

01-2595



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of 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 21,22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës **05 nr.350/02-315412/19 dt. 30.12.2019**, të pronarit/Investitorit: **“Partner Dervisholli-Ing” Sh.P.K.** Prishtinë për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore afariste, në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 02.06.2020, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarit/Investitorit **“Partner Dervisholli-Ing” Sh.P.K.** Prishtinë me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 71292029, dhe me pronar Fadil Dervisholli dhe Muhamed Dushi dhe me person fizik Ekrem Qarolli, sipas kërkesës për kushte ndërtimore **05 nr.350/02-315412/19 dt. 30.12.2019**, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore afariste, në kuadër të bllokut urban “A12”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 941-6, ZK. Matigan.

II. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të bllokut urban “A12”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-186861 dt. 02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është në kuadër të ngastrës ndërtimore “F”, tipi i shfrytëzimit “B” funksion banues, lejohet shfrytëzimi i përmbytjeve të tjera jo shqetësuese së bashku me banimin, si psh. Lokale afariste, tregtare, etj., në mënyrë që të mundësohet zhvillimi sa më fleksibil i kësaj zone, me koeficientet si në vijim; me nr. të etazheve III-VI, ISHP 0.3, ISPAN 2.2, ISGJ 0.4 dhe ISN 0.6;

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelës së lartcekur sipas gjendjes, kadastrale, pronësore, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr. 941-6, sipërfaqja $S=5039 \text{ m}^2$, pronar “Partner Dervisholli-Ing” Sh.P.K, Prishtinë, kualiteti i tokës “Kullosë e arë e klasës 4”;

Sipërfaqja e parcelës kadastrale..... $S=5039 \text{ m}^2$.

- E drejta pronësore-juridike e parcelës së lartcekur, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur ka ndërtesë ekzistuese banimi/shtëpi individuale banimi;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi në drejtimin veri-jug, me disnivel të lartë $\sim 26\text{m}$;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale është nga rruga ekzistuese “Malush Kosova” e cila njëkosisht është edhe e planifikuar me Planin Rregullues “Prishtina e re-Zona Qendër”;

- Parcela kadastrale për të cilën kërkohet caktimi i kushteve ndërtimore, shtrihet në kuadër të bllokut urban "A12", të Planit Rregullues "Prishtina e re-Zona Qendër", dhe pjesërisht shtrihet në rrugën e planifikuar të Planit Rregullues të lartcekur;

- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale, ka ndërtesa ekzistuese shtëpi individuale banimore si dhe ndërtesa të larta banimi;

IV. Projekti konceptual – "zgjidhja urbane" e ndërtesës banesore dhe afariste, e analizuar/trajtuar me këto kushte ndërtimore, është konceptuar me një ndërtesë banimi, të shtrirë në drejtimin veri-jug, me etazhitet B+S+P+11, të shtrirë në formë të kaskadave. Ndërsa për sipërfaqen e parcelës të shtrirë në rrugën e planifikuar, është planifikuar shpronësimi i kësaj sipërfaqeje dhe sipërfaqja ndërtimore është inkuadruar në zgjidhjen urbane, të miratuar me këto Kushte Ndërtimore.

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 "A12", të tërësisë hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin-ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, dhe hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi dhe qasja në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkimet 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", bashkëngjitur këtij vendimi për caktim të kushteve ndërtimore;

- Parcela kadastrale e trajtuar në kuadër të pjesës së bllokut urban "A12", për realizimin e ndërtesës shumëbanesore afariste, konkretisht parcela kadastrale e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:

- nr. 941-6.....S=4,379m²;

- Pjesa e parcelës kadastrale të trajtuar – që përfshihet në ndërtim, për realizimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, por që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore, gjegjësisht jashtë vijës rregulluese, është:

nr. 941-6.....S=660 m²;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore, në kuadër të pjesës së bllokut urban "A12", të tërësisë hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër", planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Lamella "A", me etazhitet B+S+P+10, me sipërfaqe ndërtimore totale S=6,452.15m² nga kjo 1,580.71m² sipërfaqe ndërtimore nëntokësore dhe 4,871.43m² sipërfaqe ndërtimore mbitokësore;

Lamella "B", me etazhitet B+2S+P+11, me sipërfaqe ndërtimore totale S=7,473.4m² nga kjo 1,474.78m² sipërfaqe ndërtimore nëntokësore dhe 5,998.6m² sipërfaqe ndërtimore mbitokësore.

Total sipërfaqja ndërtimore për dy lamelat S=13,925.56m² nga kjo 3,55.49m² sipërfaqe ndërtimore nëntokësore dhe 10,870.08m² sipërfaqe ndërtimore mbitokësore.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësese ose suteranit, është max. 30%, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=4,379 \times 0.3=1,313.70 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /,

$S=1,261.53 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të nëntokës (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i nëntokës së parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e bodrumit, është max.60%, bazuar në planin rregullues dhe në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas grupeve-fazave të realizimit, kjo sipërfaqe është:

$S=4,379 \times 0.6=2,627.40 \text{ m}^2$ / e lejuar /,

$S=1,063.05 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në planin rregullues dhe në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=4,379 \times 0.4=1,751.60 \text{ m}^2$ / e kërkuar /

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” është max. 2.2, dhe 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:

$$S=4,379\text{m}^2 \times 2.2=9,633.80 \text{ m}^2$$

- Me aplikimin e Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe për pjesën e parcelës kadastrale nr. 941-6, me sipërfaqe $S=660 \text{ m}^2$, e përfshirë jashtë vijës rregulluese, kjo sipërfaqe, e përcaktuar në përqindje (%) është: $S=660/4379 \times 100=15.0 \%$. Sipas kësaj llogarie, pronari/investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.2, si në vijim: $S=660 \times 2.2=1,452 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë:

$$S= 9,633.80 \text{ m}^2 + 1,452 \text{ m}^2 = 11,085.80 \text{ m}^2$$

Ndërsa e propozuar për ndërtim **10,870.08m²** sipërfaqe ndërtimore mbitokësore

- 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 dhe tarifë për leje ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë ndërtim shumë banesor dhe afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për bllokun urban “A12”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re–Zona Qendër”, është III÷VI etazhe mbi tokë, sipas projektpropozimit etazhiteti mbitokësor i propozuar është P+11, dhe kjo si rezultat i shpronësimit të pjesës së parcelës e cila kalon në rrugë publike;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ ose min. 7 m, 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) është $0.6 \times H$;
- Ngjitja e nivelit të përdhës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max. 1.40 m;
- Kati i fundit i ndërtesave shumëbanesore duhet të tërhiqet brenda vijës ndërtimore për min. 2.5 m;
- Çdo ndërtesë duhet planifikuar të vendoset me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore, si me pjesën e ndërtesës mbi tokë ashtu edhe nëntokë, nuk lejohet tejkalimi i vijës ndërtimore.
- Në rrugët aktive me përmbajtje të ndryshme afariste, përdhesa preferohet të hyjë brenda vijës ndërtimore për maksimum 3 m, duke krijuar kështu strehë për hapësirën afariste dhe shteg më të gjerë të këmbësorëve;
- Çdo objekt ndërtimor i planifikuar duhet të jetë i vendosur, me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore;
- Qasjet në kompleks të jenë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas planit të situacionit/zgjidhjes urbane;
- Për qarkullim më të lehtë të zjarrfikësve duhet të parashihet qasje e brendshme çdo 50 m, përkatësisht në çdo 50 m duhet të ekzistojë pasazh apo rrugë, me gjerësi min. 4.0 m;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen 1 VP / 30 m^2 të sipërfaqes së vlefshme të shitjes;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”.

VI. Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale nr. 941-6 ZK Matičan, me sipërfaqe $S=660\text{ m}^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë, për realizimin e ndërtesës shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore 941-6, , në kuadër të bllokut urban “A12”, të tërësisë hapësinore “A”, sipas certifikatës së njësisë kadastrale është me sipërfaqe totale prej $S=5039\text{ m}^2$. Sipërfaqja e parcelës e përfshirë brenda vijës rregulluese është $S=4,379\text{ m}^2$ ndërsa pjesa e cila mbetet në rrugë është $S=660\text{ m}^2$, andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është $S=660/4379 \times 100 = 15.0\%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj sipas kësaj llogarie, pronari/Investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore si në vijim: $S=660 \times 2.2 = 1,452\text{ m}^2$.

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

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

VII. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr. 941-6 ZK Matičan, do të realizohet sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore, Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

XI. 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 kyçe në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit, 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 kyçe nga “Termokos” - Ngrrothorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

VIII. Dokumentacioni ndërtimor/projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore”, “Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi”, bazuar në “Udhëzim

Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara”, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50 m`, 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 vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

X. 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 kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore-meqenëse parcela kadastrale nr.941-6 ZK Matëçan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “livadh i klasës 4” dhe “arë e klasës 4”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit–“zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e pjesës së parcelës ndërtimore e destinuar si tokë bujqësore, me sipërfaqe $S=4,386m^2$. 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.

XII. 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 Udhëzimit Administrativ 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 rrënit.

XIII. Para aplikimit për leje të bëhet kërkesa për rrënimin e ndërtesës ekzistuese në kuadër të parcelës kadastrale nr. 941-6, ZK. Matëçan.Kërkesa duhet të përmbajë Elaboratine rrënit dhe dokumentacionin tjetër të nevojshëm sipas 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 rrënim për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve.

XIV. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e 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

pronarit/Investitorit: **“Partner Dervisholli-Ing” Sh.P.K.** Prishtinë, me kërkesën **05 nr.350/02-315412/19 dt. 30.12.2019**, ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin ndërtesës shumëbanesore afariste, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesi ka prezantuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Çertifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr.941-6, ZK.Matiçan;
- Vërtetimin e tatimit në pronë me nr.312499/19 dt.27.12.2019, në emër të Fadil Dervisholli në bazë të kërkesës së Partner Dervisholli
- Inçizimin gjeodezik, të punuar nga Geo Horizons, sh.p.k.Nr.Lic.54;
- Deklaratën e dhënë te noterja Merita Kostanica me LRP.2253/2020, me anë të së cilës Partner Devisholli, ING.Sh.P.K. si investitor edhe pronar deklaroi se parcela fqinje me nr.941-6, ZK.Matiçan, mund të zhvillohet duke respektuar kriteret e distancës objekt objekt;
- Kopjet e letërnjoftimit të pronarëve të kompanisë/ të tokës;
- Fotografitë e gjendjes ekzistuese
- Projektin ideor të ndërtesës shumëbanesore afariste;

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës, **05 nr.350/02-315412/19 dt. 30.12.2019**, për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionin e prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë hapësirë, rregullativën ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit & procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentacionit të prezantuar dhe trajtuar gjatë fazës së trajtimit të kërkesës administrative, konstatoi se:

Parcela kadastrale nr.941-6, ZK.Matiçan, pjesërisht shtrihet brenda bllokut urban “A12” dhe pjesërisht në rrugën e planifikuar. Andaj sipërfaqja e parcelës e cila kalon në infrastrukturë publike trajtohet përmes kompenzimit të pronës.

Kjo Drejtori, pas shqyrtimit të kërkesës me dokumentacionin e bashkangjitur, ka konstatuar se zgjidhja urbane e prezantuar nuk i plotëson kriteret e parapara me planet urbane në fuqi andaj me shkresën zyrtare “Plotësim dokumentacioni” **05 nr.350/02-315412/19 dt.27.01.2020**, ka kërkuar që për vazhdimin e procedurës, lënda të plotësohet me dokumentacionin si në vijim: Të planifikohet të përfshihet në zgjidhje urbane edhe parcela kadastrale nr.932-6, Z.K.Matiçan, meqë zhvillimi i kësaj parcele si e vetme pamundësohet dhe nuk i plotëson kushtet dhe kriteret e Planit Rregullues; Projektpropozimi duhet të plotësohet-ndryshohet duke respektuar distancat e ndërtesës nga kufiri i parcelës fqinje sipas kriterit 0.5H ku H është lartësia maksimale e ndërtesës; Në rast se planifikohet zgjidhje urbane për më shumë parcela atëherë mund të mirret për bazë kriteri 7m objekt-objekt, distancë anësore pa hapje të kthinave primare; Pala në procedurë, në pamundësi të përfshirjes së parcelën kadastrale nr.932-6, ZK.Matiçan, në bashkëndërtim, me kërkesën e kësaj drejtorie ka bërë analizën e zhvillimit të parcelës kadastrale duke propozuar zgjidhjen urbane edhe për atë parcel, dhe kjo zgjidhje është pjesë e dokumentacionit bazë të shqyrtimit të kësaj kërkesë dhe poashtu ka prezantuar deklaratën me LRP.2253/2020, me anë të së cilës Partner Devisholli, ING.Sh.P.K. si investitor edhe pronar deklaroi se parcela fqinje me nr.941-6, ZK.Matiçan, me anë të së cilës pajtohet që në çfardo faze të zhvillimit të parcelës në fjalë distancat ndërmjet ndërtesave të llogariten në raportin ndërtesës-ndërtesë, duke i lehtësuar palës kalkulimin e distancave nga ndërtesa për të cilën caktohen këto kushte ndërtimore dhe jo nga kufiri i parcelës së tij;

Kjo Drejtori pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim, Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 nda dt.27.01.2020 deri me dt.10.02.2020, ka vendosë “Njoftim publik” për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’. Ky njoftim ka qëndruar 15(pesëmbëdhjetë) ditë, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në email adresat e

vendosura në njoftimin publik, që nënkupton se kjo drejtori mund të vazhdoj me procedurat e caktimit të kushteve ndërtimore.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të plotësim dokumentacionit të prezantuar me datën 29.05.2020, dokumentacionit të prezantuar, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në teren, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, procedurat e zhvilluara gjatë fazës së trajtimit të kërkesë me konstatimet e lartcekura, konstatoi se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore dhe të dokumentit të planifikimit hapësinor për miratimin e projekt propozimit – “zgjidhjes urbane”, të prezantuar me korrigjime konkrete në harmoni me kriteret e planit urbane në fuqi, sipas kriterëve dhe kushtet e përcaktuara në dispozitiv të këtij vendimi.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidha urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, Manuali i ndarjes së parcelës kadastrale nr.941-6, ZK.Matiçan.

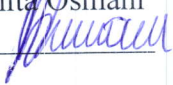
Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me vendimin e kushteve ndërtimore, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtyre kushteve ndërtimore. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet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

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës **05 nr.350/02-315412/19 dt. 30.12.2019.**

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 05 nr.350/02-315412/19 DT. 02.06.2020**

Zyrtari,
Anita Osmani



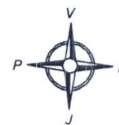
U.D. Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi





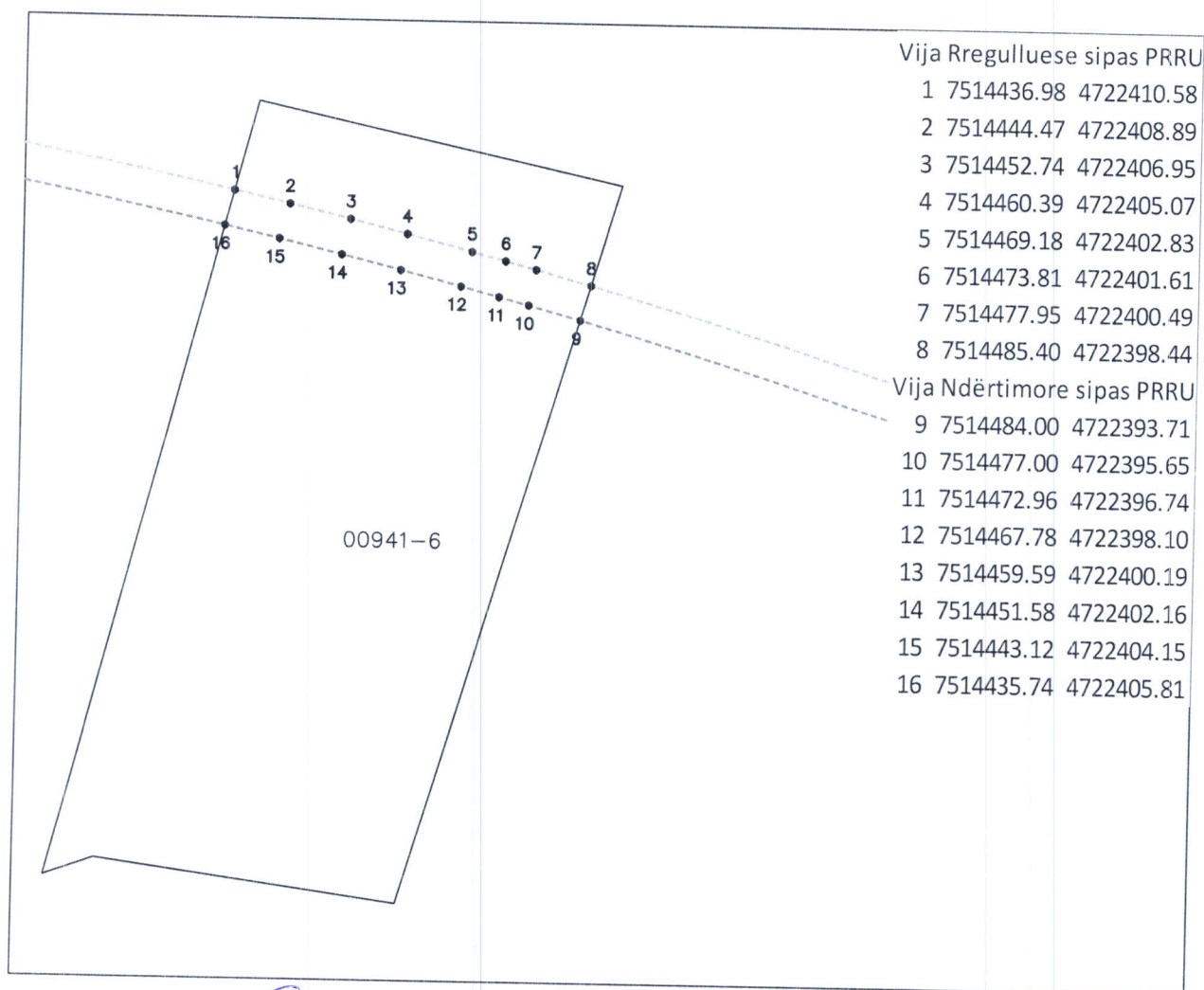
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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



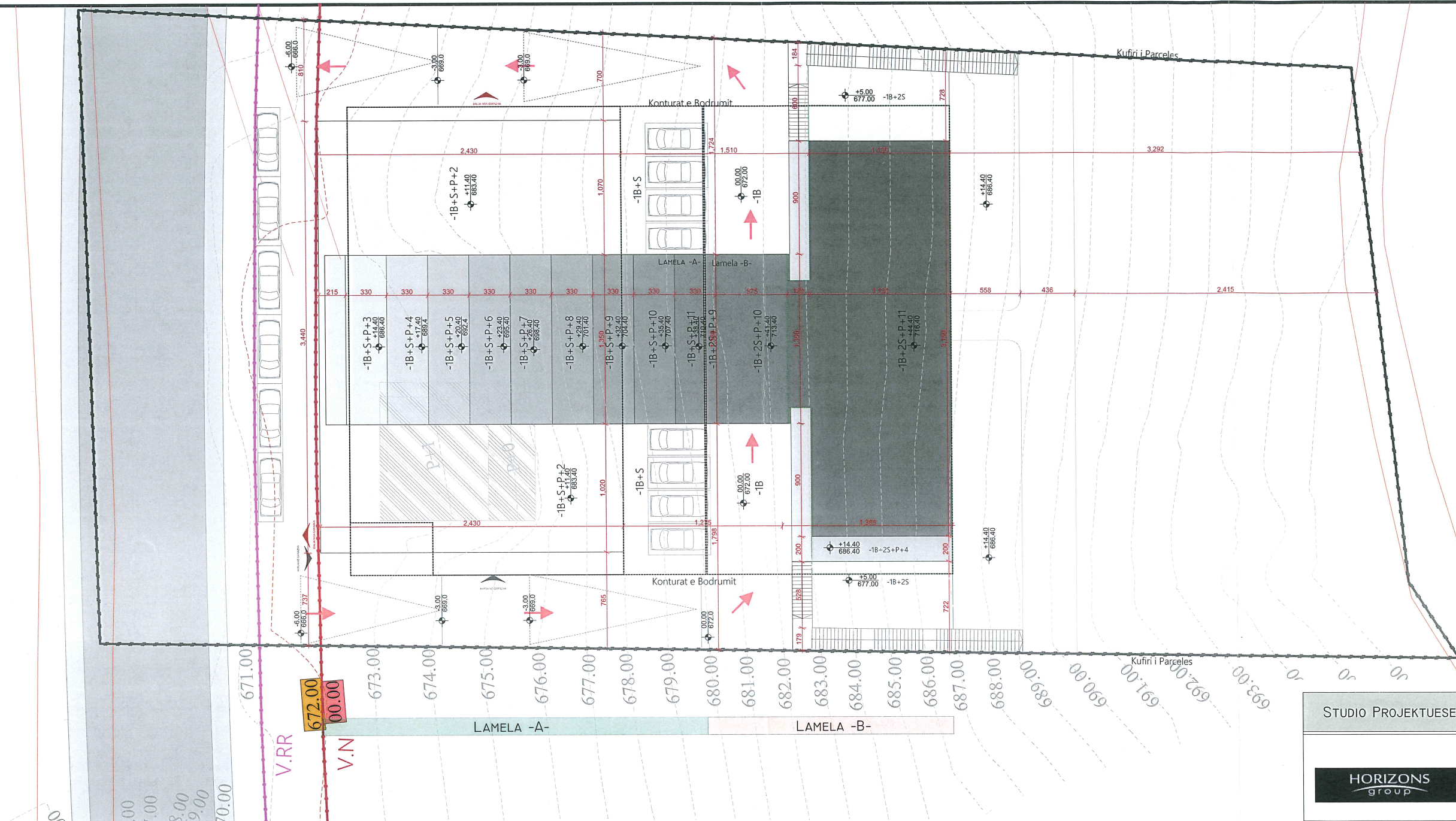
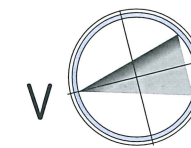
Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 01.06.2020

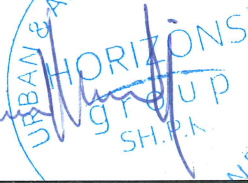
Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vijas Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela Kadastrale



	SIPERFAQJA E PARCELLES	KSK	SIPERFAQE [M2]
SIPERFAQJA QË LEJOHET PËR NDËRTIM (QË LLOGARITET NË KOEFICIENT)	5039	2.2	11085.8
SIPERFAQJA E PROJEKTUAR	5039	2.2	10870.1
SIPERFAQJA E LEJUAR NËN TOKË/ETAZHË	4379	0.6	2627.4
SIPERFAQJA E PROJEKTUAR NËN TOKË/ETAZHË	4379	0.47	2046.60
TREGUESI I MBULIMIT TË NGASTRËS	4379	0.40	1751.6
SIPËRFAQJA E PROJEKTUAR NË BAZË	4379	0.29	1261.53
SIPERFAQET E GJELBËRUARA TE KERKUAR	4379	0.2	875.8
SIPERFAQET E GJELBËRUAR TE PROJEKTUAR	4379	0.32	1382.48
RESIDIO 8 PARKINGJET			
LAMELAT	BANESAT	AFARIZEM	PARKINGJE TE MBRENDSHME
A	22	1637.98	30
B	43	300.44	25
KOEFICIENTI	1	40	
TOTALI	65	48	55
	113		72
	PARKINGJE TE KERKUARA		PARKINGJE TE PROJEKTUARA
Siperfaqet e Gjelhëruara ne Kate (Residio 8)			
Perdhes deri te Kati 12	1263.005	Suterene -2 - Deri te kati 11	419.765
			1682.77

LLOGARITJA E SIPËRFAQEVE (RESIDIO 8)					
NIVELI	LAMELA -A-		LAMELA -B-		SIPERFAQJA / NIVEL [M2]
	Jo. KOEF	Po. KOEF	Jo. KOEF	Po. KOEF	
BODRUMI -1	1063.05				1063.05
SUTERENI -2	517.67	517.67			1035.33
PERDHESA		821.10	BODRUMI -1	1011.27	1011.27
KATI 1		675.45	SUTERENI -2	220.2	1261.53
KATI 2		675.45	PERDHESA	243.30	1162.04
KATI 3		443.95	KATI 1	486.59	930.54
KATI 4		371.25	KATI 2	475.79	847.04
KATI 5		326.70	KATI 3	463.99	790.69
KATI 6		282.15	KATI 4	463.99	746.14
KATI 7		237.60	KATI 5	463.99	701.59
KATI 8		193.05	KATI 6	463.99	657.04
KATI 9		148.87	KATI 7	463.99	612.86
KATI 10		103.95	KATI 8	463.99	567.94
KATI 11		59.40	KATI 9	463.99	523.39
KATI 12		14.85	KATI 10	463.99	478.84
			KATI 11	374.22	374.22
TOTALI	1580.715	4871.435		1474.78	5998.62
	6452.150			7473.4	13925.55

STUDIO PROJEKTORESE		KLIENTI	
		"PARTNER & DERVISHOLLI ING"	
"HORIZONS GROUP" SH.P.K. MAJISTRALJA PRISTINE-GJILAN, HAJVALI, PRISTINE WWW.HORIZONSGROUP.ORG +377(0)44 20 54 55		PERANDORI JUSTINIAN, PRISTINE KOSOVË	
PROJEKTI			
RESIDIO VIII			
FAZA		PJESA E PROJEKTIMIT	
PROJEKTI IDEOR		ARKITEKTURA	
AUTOR I PROJEKTIMIT		VENDI I NDËRTIMIT	
BESNIK MURATI, I.D.A.		"MATI I"	
DREJTOR I PROJEKTIMIT		EMRI I VIZATIMIT	
BESNIK MURATI, I.D.A.		DISPOZITA URBANE	
2D & 3D CAD		NUMRI I FLETËS	PERPJESA
		01	1:350
CAND.ARCH MERGIM LAJQI		 	
DHJETOR 2019			