "Kërkesë për plotësim dokumentacioni", me referencë 05 Nr. 350/02-0099965/18 dt. 26.04.2018, të datës 13.06.2018, ka informuar pronarët, që në afatin prej 15 ditësh, të bëjnë plotësimin dhe prezantimin e dokumentacionit të kërkuar. Përmes shkresës "Plotësim lënde" 05 Nr. 350/02-0099965/1/18 dt. 29.06.2018, aplikuesit kanë prezantuar vetëm

projektin konceptual-“zgjidhja urbane”, me projekt ideor, të plotësuar dhe ndryshuar, dhe dëshminë e pronësisë-kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale për parcelën nr. 779-1, por jo edhe dëshminë mbi pronësinë-kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale dhe marrëveshjen për përfshirje në kuadër të projektit konceptual-“zgjidhja urbane”, për parcelën nr. 778-11 ZK Matiçan, si dhe harmonizimin e vektorëve kadastral për parcelën kadastrale nr. 785-8, përkatësisht nuk i kanë përmbushur kërkesat e shtruara sipas kërkesës për plotësim të dokumentacionit, të referuar më lartë, brenda afatit ligjor të përcaktuar. Andaj, kjo drejtori, duke u bazuar në konstatimet e lartshënuara, dhe duke vepruar konform nenit 21 pika 4 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe nenit 13, paragrafi 4, pika 4.3 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017, 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, kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, e ka refuzuar me Vendim 05 Nr. 350/02-0099965/18 dt. 03.07.2018.

Në procedurën e shqyrtimit të kërkesës në fjalë, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 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, kjo drejtori me datë 08.06.2018 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m², për të njoftuar publikun me synimin e pronarëve dhe investitorit, për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 22.06.2018, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie nuk është pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim.

Më pas, aplikuesit me kërkesën 05 Nr. 350/02-0271198/18 dt. 12.11.2018, kanë kërkuar rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me vendim e referuar më lartë, duke prezantuar edhe faktet e bashkëngjitura në kërkesë. Pas shqyrtimit të dosjes u konstatua se, në kuadër të kësaj zgjidhjeje urbane është përfshirë edhe parcela kadastrale nr. 778-11 ZK Matiçan, pas arritjes së marrëveshjes për ndërtim të përbashkët me pronarin e saj, duke e përfshirë në ndërtim sipërfaqen deri te vija rregulluese e bllokut urban “C10” të këtij plani. Sipas projektit konceptual-“zgjidhjes urbane” të prezantuar parcelat kadastrale nr. 780-8, 785-8 (për të cilën mungojnë ndarjet), 786-6 dhe 785-3 ZK Matiçan, nuk janë përfshirë në trajtim në këtë propozim të zgjidhjes urbane.

Bazuar në projektin konceptual dhe në planin rregullues, jashtë vijës rregulluese të bllokut urban “C6” shtrihen pjesët e parcelës kadastrale nr. 778-10, me S=196 m², nr. 778-11 me S=74 m², nr. 779-1 me S=141 m², nr. 780-9 me S=105 m², nr. 787-0 me S=2 m², dhe me sipërfaqe të përgjithshme S=518 m², në pronësi private, në sipërfaqe të planifikuara për interes publik, përkatësisht në rrugë dhe gjelbërim. Me aplikimin e Vendimit 01 Nr. 400-660 dt. 26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuara për interes publik, me koeficient të ndërtimit, është propozuar që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, përkatësisht për sipërfaqen S=518 m², pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 3.0, S=518x3.0=1554 m². Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën V të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës. Pas përfundimit të procedurës për kompensim të pronës private me koeficient ndërtimi, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, në një parcelë të vetme ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën VI dhe VII të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

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 të kompleksit në rrugën e brendshme të bllokut dhe lidhja e saj me rrugën e planifikuara të planit rregullues, si dhe organizimin e rrugëve të brendshme dhe vendparkimet, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Arsim Hamza, Ragip, Veli Sopjani, Sabri Zeqiri, Isa Dukaj, Shefqet Mala, Habib Hamiti, Milazim Gosalci, Tafil Gjinovci, Syka Beqiri, Fehmi Durmishi dhe Bedri Latifaj, me investitor Piccolo n.sh., në lagjen Mati 1, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës nr.05-350/02-0271198/18 dt. 12.11.2018, kyçja për automjete në rrugë të planifikuara përmes kësaj zgjidhjeje për ndërtesën me etazhitet -2B+P+9, në lagjen Mati 1, në Prishtinë, mund të pranohet si e till, duke marrë parasysh kategorinë e rrugës së planifikuara dhe shmangien e kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Në fazat e ardhshme të

projektit dhe realizimit të ndërtesave banesore me qëllim për rëndësi dhe vend për planim, dhe 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 kycjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Ndryshime në rrugë të planifikuara sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kycja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuara 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 Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të "Udhëzim 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 rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuarist kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit- "zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Dispozita urbanistike -"zgjidhja urbane" me ndërtesë të planifikuara, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali i bashkimit dhe ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do ti përcillet organit epror – MMPH.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-0271198/18 dt. 12.11.2018 dhe 05 Nr. 350/02-0099965/18 dt. 26.04.2018.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-0271198/18 DT. 18.07.2019

Zyrtari,
Nazife Krasniqi

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



