01-2563

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo **Komuna e Prishtinës** Opština Priština – Municipality of Prishtina	PRISHTINA

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 44 & 45 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, 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 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës për kushte ndërtimore, 05nr.350/02 – 311708/19 dt.24.12.2019, të kërkuesve/ pronarëve, Idriz, Arsim dhe Alban Blakqori, Fitim, Hajdin, Ilmi, Zymer, Zenel, Neron, Milot dhe Naim Berisha, Hatigje Orani, Besim Namani, Shaqir Emini, nga Prishtina dhe Investitori "2B & A British Building C"sh.p.k. nga Prishtina, rr."Fatbardh Gega",B-1, me Certifikatë të biznesit ARBK 810054388, përfaqësuar nga Burim Ajeti nga Podujeva, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa, "1"** me 2B+S+P+11 & **"2"** me 3B+P+12, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A-18", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit në procedurë të rregullt administrative me datë 09.07.2020, merr këtë:

VENDIM
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuesve / pronarve, Idriz, Arsim dhe Alban Blakqori, Fitim, Hajdin, Ilmi, Zymer, Zenel, Neron, Milot dhe Naim Berisha, Hatigje Orani, Besim Namani, Shaqir Emini nga Prishtina dhe Investitori "2B & A British Building C"sh.p.k. nga Prishtina, rr."Fatbardh Gega",B-1, me Certifikatë të biznesit ARBK 810054388, përfaqësuar nga Burim Ajeti nga Podujeva, sipas kërkesës, 05nr.350/02 – 311708/19 dt.24.12.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Ndërtesa, "1"** me 2B+S+P+11 & **"2"** me 3B+P+12, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A-18", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr.1679-0, 906-1, 906-5, 906-10 & 906-12 ZK Matiçan, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhjes urbane".

II. Lokacioni - kompleksi i parcelave për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Bllokut urban "A-18" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr.035 - 186861 dt.02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar " Banim i mesëm i përzier", si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë, 01nr.035-181427 dt.24.09.2013;

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes "Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re – Zona Qendër" me referencë nr.2320 dt.05.07.2019, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave të lartcekura sipas gjendjes, kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
  - nr.1679-0; S=6480m²;... Arsim Blakqori, Idriz Blakqori, Naim dhe Fitim Berisha, Besim Namani, Shaqir Emini, Alban Blakqori; ..... "Tokë ndërtimore" & "Arë e klasit 4";

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: nr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- nr.906-1; S=275m²; Fitim, Ilim, Zymer, Zenel, Hajdi, Neron, Milot Berisha, Hatigje Orani; ...."Tokë ndërtimore";
- nr.906-5; S=167m²; Fitim Berisha ....."Infrastrukturë-rrugë";
- nr.906-10; S=612m²; Fitim, Ilim, Zymer, Zenel, Hajdi, Neron, Milot Berisha, Hatigje Orani; ...."Arë e klasit 4";
- 2r.906-12; S=140m²; Fitim Berisha; .....Arë e klasit 4";

Totali: **S=7,674.00m².**

- E drejta pronësore - juridike e parcelave të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave të lartë cekura, përfshihen kryesisht ndërtesa individuale banimore me etazhite nga P+0 gjerë në etazhitetin maksimal P+4;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga drejtimi jug - perëndim, ~4.50m;
- Qasja ekzistues e parcelave kadastrale të lartcekur është përmes rrugëve lokale lidhen me rrugët e planifikuara të planit rregullues;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese kryesisht shtëpi individuale banimore, ndërtesa ndihmese, etj.;

IV. Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, të analizuara, studiuara dhe trajtuara, është konceptuar në këto grupe / faza të realizimit:
Grupi / Faza "1" & Grupi / Faza "2", me trajtim të parcelave kadastrale, nr.1679-0, 906-1, 906-5, 906-10 dhe 906-12 ZK Matiçan.

a) Grupi / Faza "1", e realizimit në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A-18" të planit rregullues, për realizimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – ***Ndërtesa "1" & "2"***, do të trajtojë parcelat kadastrale, nr.1679-0, 906-1, 906-5, 906-10 & 906-12 ZK Matiçan, të bashkëpronarëve dhe pronarëve, Idriz, Arsim dhe Alban Blakqori, Fitim, Hajdin, Ilmi, Zymer, Zenel, Neron, Milot dhe Naim Berisha, Hatigje Orani, Besim Namani, Shaqir Emini nga Prishtina;

Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale të trajtuara me këtë grup / fazë është S=4,592.00m², nga të cilat S=3,825.00m², brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore dhe S=767.00m², jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore.
Pjesa e mbetur e parcelave kadastrale me S=1,946.00m² do të trajtohen me Grupi / Faza "2" kurse S=792m² (sipërfaqe brenda bllokut urban), do të parcelohet dhe trajtohet në fazat ardhshme, si dhe jash kalkulimeve mbetet S=344m², sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit– "zgjidhja urbane" manualit të ndarjes dhe bashkimit;

Grupi / Faza "2", e analizimit për realizimin në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A-18" të planit rregullues urban për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste – ***Ndërtesa "3"***, do trajtoj parcelat kadastrale, nr.1679-0, 906-1, 906-5, 906-10 & 906-12 ZK Matiçan, të pronarëve / poseduesve sipas evidencës kadastrale: Idriz, Arsim dhe Alban Blakqori, Fitim, Hajdin, Ilmi, Zymer, Zenel, Neron, Milot dhe Naim Berisha, Hatigje Orani, Besim Namani, Shaqir Emini nga Prishtina, si dhe pjesa e parcelës kadastrale, nr.1411-0 ZK Matiçan me pronar / posedues P.SH. Ujërat - KK Prishtinë(trajtuar përmes këmbimit);

Sipërfaqja e parcelave të trajtuara për këtë grup/fazë është, S=1,946.00m², nga të cilat S=1,622.00m², brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore dhe S=324.00m², jashtë vijës rregulluese - parcelës ndërtimore, duke llogaritur edhe pjesën për këmbim.
Jashtë trajtimit do të mbeten sipërfaqja prej S=792+344=1,136.00m², të gjitha këto sipërfaqe të analizuara me këto kushte ndërtimore, me Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes;

Për realizimin e këtij grupi/faze, pronarët dhe investitori do të aplikojnë me kërkesë të veçantë për caktimin e kushteve ndërtimore, në mbështetje të analizës, studimit dhe konceptit të Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" me këto kushte ndërtimore, si dhe për realizimin e kësaj faze, pronarët para aplikimit për leje ndërtimi, duhet që të arrin marrëveshje me investitorin apo që të njëjtit të arrin marrëveshje në mes palëve për bashkë investim.

Investitori për këtë fazë / grup, paraprakisht obligohet të arri marrëveshje për bashkë investim me pronarët e parcelave kadastrale nr.906-2, 906-3 & 906-8 ZK Matiçan, Muhamet Ejupi, Sanije dhe Naim Berisha (pronar sipas evidencë kadastrale).

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Vërejtje: *Me këtë fazë do të realizohet edhe këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.1411-0 ZK Matiçan me pronar / posedues P.SH. Ujërat - KK Prishtinë me S=15m² me pjesë të parcelës në pronësi private e destinuar për hapësirë publike, bazuar në Ligjit 06/l-092 dt.07.03.2019, për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës.*

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të Parcelës ndërtimore në kuadër të pjesës së Bllokut urban "A-18", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urban, kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste - Ndërtesa, "1" & "2" dhe hapësira përcjellëse, dhe ato janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhiteti i ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkingjet 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 - "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave ndërtimore në kuadër të Bllokut urban "A-18", Tërësia "A" planifikohet të ndërtohet Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – Ndërtesa, "1" & "2".

Ndërtesa "1" - S=8,968.70m² / 6,561.10m², mbi tokë + 2,407.60m², nën tokë /,
Etazhitet: **2B+S+P+11;**

Ndërtesa "2" - S=9,663.40m² / 7,207.20m²,mbi tokë + 2,456.20m²,nën tokë /,
Etazhitet: **3B+P+12;**

Totali : S=18,632.10m² /13,768.3m²,mbi tokë + **4,862.80m²**, nën tokë /.

- Pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste- Ndërtesa, "1" & "2", të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr.1679-0; S=3,825m²;..... / Grupi / Faza "1" / dhe S=1,000.00m² / Grupi / Faza "2"/
- nr.906-1; S=227m²; ...../ Grupi / Faza "2" /,
- nr.906-5; S=167m²; ..... / Grupi / Faza "2" /,
- nr.906-10; S=412m²; ...../ Grupi / Faza "2" /,
- nr.906-12; S=140m²; ...../ Grupi / Faza "2" /,

Sipërfaqja totale: S=4,771.00m² & S=1,000.00m² / Faza "2" /;

- Pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste- Ndërtesa, "1" & "2", të trajtuara jashtë rregulluese, janë:

- nr.1679-0; S=767m²;..... / Grupi / Faza "1" / dhe S=324m² / Grupi/Faza "2"/
- nr.906-1; S=0.00m²; ...../ Grupi / Faza "2" /,
- nr.906-5; S=0.00m²; ..... / Grupi / Faza "2" /,
- nr.906-10; S=0.00m²; ...../ Grupi / Faza "2" /,
- nr.906-12; S=0.00m²; ...../ Grupi / Faza "2" /,

Sipërfaqja totale: S=767m² & S=324m² / për Faza "2";

- Pjesët e parcelave kadastrale që mbeten për këmbim në Grupi / Faza "2" ose nuk trajtohen fare;

- nr.1679-0; S=888m²;..... / Grupi / Faza të ardhshme /
- nr.906-1; S=33 + 15 =48m²; ...../ Grupi / Faza të ardhshme dhe për këmbim/,
- nr.906-5; S=0.00m²;
- nr.906-10; S=200.00m²; ...../ Grupi / Faza të ardhshme /,
- nr.906-12; S=0.00m²;

Sipërfaqja totale: S=1,136.00m²;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë "Banim i mesëm i përzier" - banim shumë banesor & afarizëm dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "A-18" Tërësia "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", është IV ÷ VIII etazhe mbi tokë (sipas projekt propozimit etazhiteti maksimal është 3B+P+12);

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore / parcelave kadastrale të bashkuara në kompleks (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë-gabarit të përdheses ose suterenit, lejohet max.40:
  S=3,825.00 x 0.4 =1,530.00m²/ sipas planit rregullues për Grupi / Faza "1" /
  S=1,110.00m² / sipas projekt propozimit/
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHPN),sipas grupeve-fazave, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max.60%, bazuar në kriteret e planit rregullues, është:
  S=3,820.00 x 0.6=2,295.00m²/ sipas planit rregullues për Grupi/Faza "1"/,
  S=1,785.00m² / sipas projekt propozimit /
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen edhe hapësira me sipërfaqe gjelbëruese (ISGJ) min.40%, me gjelbërim të lartë & të ultë, dhe të organizuara për sport & rekreacion. Sipërfaqet gjelbëruese, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, për kompleksin është:
  S=3,820.00 x 0.4=1,530.00m²; / sipas planit rregullues për Grupi/Faza "1" /
  S=1,530.00m² / sipas projekt propozimit/
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas tipologjisë "C" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" është **3.0.**
  Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: ***100%*** për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi ***51%*** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - ***suteren***, dhe ***0%*** për etazhet e nëntokës – ***bodrum***, dhe kjo sipërfaqe është:
  S=3,825.00 x 3.0=11,475.00m²/ sipas PRRU /
  S=13,770.00m² / sipas projekt propozimit duke përfshi edhe kompensimin/shpronësimi /
- Me aplikimin e Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore , aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese(deri në 20% të parcelës ndërtimore), andaj sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje (%) është S=767/3825 x 100=20.05%, andaj sipërfaqja mund të trajtohet deri 20% e që është: S=3825 x 0.2(20%)=765m², që kalkuluar me koeficientin e ndërtimit do të jetë S=765x3.0=2,295.00m². Për sipërfaqen e parcelës kadastrale prej S=767 – 765=2.00m², pronarët dhe investitori bazuar në vendimin e lartë cekur do të heqin dorë nga kompensimi.
  Andaj, bazuar në sipërfaqen e parcelave sipas kalkulimit të lartë cekura, sipërfaqja ndërtimore totale e lejuar për Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa, "1" & "2", është: **S=11,475.00 + 2,295.00=13,770.00m²;**
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016,për shkaqe të kursimit dhe efiçiencës 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, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë 1.0 x H (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje 0.5 x H ose min. 7m, ku distanca prej 7.0 m vlen edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj.);
  Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) lejohet që distanca 0.6 x H;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efiçiencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max.1.2 m;
- Qasjet në komplekse të jenë nga rrugët e planifikuar në mes Blloqeve urbane "A18" ;

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet-VP e jashtme, shtigjet, trotuaret kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiliar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.2 VP/një njësi banesore, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vendparkimet, për çdo 1000m²/40 VP për shitore, banka, posta dhe të ngjashme, për çdo 1000m²/20 VP për administratë, për çdo 1000m²/50 VP për ndërtesa hoteliere, për çdo 1000m²/30 VP për ndërtesa kulturore dhe përmbajtje publike, si dhe për salla poli funksionalë 20 ulëse / 1 VP;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim".
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efiçiencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

VI. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale, nr.1679-0, 906-1 dhe 906-10 ZK Matiçan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dispozitës urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje punuar nga gjeodeti i licencuar.

Drejtoria jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", *"Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01"* dhe Manuali i ndarjes. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtij ndryshimi.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronari, duke u bazuar në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", *"Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01"*, punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje punuar nga gjeodeti i licencuar Kushtrim Krasniqi nga Prishtina me numër të licencës 80, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i parcelës kadastrale nr.1679-0 me S=767m², sipërfaqe kjo e përfshira në hapësira publike të planifikuara – rrugë & gjelbërim të realizohet si më poshtë:

Sipas përcaktimit në paragrafin V., parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të Bllokut urban "A-18" është me sipërfaqe prej S=3,825.00m², 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 kompensohet/shpronësohet me sipërfaqe ndërtimore për parcelat të përfshira në hapësira publike deri 20%, andaj edhe sipas kësaj, përcaktuar në përqindje(%) kjo sipërfaqe është S=767/3825 x 100=20.05%, andaj sipërfaqja mund të trajtohet vetëm deri 20% e që ajo sipërfaqe është: S=3825 x 0.2(20%)=765m², kalkuluar me koeficientin e ndërtimit është, **S=765 x 3.0 =2,295.00m².**

Për sipërfaqen e parcelës kadastrale prej S=767 – 765=2.00m², pronarët dhe investitori bazuar në vendimin e lartë cekur do të heqin dorë nga kompensimi.

Andaj, pronarët dhe investitori për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesës: **S=2,295.00m²**;

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi të vendimit të kushteve ndërtimore jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesëve të parcelave kadastrale. Procedura e kompensimit / shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarit të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafit, nga pronari & investitori, për arsye të ndryshme, obligon *Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore.*

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

VIII. 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" - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

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, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", *"Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor"*, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- *Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;*
- *Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 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 dyerve 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 vend ndërtim", 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;*

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.

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

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.*

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;*

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

XI. 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 bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);*
- *Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);*
- *Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);*

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.1679-0 ZK Matiçan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit: "Tokë ndërtimore", "Arë e klasit 3" dhe "Arë e klasit 4", kërkohet që paraprakisht që për pjesën e tokës bujqësore të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr.41/2006, <u>për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore</u>, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej <u>S=5856 + 46 + 412 + 140=6454m²</u> (duke mos llogaritur pjesën e parcelës kadastrale me S=767m², që përfshihet në rrugë të planifikuar). Kjo sipërfaqe 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.

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

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

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të 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 rrënimit.

XIV. 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, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Kërkuesit / pronarët, të kërkuesve/ pronarëve, Idriz, Arsim dhe Alban Blakqori, Fitim, Hajdin, Ilmi, Zymer, Zenel, Neron, Milot dhe Naim Berisha, Hatigje Orani, Besim Namani, Shaqir Emini, nga Prishtina dhe Investitori "2B & A British Building C"sh.p.k nga Prishtina, rr."Fatbardh Gega",B-1, me Certifikatë të biznesit 810054388, përfaqësuar nga Burim Ajeti nga Podujeve, me kërkesën, 05nr.350/02 – 311708/19 dt.24.12.2019, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa, "1"** me 2B+S+P+11 & **"2"** me 3B+P+12, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 311708/19 dt.24.12.2019 dhe plotësuar me shkresën "Plotësim lënde" 05nr.350/02 – 311708/19/1 dt.17.06.2020, dhe si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni si në vijim:

- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale: Kopjet e planit dhe certifikata e njësive kadastrale për parcelat kadastrale nr.904-0, 905-4, 905-5, 905-6, 907-1, 906-1, 906-5, 906-10, 906-12 & 1679-0 ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*
- *Incizimin gjeodezik të lokacionit, punuar nga gjeodeti i licencuar Kushtrim Krasniqi nga Prishtina , me numër të licencës nr.80 ;*
- *"Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re – Zona Qendër" me referencë 2320 dt.08.07.2019, lëshuar nga Drejtoria për Planifikim dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës;*
- *Vërtetimi i obliguesit tatimor Nazife Nimani nr.156930/19 dt.04.07.2019;*
- *Vërtetimi i obliguesit tatimor Arsim Blakqori nr.156629/19 dt.04.07.2019;*
- *Vërtetimi i obliguesit tatimor Alban Blakqori nr.156882/19 dt.04.07.2019;*
- *Vërtetimi i obliguesit tatimor Shefkije Blakqori nr.156970/19 dt.04.07.2019;*
- *Vërtetimi i obliguesit tatimor Idriz Blakqori nr.251563/19 dt.14.10.2019;*
- *Vërtetimi i obliguesit tatimor Besim Namoni nr.251563/19 dt.14.10.2019;*
- *Vërtetimi i obliguesit tatimor "2B & A British Building C"sh.p.k. nr.156970/19 dt.04.07.2019;*
- *Fotot e njoftimit publik;*
- *Afishja e njoftimit publik;*
- *Certifikata e regjistrimit të biznesit ARBK të "2B & A British Building C"sh.p.k. nga Prishtina, nr.810054388;*
- *Fotokopja e dokumenteve të identifikimit të pronarëve, autorizuesit, investitorit;*
- *"Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të kompleksit banesor-afarist", e lidhur në mes të Besim Namani, Shaqir Emini, Alban Blakqori, Idriz Blakqori dhe "2B & A British Building C"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Isak H. Ademi në Prishtinë, me LRP nr.9644/19 dhe Ref.nr. 2837/19 dt.02.07.2019;*

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- *"Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët ", e lidhur në mes të Fitim Berisha dhe "2B & A British Building C"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Ma.Sc. Arbena Shehu në Prishtinë, me Lrp.nr.8515/2019 dhe Ref.nr.1041/2019 dt.17.10.2019;*
- *"Kontratë për ndërtim të përbashkët", e lidhur në mes të Fitim Berisha, Hajdin Berisha, Zymer Berisha, Ilmi Berisha, Zenel Berisha, Hatigje Orani, Neron Berisha, Milot Berisha, dhe "2B & A British Building C"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Ramadan Bunjaku në Prishtinë, me Lrp.nr.12115/2019 dhe Ref.nr. 1795/2019 dt.12.12.2019;*
- *"Kontratë e ndërtimit të përbashkët", e lidhur në mes të Fitim Berisha dhe "2B & A British Building C"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Ramadan Bunjaku në Prishtinë, me Lrp.nr.9922/2019 dhe Ref.nr.1237/2019 dt.18.10.2019;*
- *"Kontratë e ndërtimit të përbashkët", e lidhur në mes të Arsim Blakqori dhe "2B & A British Building C"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Ramadan Bunjaku në Prishtinë, me Lrp.nr.12456/2019 dhe Ref.nr.1912/2019 dt.23.12.2019;*
- *Fotot e lokacioni;*
- *Projektin konceptual - "zgjidha urbane" të kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste dhe hapësira të planifikuara, hartuar nga kompania projektuese "ENG Group"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit ARBK 810502759 dhe projektues Besnik Krasniqi;*
- *Manuali i ndarjes së parcelave kadastrale nr.1679-0 ZK Matiçan punuar nga gjeodeti i licencuar Kushtrim Krasniqi nga Prishtina, me numër të licencës 80;*
- *Fotot e lokacionit.*

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 311708/19 dt.24.12.2019, dhe plotësuar me shkresën "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/02 – 311708/19/1 dt.17.06.2020, dokumentacionin e prezantuar me kërkesë si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentin e planifikimit hapësinor – Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në mënyrë kronologjike konstaton se:

Investitori, "2B & A British Building C"sh.p.k. nga Prishtina, si përfaqësues/autorizues edhe i pronarëve të parcelave kadastrale, me kërkesën e lartë cekur ka aplikuar për caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste në kuadër të parcelave kadastrale nr.904-0, 905-4, 905-5, 905-6, 907-1,906-1, 906-2, 906-3, 96-5, 906-8, 906-10 dhe 906-12 ZK Matiçan. Pas analizimit të projekt propozimit dhe krahasimit të tije në raport me planin rregullues, është konstatuar se, me trajtimin e këtyre parcelave, në afërsi mbeten pa u trajtuar edhe parcelat kadastrale nr.906-2, 906-3 dhe 906-8 ZK Matiçan, me pronar privat si dhe pjesa e parcelës kadastrale nr.1411-0 ZK Matiçan, me pronar / posedues P.SH. Ujërat – KK Prishtinë, të cilat parcela janë në pjesën lindore dhe qendrore të parcelës ndërtimore, andaj edhe si të tilla duhet të trajtohen, sepse pa trajtimin e tyre, të njëjtave ju pa mundësohet ndërtim sipas kritereve të planit rregullues.

Andaj, bazuar në pozitën e tyre, u konstatua se parcelat kadatrale, nr.1679-0 ZK Matiçan, të trajtohen si Grupin/Fazën "1" të aplikimit për kushte ndërtimore (për të cilat edhe caktohen kushtet ndërtimore), përfshihen në kuadër të Bllokut urban "A-18" dhe hapësirë publike – gjelbërim të planifikuar e Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, ku pjesa ndërtimore e parcelave sipas këtij plani është e destinuar për ndërtime të mesme të përziera, i cili destinim është edhe synim i kërkuesve / pronarëve të parcelave kadastrale, kurse parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr.1679-0, 906-1, 906-2, 906-3, 906-5, 906-8, 906-10 & 906-12 ZK Matiçan, si dhe nr.1411-0 ZK Matiçan, përfshihen gjithashtu në kuadër të Bllokut urban "A-18" dhe hapësirë publike – gjelbërim të planifikuar e Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht si Grupi/ Faza "2" e realizimit, gjegjësisht vazhdimësi e Grupi / Faza "1" të këtij blloku urban;

Drejtoria e Urbanizmit pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 311708/19 dt.24.12.2019, analizimit të Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të *"Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave*

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: nr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 20.01.2020 është vendosur afishja "Njoftimi publik" e cila ka qëndruar gjer me datë 04.02.2020, ku sipas rregullativës ligjore të lartë cekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet te informohet me synimin e kërkuesve dhe ofrimin e mundësin për dhënien e komenteve të pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m', por gjatë kësaj periudhe në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik nuk ka arritur ndonjë koment.

Pas këtyre konstatimeve dhe korrigjimit të projektit konceptual / Planit të situacinit – "zgjidhjes urbane", i njëjti është konceptuar në dy grupe / faza të realizimit, sikur përshkrimit të paragrafit IV. të dispozitivit, sipas të cilit përshkrim parcela ndërtimore për Grupi / Faza "1" është formuar në sipërfaqe prej S=3,825.00m² duke llogaritur edhe transferimin e pjesëve të parcelave kadastrale të trajtuara 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"*, me S=767m², kurse të njëjtit do të kompensohen me S=765 x 3.0 =2295m², pasi S=6m², e tejkalon kushtin e përcaktuar në paragrafin II. të këti vendimi, gjegjësisht është mbi 20% të parcelës ndërtimore.
Gjithashtu sipas projekt propozimit të prezantuar dhe miratuar me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelës ndërtimore formuar dhe trajtuar nga pjesët e parcelave kadastrale nr.1679-0 ZK Matiçan, janë planifikuar dy ndërtesa shumë banesore & afariste me etazhitet 2B+S+P+11 dhe 3B+P+12, kurse në pjesët e parcelave kadastrale nr.1679-0, 906-1, 906-2, 906-3, 906-5, 906-8, 906-10, 906-12 & 1411-0 ZK Matiçan, të pronarëve / poseduesve sipas evidencës kadastrale: Idriz, Arsim dhe Alban Blakqori, Fitim, Ilmi, Zymer, Zenel, Hajdin dhe Naim Berisha, Hatigje Orani, Besim Namani, Shaqir Emini, Neron dhe Milot Berisha, Muhamet Ejupi, Sanije dhe Naim Berisha nga Prishtina, si dhe P.SH. Ujërat - KK Prishtinë, është analizuar dhe konceptuar Grupi / Faza "2" e zgjidhjes urbane, për realizimin e ndërtesave shumë banesore & afariste - Ndërtesa,"3" , të cilaët do të pajisen me kushte ndërtimore dhe leje ndërtimore pas rregullimit të çështjeve pronësore – juridike, marrëdhëniet kontraktuale (për parcelat kadastrale nr.906-2, 906-3 & 906-8 ZK Matiëan) dhe aplikimit të të njëjtëve për kushte ndërtimore;
Sipas këtyre analizave mund të konstatohet se zgjidhja e prezantuar oshtë një koncept urban – arkitektonik duke respektuar kriteret e planit rregullues, por me realizim në dy faza në periudha të ndryshëm, duke u siguruar qasja në kompleks dhe distancat ndërmjet ndërtesave të planifikuara për dy fazat;

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 me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën në mes Bllokut urbane "A-18", ku ndër të tjera konstatohet :

Pas shikimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Idriz Blakqorri, Arsim Blakqorri, Fitim Berisha etj, 2B&A British Building, Prishtina e re, Zona Qendër, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-311708/19 dt.26.12.2019, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar për ndërtesën 1 me etazhitet 2B+S+P+11, ndërtesën 2 me etazhitet 3B+P+12, mund të pranohet si e tillë, marr parasysh kategorinë e rrugës së planifikuar, zonën ne raport me rrugët e planifikuara dhe shmangien e kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Ndryshime në rrugë të planifikuara sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo.

Pas konstatimeve të lartë shënuara , dokumentacionit të shqyrtuar, rregullativës ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithëshme administrative, u konstatua se bazuar në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të *"Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave*

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore,projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhja urbane" e propozuar është në harmoni me kriteret e planit rregullues urban, andaj u vendos që me vendim të caktohen Kushtet ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidha urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në sistemin koordinativ KosovaREF 01.

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

I dërgohet: Kërkuesve, Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02 – 311708/19 dt.24.12.2019.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 311708/19 DT. 09.07.2020

Zyrtari:
Ergyn Hajredini

U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina

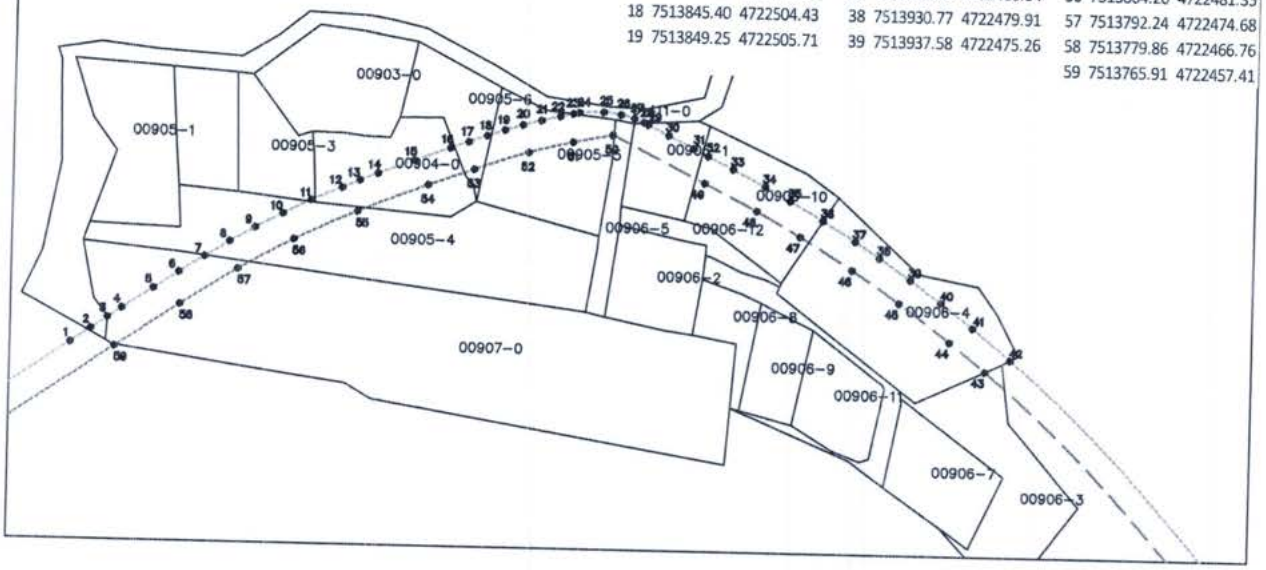
PRISHTINA

V
P L
J

DREJTORIA E URBANIZMIT

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

Vija Rregulluese sipas PRRL		
1	7513756.35	4722458.13
2	7513760.76	4722461.17
3	7513764.35	4722463.61
4	7513767.40	4722465.66
5	7513774.07	4722470.12
6	7513779.52	4722473.73
7	7513785.02	4722477.26
8	7513790.37	4722480.55
9	7513795.82	4722483.68
10	7513801.73	4722486.83
11	7513807.76	4722489.77
12	7513814.33	4722492.67
13	7513818.18	4722494.27
14	7513822.06	4722495.83
15	7513829.78	4722498.80
16	7513837.55	4722501.65
17	7513841.47	4722503.06
18	7513845.40	4722504.43
19	7513849.25	4722505.71
20	7513853.14	4722506.89
21	7513857.11	4722507.96
22	7513861.10	4722508.92
23	7513863.99	4722509.54
24	7513865.22	4722509.80
25	7513870.47	4722510.05
26	7513874.23	4722509.57
27	7513877.10	4722508.82
28	7513879.28	4722508.01
29	7513880.19	4722507.56
30	7513884.71	4722505.30
31	7513890.15	4722502.59
32	7513893.31	4722501.01
33	7513898.74	4722498.30
34	7513905.75	4722494.73
35	7513911.30	4722491.74
36	7513918.45	4722487.64
37	7513925.48	4722483.34
38	7513930.77	4722479.91
39	7513937.58	4722475.26
40	7513944.25	4722470.42
41	7513951.19	4722465.11
42	7513959.45	4722458.37
Vija Ndërtimore sipas PRRU		
43	7513954.08	4722455.69
44	7513946.28	4722461.97
45	7513935.19	4722470.21
46	7513924.95	4722477.15
47	7513913.59	4722484.12
48	7513904.03	4722489.42
49	7513892.66	4722495.19
50	7513872.48	4722505.13
51	7513864.05	4722503.43
52	7513854.46	4722501.03
53	7513842.77	4722497.15
54	7513832.95	4722493.58
55	7513817.72	4722487.60
56	7513804.20	4722481.35
57	7513792.24	4722474.68
58	7513779.86	4722466.76
59	7513765.91	4722457.41



Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 12.02.2020

Legjenda:

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

Republika e Kosovës

Republika Kosova-Republic of Kosova

Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGECIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

1679-0,906-5,
906-1,906-10

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 960-12

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiqan

Numri i lëndës / Broj predmeta: -----

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Logaritja e siperfaqes

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 650

Rilevoi / Snimio: Kushtrim L.Krasniqi
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 80

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 09.07.2020

GEODET I LICENCUAR - LICENCIRANI GEODETA
V.V.
Kushtrim L. Krasniqi
B.I.
PRISHTINE

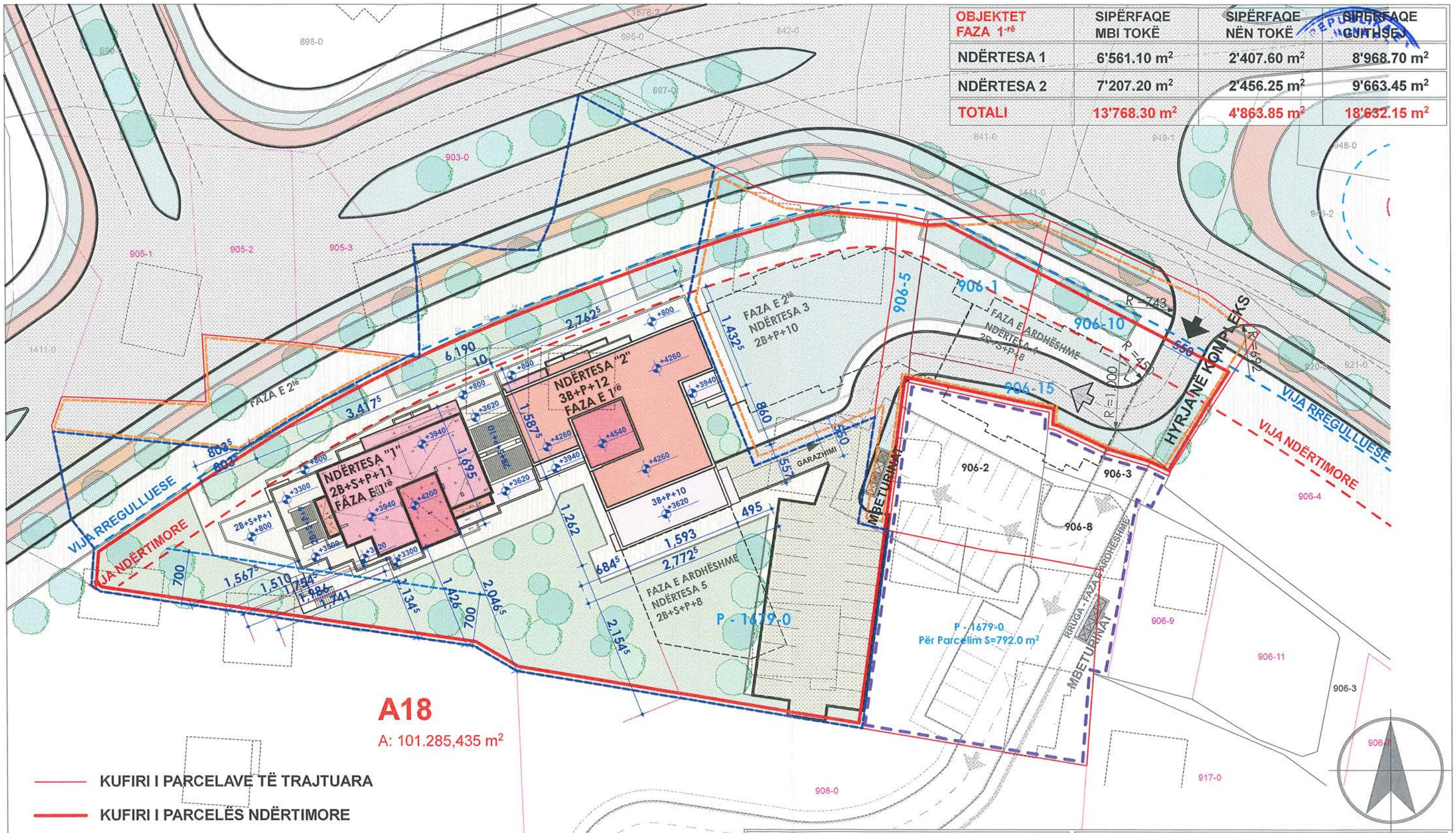
Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i përsonit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

KORDINATAT E VIJES RREGULLUSE		
NR	Y	X
1	7513764.35	4722463.61
2	7513767.4	4722465.66
3	7513774.07	4722470.12
4	7513779.52	4722473.73
5	7513784.216	4722476.744
6	7513785.073	4722477.294
7	7513790.37	4722480.55
8	7513795.82	4722483.68
9	7513801.73	4722486.83
10	7513807.031	4722489.414
11	7513808.417	4722490.06
12	7513814.33	4722492.67
13	7513818.18	4722494.27
14	7513822.06	4722495.83
15	7513829.78	4722498.8
16	7513837.55	4722501.65
17	7513841.47	4722503.06

OBJEKTET FAZA 1-rë	SIPËRFAQE MBI TOKË	SIPËRFAQE NËN TOKË	SIPËRFAQE GJITHSEJ
NDËRTESA 1	6'561.10 m²	2'407.60 m²	8'968.70 m²
NDËRTESA 2	7'207.20 m²	2'456.25 m²	9'663.45 m²
TOTALI	13'768.30 m²	4'863.85 m²	18'632.15 m²



KUFIRI I PARCELAVE TË TRAJTUARA

KUFIRI I PARCELËS NDËRTIMORE

KUFIRI I PARCELAVE QË DUHET TË SHTOHET NË FAZËN E ARDHËSHME

FAZA E - 1-rë E PROJEKTIT - S=45.92 ARI
BRENDA BLLOKUT - S = 38.25 ARI
JASHTË BLLOKUT - S = 7.67 ARI

FAZA E - 2-të E PROJEKTIT - S=19.46 ARI
BRENDA BLLOKUT - S = 16.22 ARI
JASHTË BLLOKUT - S = 3.24 ARI

Projektuesit:

enggroup

tel: +383(0)44270746
email: info@enggroup-ks.com
www.enggroup-ks.com

Projektant përgjegjës:
i.d.a. Besnik KRASNIQI

Data: Qershorë - 2020

Përpjesëtimi: 1:500

Investitori: 2 B&A BRITISH BUILDING C, shpk

Lokacioni: Z.K. MATIÇAN P- 1679-0
PRISHTINA E RE, ZONA QENDËR, BLLOKU A18

Faza e Projektit: PROJEKTI IDEOR - ARKITEKTURA

Emërtimi: OBJEKTE AFARISTO - BANIMORE 2B+S+11 dhe 3B+P+12

Përmbajtja: SITUACIONI

Faqe: A-01