
	<p>Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p>Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina</p>	<p>PRISHTINA</p> 
---	--	--

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21,44 & 140 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, 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 duke vendosur sipas kërkesës 05 nr. 350/02-0281166/18 dt. 26.11.2018, për rihapjen e procedurës së kërkesës 05 nr.350/02-0157876/18 dt. 03.07.2018, të pronarëve: Arsim Maxhuni, Beqir Rexhepi me investitor “Redoni” shpk, me përfaqësues Gazmend Maxhuni, Vehbi Maxhuni dhe Fadil Maxhuni nga Prishtina, (grupi I-rë i interesit), si dhe kërkesës 05 nr. 350/02-0281412/18 dt. 26.11.2018, të pronarëve Ilir Llumnica dhe Ibrahim Llumnica nga Prishtina, me investitor “Joni Construction” shpk, me përfaqësues Arben Llumnica nga Prishtina (grupi i II-të i interesit), për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për lejimin e ndërtimit të 2 (dy) ndërtesave shumëbanesore me afarizëm, në kuadër të bllokut urbanistik “A15”, të tërësisë “A”, të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit në procedurë administrative me datë 28.02.2019, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarëve: Arsim Maxhuni dhe Beqir Rexhepi me investitor “Redoni” shpk, me përfaqësues Gazmend Maxhuni, Vehbi Maxhuni dhe Fadil Maxhuni nga Prishtina, (grupi I-rë i interesit), sipas kërkesës 05 nr. 350/02-0281166/18 dt. 26.11.2018, për rihapjen e procedurës së kërkesës 05nr. 350/ 02-0157876/18 dt. 03.07.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore me afarizëm, Lam. “Redoni Shpk”, me etazhitet -B+S+P+8, si dhe pronarëve Ilir Llumnica dhe Ibrahim Llumnica nga Prishtina, me investitor “Joni Construction” shpk, me përfaqësues Arben Llumnica nga Prishtina (grupi i II-të i interesit), sipas kërkesës 05 nr. 350/02-0281412/18 dt. 26.11.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesave shumëbanesore me afarizëm, Lam. “Joni Construction shpk”, me etazhitet -B+S+P+6, si dhe “aneksi” me destinim garazhues, me etazhitet -2B, në kuadër të Bllokut urban “A15”, tërësia “A”, të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 680-3, 680-2, 682-26 dhe 681-5 ZK Matiçan.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale të lartcekura, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të:

Planit Rregullues “Mati 1”, miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010 dhe Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë "Ndërtim i lartë".

Pronarët dhe investitorët me "Informim nga Plani Rregullues Urban “Mati 1” dhe PZHU-së, me referencë nr. 1396 dt.19.01.2018 (sistemi online), dhe nr. 1855 dt.20.09.2018 (sistemi online), lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, janë informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit.

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



- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, për grupin e I-rë të interesit, janë:
 - nr. 682-26, me S=674m², me pronar Arsim Maxhuni....."Arë e klasit 4";
 - nr. 681-5, me S=1147m², me pronar Beqir Rexhepi..... "Arë e klasit 4";

Sipërfaqja totale S=1821m²
- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, për grupin e II-të të interesit, janë:
 - nr. 680-3, me S=972m², me pronar Ilir Llumnica....."Arë e klasit 5";
 - nr. 680-2, me S=109m², me pronar Ibrahim Llumnica..... "Arë e klasit 5";

Sipërfaqja totale S=1081m²
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, për grupin e I-rë të interesit, shtrihen ndërtesa si në vijim:
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 682-26 ZK Matiçan, nuk ka ndërtesë të ndërtuar;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 681-5 ZK Matiçan, nuk ka ndërtesë të ndërtuar;

Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, për grupin e II-të të interesit, shtrihen ndërtesa si në vijim:

 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 680-3 ZK Matiçan, nuk ka ndërtesë të ndërtuar;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 680-3 ZK Matiçan, nuk ka ndërtesë të ndërtuar;
- Janë toka urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi të vogël nga drejtimi, me disnivel ~6.0m', në drejtimin veri/linde – jug/perëndim;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale është në rrugën ekzistuese dhe e planifikuar;
- Parcelat kadastrale të lartcekura shtrihen në Bllokun Urban "A15", tërësia "A", dhe pjesërisht në rrugët e planifikuara të Planit Rregullues "Mati 1" dhe gjelbërim të planifikuar;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelave kadastrale, përfshihen ndërtesa shumë banesore me afarizëm:

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin-ndërtimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, "Redoni shpk" (grupi I-rë i interesit) me etazhitet -B+S+P+8, si dhe "Joni Construction shpk" me etazhitet -B+S+P+6 (grupi i II-të i interesit), në kuadër të Bllokun Urban "A15", tërësia "A", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kompleks, pozicionimi, gabaritet dhe etazhitetet e ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – "zgjdhja urbane", bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, konkretisht parcelat kadastrale të përfshira-të trajtuara brenda vijës rregulluese, për grupin e I-rë të interesit, janë:
 - nr.682-26, me S=655m²;
 - nr.681-5, me S=570m²;

G1. Sipërfaqe totale S=1225m²;

Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, konkretisht parcelat kadastrale të përfshira-të trajtuara brenda vijës rregulluese, për grupin e II-të të interesit, janë:

- nr.680-3, me S=851m²;

G2. Sipërfaqe totale S=851m²;

Parcelat kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, konkretisht parcelat kadastrale në tërësi me bashkaimin e kërkesave të përfshira-të trajtuara brenda vijës rregulluese, për grupin e I-rë dhe të II-të të interesit, janë”

$$G1+G2 = 1225m^2+851m^2 = 2076m^2$$

• Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste”, konkretisht parcelat kadastrale të përfshira-të trajtuara jashtë vijës rregulluese, për grupin e I-rë të interesit, janë:

- nr.682-26, me $S=19m^2$;
- nr.681-5, me $S=226m^2$;

G1. Sipërfaqe totale $S=245m^2$;

Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste”, konkretisht parcelat kadastrale të përfshira-të trajtuara jashtë vijës rregulluese, për grupin e II-të të interesit, janë:

- nr.680-3, me $S=121m^2$;
- nr.680-2, me $S=49m^2$;

G2. Sipërfaqe totale $S=170m^2$;

Parcelat kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, konkretisht parcelat kadastrale në tërësi me bashkaimin e kërkesave të përfshira-të trajtuara jashtë vijës rregulluese, për grupin e I-rë dhe të II-të të interesit, janë”

$$G1+G2 = 245m^2+170m^2 = 415m^2$$

• Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelës ndërtimore, planifikohet të realizohen/ndërtohen ndërtesat shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Grupi I-rë i interesit - “Redoni shpk”: $S=4654.92m^2 / 4409.92m^2$, mbi tokë + $245m^2$, nën tokë/
Etazhiteti: -B+S+P+8,

Grupi II-të i interesit - “Joni Construction”: $S=2969.30m^2 / 2450.50m^2$, mbi tokë + $518.85m^2$, nën tokë/
Etazhiteti: -B+S+P+6,

“Aneksi” - garazha: $S=734.00m^2 / 0.00m^2$, mbi tokë + $734.00m^2$, nën tokë/
Etazhiteti: -2B,

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, sipas planit rregullues, të jetë për “banim”, si dhe hapësira afariste, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të garazheve, etj.(sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas planit rregullues: për ngastrën ndërtimore “A” është IV-VIII, kurse i propozuar dhe i miratuar: “Redoni shpk” me etazhitet -B+S+P+8, (grupi I-rë i interesit), dhe “Joni Construction shpk” me etazhitet -B+S+P+6 (grupi II-të i interesit);
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), sipas Planit Rregullues “Mati 1”, për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabaritit në përdhese ose suteran, është max. 60%, për ngastrat ndërtimore “A”, kurse, sipas Planit Zhvillimor Urban, për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabaritit në përdhese ose suteran, është max.40%, andaj, si i vlefshëm përcaktohet koeficienti i përcaktuar me PZHU, prej max.40%, dhe kjo sipërfaqe për këtë ndërtesën, duhet të jetë:

Parcela ndërtimore - Grupi I-rë dhe II-të i interesit:

$$S = 2076 \times 0.4 = 830.40m^2; / lejuar sipas PZHU-së/$$

$$S = 809.60m^2; /sipas projekt propozimit dy ndërtesat së bashku/$$

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

Parcela ndërtimore - Grupi I-rë dhe II-të i interesit:

$$S = 2076 \times 0.6 = 1245.60m^2; / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit/$$

$$S = 973.00m^2; /sipas projekt propozimit dy ndërtesat së bashku /$$

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ) sipas planit rregullues, është 10% për ngastrën ndërtimore “A”, ndërsa sipas Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, duhet të jetë 40%, si në vijim:

Parcela ndërtimore - Grupi I-rë dhe i II-të i interesit:

$$S = 2076\text{m}^2 \times 0.4 = 830.40\text{m}^2; / \text{ sipas Vendimit të Kryetarit/}$$

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Mati 1”, është maksimum 3.2, për ngastrën ndërtimore “A”, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban, pjesërisht është 1.2-1.8 dhe 1.8-3.0, andaj i vlefshëm për vetësohen koeficientet në vijim. Koeficienti ndërtimor i parcelave kadastrale të bashkuara brenda vijës rregulluese–parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** mbi tokë-suteren, dhe **0%** për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe kjo sipërfaqe, për pjesën e parcelave brenda vijave rregulluese do të jetë do të jetë:

Per Grupin e I-rë të interesit:

A1. Parcela kad. 682-26 me sip. 674m^2 – Sipas PZHU-së – 674m^2 me koeficient 3.0, ku në tërësi sipërfaqja e lejuar ndërtimore do të jetë 2022m^2 ;

A2. Parcela kad. 681-5 me sip. 796m^2 – Sipas PZHU-së – 796m^2 me koeficient 3.0, ku në tërësi sipërfaqja e lejuar ndërtimore do të jetë 2388m^2 ;

Sipërfaqja totale ndërtimore mbi tokë e lejuar për pjesët e sipërfaqes së parcelave është:

$$A1+A2 = 2022+2388=4410\text{m}^2$$

Per Grupin e II-të të interesit:

B1. Parcela kad. 680-3 me sip. 972m^2 – Sipas PZHU-së – 486m^2 me koeficient 1.8 dhe 486m^2 me koeficient 3.0, ku në tërësi sipërfaqja e lejuar ndërtimore do të jetë 2332.8m^2 ;

B2. Parcela kad. 680-2 me sip. 49m^2 – Sipas PZHU-së – 24m^2 me koeficient 1.8 dhe 25m^2 me koeficient 3.0, ku në tërësi sipërfaqja e lejuar ndërtimore do të jetë 118.20m^2 ;

Sipërfaqja totale ndërtimore mbi tokë e lejuar për parcelat kadastrale është:

$$B1+B2 = 2332.80+118.20=2451\text{m}^2$$

- Pasi që me kërkesë të pronarëve/investitorëve të parcelave kadastrale të lartcekura, 05 nr. 350/02-0281166/18 dt. 26.11.2018, për rihapjen e procedurës së kërkesës 05nr. 350/ 02-0157876/18 dt. 03.07.2018, si dhe kërkesa 05 nr. 350/02-0281412/18 dt. 26.11.2018, janë bashkuar në një kërkesë të vetme (procesverbali i datës 15.01.2019, i nënshkruar nga të gjithë pronarët e parcelave kadastrale dhe investitorit) atëherë kalkulimi i sipërfaqeve të pjesëve të parcelave jashtë vijave rregullues, të përshkuara në pikën 3, të paragrafit IV / kushtet ndërtimore/ do të llogariten si tërësi e parcelës ndërtimore dhe do të kompensohen në ndërtim, duke i shtrirë në kompleksin të përbërë prej 2 ndërtesave shumëbanesore me afarizëm, Lam. “Redoni shpk” dhe Lam. “Joni Construction shpk”. Bazuar në Vendimin 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja e parcelës jashtë vijës rregulluese (deri në 20% të parcelës ndërtimore) mund të kompensohet, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje dhe bazuar në parcelën ndërtimore, duke i bashkuar grupin e I-rë dhe të II-të të interesit, sipërfaqja prej 20% do të jetë, $S=2076 \times 0.2$ (20%) = 415.20m^2 (të lejuara), ndërsa sipërfaqja e parcelave jashtë vijës rregulluese sipas dispozitës urbanistike të punuar nga gjeodeti i licencuar Valton B. Syla, është 415m^2 (pika IV, paragrafi 3. i këtij Vendimi). Pasi që sipërfaqja e parcelave që shtrihen jashtë vijës rregulluese të Bllokun Urban “A15”, tërësia “A”, është 415m^2 , ndërsa sipas Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, lejohet vetëm 415.20m^2 , dhe se koeficienti ndërtimor për zonën në fjalë sipas PZHU-së është pjesërisht 1.2-1.8, dhe 1.8-3.0, atëherë kompensimi me sipërfaqe ndërtimore do të bëhet si në vijim:

$$226 \times 3.0 = 678\text{m}^2$$

$$19 \times 3.0 = 57\text{m}^2$$

$$49 \times 3.0 = 147\text{m}^2$$

$$60.5 \times 1.8 = 108.90\text{m}^2$$

$$\frac{60.5 \times 3.0 = 181.50\text{m}^2}{S = 1172.40\text{m}^2}$$

Sipërfaqja totale ndërtimore për dy grupet e interesit do të jetë = 6861.00m² (sip. totale mbi tokë e lejuar për ndërtim)

Lam. "Redoni shpk" + Lam. "Joni Construction shpk" = 2450.50 + 4409.90 = 6860.40 (sipërfaqe ndërtimore të projektuara mbi tokë për Grupin I-rë + II-të)

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, tipi i mbulimit d1, definohet në zonat me dendësinë më të lartë. Kjo mundëson ndërtimin e objektit me një gjatësi prej maksimum 50m'. dhe sipërfaqe te lire prej 0,4 x h-lartësia e ndërtesës ose se paku 3m'. nga kufiri i parcelës. Thellësia maksimale e ndërtesës është 20m'.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit, nga rruga–niveli i terrenit duhet të jenë 1.2m';
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues, të prezantuar në Planin e situacionit - "zgjdhjen urbane" të kompleksit;
- Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesve) të ndërtesave kolektive të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të bllokut. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, standardi i parkimit respektivisht i garazhimit është 1.0 (vend garazhi) sipas Planit Rregullues "Mati 1" ose min.1.0 vendparkim sipas Rregullores MMPH nr.03/2016, për një banesë. Për pjesën e afarizmit min. 1 vendparkim për 30m² afarizëm. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritet të ndërtesës. Kompleksi të organizohet edhe me vend-parkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjdhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

V. Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i parcelave kadastrale, nr. 682-26 me S=19m², nr. 681-5 me S=226m², nr. 680-3 me S=121m², dhe nr. 680-2 me S=49m², me sipërfaqe totale prej S=415m², pjesa jashtë vijës rregulluese (deri në 20% të parcelës ndërtimore) të përfshira në rrugët dhe gjelbërim të planifikuar, do të mundësohet me koeficient ndërtimi, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008. Pasi që sipërfaqja e parcelës ndërtimore brenda vijës rregulluese të Bllokun Urban "A15", tërësia "A", të Planit Rregullues "Mati 1", është 2076m², sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje dhe bazuar në parcelën ndërtimore, sipërfaqja prej 20% do të jetë, S=2076 x 0.2 (20%) = 415.20m², atëherë, pronarët/investitori do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore prej:

$$680-3 \text{ ZK Matiçan: } 60.5 \times 3.0 + 60.5 \times 1.80 = 290.40\text{m}^2$$

$$680-2 \text{ ZK Matiçan: } 49 \times 3.0 = 147\text{m}^2$$

$$682-26 \text{ ZK Matiçan: } 19 \times 3.0 = 57\text{m}^2$$

$$681-5 \text{ ZK Matiçan: } 226 \times 3.0 = 678\text{m}^2$$

$$\text{TOTAL } S = 1172.40\text{m}^2$$

Drejtorja e Pronës, para arritjes së marrëveshjes sipas këtij paragrafi, të konsultojë rregullativën ligjore në fuqi dhe të verifikojë sipërfaqet e sakta të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale.

Sipërfaqja definitive e shpronësimit/kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohet pas ndarjes, bashkimit dhe barazimit të sipërfaqeve sipas paragrafit VI. dhe VII. të këtij Vendimi.

Mos zbatimi i procedurës së paraparë sipas paragrafit 4 të pikës VI, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, do ta obligojë Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Ndarja / parcelimi, i parcelave kadastrale nr. 682-26 me $S=19m^2$, nr. 681-5 me $S=226m^2$, nr. 680-3 me $S=121m^2$, dhe nr. 680-2 me $S=49m^2$, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese dhe rrugën e planifikuar të Bllokun Urban "A15", tërësia "A", të planit rregullues urban "Mati 1", bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes së parcelave të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes së parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale nr. 682-26, 681-5, 680-2 dhe 680-3 ZK Matičan, do të bëhet sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, do të bëhet në bazë të grupeve të interesit në parcela ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e pjesëve të parcelave të lartcekura sipas, Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të bashkimit të parcelave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të do të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Kycja 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"-Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

IX. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardevë 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 përdheshë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dymave dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

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

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjdhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdheshë, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

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

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

XI. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale brenda vijave rregulluese nr. 682-26, në sipërfaqe prej 655m², në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë “arë e klasit 4”, nr. 681-5, në sipërfaqe prej 570m², në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë “arë e klasit 4” (grupi i I-rë i interesit), si dhe parcela kadastrale brenda vijës rregulluese nr. 680-3, në sipërfaqe prej 851m², në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë “arë e klasit 5” (grupi i II-të i interesit), dhe pasi që, për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, për inicim të procedurës, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelën e paraparë për ndërtim, konform dispozitave ligjore të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën

Bujqësore dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që rregullojnë këtë fushë. Për paisje me këtë pëlqim, me kërkesë duhet t'i drejtoheni kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural. Dokumentacioni i nevojshëm duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, i lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 682-26, në sipërfaqe prej 655m², në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë "arë e klasit 4", nr. 681-5, në sipërfaqe prej 570m², në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë "arë e klasit 4" (grupi i I-rë i interesit), si dhe parcela kadastrale brenda vijës rregulluese nr. 680-3, në sipërfaqe prej 851m², në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë "arë e klasit 5" (grupi i II-të i interesit), 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 tokave bujqësore, të cilës do t'i ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – "zgjdhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore brenda vijës rregulluese, prej S=7234m². Kjo sipërfaqe e tokës do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të 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 kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

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

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

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

A r s y e t i m

Pronarët, Arsim Maxhuni, Beqir Rexhepi me investitor “Redoni” shpk, me përfaqësues Gazmend Maxhni, Vehbi Maxhuni dhe Fadil Maxhuni nga Prishtina, (grupi I-rë i interesit), 05 nr. 350/02-0281166/18 dt. 26.11.2018, për rihapjen e procedurës së kërkesës 05nr. 350/ 02-0157876/18 dt. 03.07.2018, si dhe pronarëve Ilir Llumnica dhe Ibrahim Llumnica nga Prishtina, me investitor “Joni Construction” shpk, me përfaqësues Arben Llumnica nga Prishtina (grupi i II-rë i interesit), sipas kërkesës 05 nr. 350/02-0281412/18 dt. 26.11.2018, i janë drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për lejimin e ndërtimit të ndërtesave shumëbanesore me afarizëm, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesat 05 nr. 350/02-0281166/18 dt. 26.11.2018 dhe 05nr. 350/ 02-0157876/18 dt. 03.07.2018, pronarët dhe investitori (grupi i I-rë i interesit) kanë prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- *Kopjet e planit dhe certifikatat e njësive kadastrale për parcelat kadastrale nr. 681-5 dhe 682-26 Zona Kadastrale Matiçan;*
- *Incizimin gjeodezik të parcelave kadastrale, të punuar nga gjeodeti i licencuar Kushtrim Krasniqi, me numër të licencës 104, dhe datë të skadimit 10.03.2020;*
- *Projektin konceptual – zgjidhja urbane e punuar nga kompania projektuese “Artec” N.Sh., me certifikatë të regjistrimit të biznesit 70840200, me bartës të projektit Ilir Llonçari i.d.a.;*
- *Kontratën për ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes të Rexhep Beqiri dhe Arsim Maxhuni në cilësinë e pronarëve të parcelave kadastrale nr. 681-5 dhe 682-26 ZK Matiçan, dhe investitorit “Redoni” shpk me seli në Prishtinë, me përfaqësues Gazmend Maxhuni, Vehbi Maxhuni dhe Fadil Maxhuni nga Prishtina, të vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj, M.A. me LRP.Nr. 4596/18 dt. 03.04.2018;*
- *Deklaratë e përbashkët juridike për zgjidhje urbane të lidhur në mes të “Redoni” shpk, me përfaqësues Arsim Maxhuni nga Prishtina, “Joni Construction” shpk me përfaqësues Arben Llumnica nga Prishtina, Ilir Llumnica, Ibrahim Llumnica, të vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj, M.A. me LRP.Nr. 12386/2018;*
- *Procesverbali i mbajtur në këtë drejtori për bashkimin e kërkesave 05nr. 350/ 02-0157876/18 dt. 03.07.2018 dhe 05 nr. 350/02-0281412/18 dt. 26.11.2018, i nënshkruar nga Ilir Llumnica, Ibrahim Llumnica, Arsim Maxhuni, Rexhep Beqiri dhe Arben Llumnica, me datë 15.01.2019, ora 10:00;*
- *Fotografi të gjendjes ekzistuese të lokacionit;*
- *Vërtetimet e tatimit në pronë;*
- *Fotokopjet e letërnjoftimit;*

Me kërkesën 05 nr. 350/02-0281412/18 dt. 26.11.2018, pronarët dhe investitori (grupi i II-të i interesit) kanë prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- *Kopjet e planit dhe certifikatat e njësive kadastrale për parcelat kadastrale nr. 680-3 dhe 680-2 ZK Matiçan;*
- *Incizimin gjeodezik të punuar nga gjeodeti i licencuar Valton Sylja, me numër të licencës 104, dhe datë të skadimit 10.03.2020;*
- *Deklaratë e përbashkët juridike për zgjidhje urbane të lidhur në mes të “Redoni” shpk, me përfaqësues Arsim Maxhuni nga Prishtina, “Joni Construction” shpk me përfaqësues Arben Llumnica nga Prishtina, Ilir Llumnica, Ibrahim Llumnica, të vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj, M.A. me LRP.Nr. 12386/2018;*
-
- *Kontratën për ndërtim dhe investim të përbashkët të lidhur në mes të Ilir Llumnica dhe Ibrahim Llumnica në cilësinë e pronarëve të parcelave kadastrale nr. 680-3 dhe 680-2 ZK Matiçan, me investitorin “Joni Construction” shpk, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810163410, me*

përfaqësues Arben Llumnica nga Prishtina, të vërtetuar te noteri Ramadan Bunjaku, me LRP.Nr. 9577/2018 dt. 12.11.2018;

- *Procesverbali i mbajtur në këtë drejtori për bashkimin e kërkesave 05nr. 350/02-0157876/18 dt. 03.07.2018 dhe 05 nr. 350/02-0281412/18 dt. 26.11.2018, i nënshkruar nga Ilir Llumnica, Ibrahim Llumnica, Arsim Maxhuni, Rexhep Beqiri dhe Arben Llumnica, me datë 15.01.2019, ora 10:00;*
- *Autorizim i përgjithshëm me anë të cilit Ibrahim Llumnica dhe Zepa Llumnica, autorizon Ilir Llumnica, të vërtetuar te noteri Ramadan Bunjaku, me LRP.Nr. 7158/2018 dt. 05.09.2019;*
- *Autorizimin e dhënë nga "Joni Construction" shpk me përfaqësues Arben Llumnica nga Prishtina, me anë të cilit autorizon Naim Matoshi nga Prishtina dhe Nazif Arifi nga Gjilani, për përfaqësim për pajisje me Kushte Urbanistike, të vërtetuar te noteri Ramadan Bunjaku, me LRP.Nr. 9829/2018 dt. 22.11.2018;*
- *Vërtetimin e tatimit të pronarëve parcelave dhe investitorit;*
- *Fotokopjet e letërnjoftimit të pronarëve të parcelave;*

Kjo Drejtori, pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për zonën në fjalë dhe legjislacionit në fuqi, ka konstatuar se, për këtë çështje janë zhvilluar procedurat administrative të cilat në mënyrë kronologjike do të paraqiten si në vijim:

Pronarët Arsim Maxhuni, Beqir Rexhepi me investitor "Redoni" shpk, me përfaqësues Gazmend Maxhuni, Vehbi Maxhuni dhe Fadil Maxhuni nga Prishtina, (grupi I-rë i interesit), me kërkesën 05nr. 350/02-0157876/18 dt. 03.07.2018, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për lejimin e ndërtimit të ndërtesave shumëbanesore me afarizëm, në kuadër të bllokut urbanistik "A15", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht në parcelat kadastrale nr. 681-5 dhe 682-26 ZK Matiçan, në Prishtinë.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të dokumentacionit të bashkangjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për zonën në fjalë dhe legjislacionit në fuqi, me shkresën zyrtare "Informim-plotësim dokumentacioni" 05 nr. 350/02-0157876/18 dt. 03.07.2018, ka kërkuar që për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës, lënda duhet të plotësohet me dokumentacionin si në vijim:

- *Të arrihet marrëveshje për zgjidhje urbane të përbashkët me pronarin e parcelës kadastrale nr.680-3 ZK Matiçan;*
- *Të bëhen përmirësimet në projektin konceptual të prezantuar me pikat si në vijim:*
 1. *Të prezantohet në formë tabelore kalkulimi i sipërfaqeve ndërtimore të parapara për ndërtim;*
 2. *Duke u bazuar në kriteret e Planit Rregullues "Mati 1", dhe Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, të prezantohet sipërfaqja ndërtimore jashtë vijës rregullues e cila inkorporohet në ndërtim;*
 3. *Të prezantohet elaborati i incizimit gjeodezik për sipërfaqen e parcelave që shtrihen jashtë vijës rregulluese si dhe manuali gjeodezik i bashkimit të parcelave kadastrale;*

Kërkuesit, me kërkesën "plotësim lënde" 05 nr. 350/02-0157876/18/1 dt. 16.08.2018, i janë drejtuar kësaj drejtorie duke prezantuar: shkresën e arsyetimit të sipërfaqeve ndërtimore të prezantuar në projekt konceptual, fotokopjen e skicës nga Planit Rregullues "Mati 1", për zonën në fjalë, kalkulimin e sipërfaqeve ndërtimore në formë tabelore, fotokopjen e Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-400-660 dt. 26.05.2008;

Kjo Drejtori, pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, ka vërejtur se, pronarët/investitori nuk i janë përmbajtur pikave të kërkuara sipas shkresës zyrtare "Informim-plotësim dokumentacioni" 05 nr. 350/02-0157876/18 dt. 03.07.2018, përkatësisht, nuk është arritur marrëveshje për zgjidhje urbane të përbashkët me pronarin e parcelës kadastrale nr.680-3 ZK Matiçan dhe projekti konceptual i prezantuar nuk është punuar konform kriterëve të Planit Rregullues "Mati 1" dhe Planit Zhvillimor Urban. Në bazë të certifikatave të njëjësive kadastrale, sipërfaqja totale e parcelave kadastrale është $674+1147=1821m^2$, ku prej tyre $\sim 1224m^2$ shtrihen brenda vijës rregulluese të bllokut urbanistik "C8", me koeficient ndërtimi 3.0, dhe ~ 597 shtrihen jashtë vijës rregulluese. Sipas Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-400-660 dt. 26.05.2008, shpronësimi i parcelave kadastrale të përfshirë në rrugë të planifikuar nga Plani Rregullues, bëhet vetëm deri në 20% për sipërfaqen e ngastrës apo bllokut ndërtimor, me ç'rast nga sipërfaqja prej

597m² të përfshira në rrugë të planifikuar nga Plani Rregullues “Mati 1”, lejohet vetëm 244.8 m² të shfrytëzohen për ndërtim (kalkulimi: 1224m² x 20% = 244.8m²), e cila rezulton me kalkulimin e sipërfaqes ndërtimore të lejuar, si në vijim:

$$1224+244.8 = 1468.8\text{m}^2$$

$$1468 \times 3.0 = 4406.40 \text{ m}^2 \text{ (sipërfaqja totale ndërtimore e lejuar mbi tokë)}$$

Sipas projekti konceptual të prezantuar, sipërfaqja mbi tokë është prezantuar 6101.98m²

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar dhe konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinore dhe legjislacionit në fuqi, ka konstatuar se, nuk është arritur marrëveshje për zgjidhje urbane të përbashkët me pronarin e parcelës kadastrale nr. 680-3 ZK Matičan dhe projekti konceptual i prezantuar nuk është punuar konform kriterëve të Planit Rregullues “Mati 1” dhe Planit Zhvillimor Urban, andaj kërkesa si e tillë është refuzuar me Vendimin 05 Nr. 350/02-0157876/18 DT. 22.08.2018.

Pronarët Idriz Mulolli, Eugen Mehmeti, Besim Zullufi nga Prishtina, me investitor “Arsim Maxhuni, Beqir Rexhepi me investitor “Redoni” shpk, me përfaqësues Gazmend Maxhni, Vehbi Maxhuni dhe Fadil Maxhuni nga Prishtina, (grupi I-rë i interesit), me kërkesën 05 nr. 350/02-0281166/18 dt. 26.11.2018, kanë kërkuar rihapjen e procedurës së kërkesës 05nr. 350/ 02-0157876/18 dt. 03.07.2018, gjegjësisht rishqyrtimin e vendimit refuzues 05 Nr. 350/02-0157876/18 DT. 22.08.2018.

Pronarët Ilir Llumnica dhe Ibrahim Llumnica nga Prishtina, me investitor “Joni Construction” shpk, me përfaqësues Arben Llumnica nga Prishtina (grupi i II-rë i interesit), me kërkesën 05 nr. 350/02-0281412/18 dt. 26.11.2018, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban “A15” të tërësisë “A”, të Planit Rregullues “Mati”, gjegjësisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 680-3 dhe 680-2 ZK Matičan.

Kjo Drejtori, pas pranimit të kërkesave 05 nr. 350/02-0281166/18 dt. 26.11.2018, kanë kërkuar rihapjen e procedurës së kërkesës 05nr. 350/ 02-0157876/18 dt. 03.07.2018, në emër të pronarëve: Idriz Mulolli, Eugen Mehmeti, Besim Zullufi nga Prishtina, me investitor Arsim Maxhuni, Beqir Rexhepi me investitor “Redoni” shpk, me përfaqësues Gazmend Maxhni, Vehbi Maxhuni dhe Fadil Maxhuni nga Prishtina, (grupi I-rë i interesit), si dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-0281412/18 dt. 26.11.2018, në emër të pronarëve: Ilir Llumnica dhe Ibrahim Llumnica nga Prishtina, me investitor “Joni Construction” shpk, me përfaqësues Arben Llumnica nga Prishtina (grupi i II-rë i interesit), për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për lejimin e ndërtimit të ndërtesave shumëbanesore me afarizëm, në kuadër të Bllokut Urban “A15”, tërësia “A”, të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, ka konstatuar se kërkesat e lartcekura shtrihen brenda të të njëjtit bllok urbanistik të Planit Rregullues, dhe njëherit kufizohen në kufi të parcelave. Me kërkesë të pronarëve dhe investitorëve, është mbajtur procesverbali me datën 15.01.2019 ora 10:00, i bashkimit të kërkesave 05nr. 350/ 02-0157876/18 dt. 03.07.2018 dhe 05 nr. 350/02-0281412/18 dt. 26.11.2018, e nënshkruar nga Ilir Llumnica, Ibrahim Llumnica, Arsim Maxhuni, Rexhep Beqiri dhe Arben Llumnica, për bashkimin e zgjidhjeve urbane, përkatësisht caktimin e kushteve ndërtimore të përbashkëta në një vendim të vetëm, duke i ndarë në dy grupe të interesit. Bashkimi i kërkesave është bazuar në marrëveshjen paraprake të arritur në mes të pronarëve të parcelave të lartcekura, të vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj, M.A. me LRP.Nr. 12836/2018 dt. 20.11.2018.

Pas prezantimit të zgjidhjes urbane, është bërë kontrollimi i rrugëve të prezantuara brenda zgjidhjes urbane – projektit të lokacionit të prezantuar, nga zyrtari përgjegjës për komunikacion i kësaj drejtori, me ç’rast i njëjti ka konstatuar si në vijim: *Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Ilir dhe Ibrahim Llumnica lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-0281412/18 dt. 26.11.2018 dhe kërkesës së Rexhep Beqiri, Arsim Maxhuni, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-0281166/18, të dt. 26.11.2018, në lagjen Mati 1, Prishtinë, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar për ndërtesat banimore afariste të Redoni shpk., me etazhitet B+S+P+9, dhe ndërtesës së Joni Construction me etazhitet B+S+P+6, të paraparë me këtë zgjidhje urbane mund të pranohet si e tillë, bazuar në kategorinë e rrugës dhe shmangies së kyçjeve në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara dhe hapësirës së kësaj zgjidhjeje. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi”, dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale*



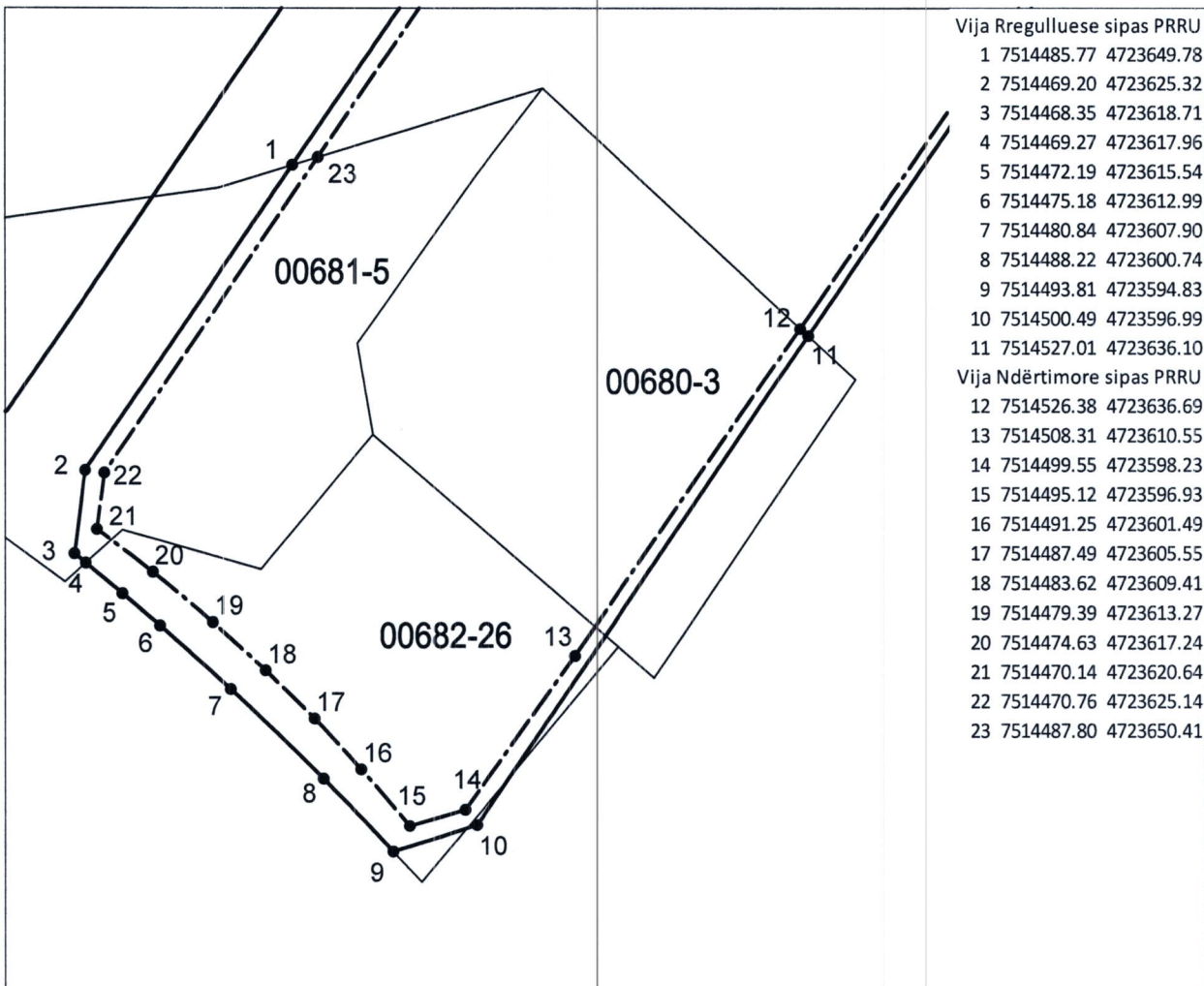
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Vija Rregulluese sipas PRRU

- 1 7514485.77 4723649.78
- 2 7514469.20 4723625.32
- 3 7514468.35 4723618.71
- 4 7514469.27 4723617.96
- 5 7514472.19 4723615.54
- 6 7514475.18 4723612.99
- 7 7514480.84 4723607.90
- 8 7514488.22 4723600.74
- 9 7514493.81 4723594.83
- 10 7514500.49 4723596.99
- 11 7514527.01 4723636.10

Vija Ndërtimore sipas PRRU

- 12 7514526.38 4723636.69
- 13 7514508.31 4723610.55
- 14 7514499.55 4723598.23
- 15 7514495.12 4723596.93
- 16 7514491.25 4723601.49
- 17 7514487.49 4723605.55
- 18 7514483.62 4723609.41
- 19 7514479.39 4723613.27
- 20 7514474.63 4723617.24
- 21 7514470.14 4723620.64
- 22 7514470.76 4723625.14
- 23 7514487.80 4723650.41

Punoi:
Kushtrim Domaneku

Prishtinë: 21.02.2019

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat kadastrale

