

REPUBLIKA E KOSOVËS  
PRISHTINA  
01-198



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 & 44, 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, 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/02 - 38758/22 dt.22.02.2022, të kërkuesve / bashkëpronarëve, Behxhet Ahemti dhe Idriz Mulolli nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "FROS" me 2B+P+8**, në kuadër të Bllokut urban "A-11", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative me datë 24.05.2022 merr këtë:

**V E N D I M**

**CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE**

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** kërkuesve / bashkëpronarëve, Behxhet Ahemti dhe Idriz Mulolli nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02 - 38758/22 dt.22.02.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "FROS" me 2B+P+8**, në kuadër të Bllokut Urban "A-11", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU në Prishtinë, konkretisht në kuadër parcelës kadastrale, nr.1683-0 ZK Matiçan, si dhe me trajtim përmes kompensimit / shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore të pjesës së parcelës kadastrale nr.772-5 ZK Matiçan, sipas projekt propozimit konceptual - Planit të situacionit / "zgjidhjes urbane" të prezantuar dhe miratuar nga kjo drejtori.

**II. Lokacioni** për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas:

- Planit Rregullues "Mati 1", miratuar me: Vendimin 01nr.35 – 14451 dt.21.06.2005, Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01nr.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 mesëm mix";
- Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim "Ndërtim i mesëm i përzier";

Pronarët për kriteret dhe parametrat urban, si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes Webfaqes së Komunës së Prishtinës.

**III. Gjendja ekzistuese** e lokacionit / parcelës, nr.1683-0 & 772-5 ZK Matiçan, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
    - nr.1683-0; S=678m<sup>2</sup>; Behxhet Ahmeti & Idriz Mulolli;....."Arë e klasit 4";
    - nr.772-5: S=107m<sup>2</sup>; KK Prishtinë (shpronësuar / kompensuar sipas Aktvendimit 13nr.464/01 – 226355/19 dt.15.01.2020, nga pronari Idriz Mulolli) ; ..... "Kullojë e klasës 4";
- Totali: S=678 + 107=785m<sup>2</sup>.**

- E drejta pronësore - juridike e parcelës kadastrale nr.1683-0 ZK Matiçan, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale
- Në kuadër të parcelës së lartë cekura, nuk ka ndërtime të ndëtuara;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga drejtimi veri-lindje kah drejtimi jug - perëndim, ~1.8m;

- Me Aktvendim 13nr.464/01 – 226355/19 dt.15.01.2020, e lidhur në mes të Komunës së Prishtinës, përfaqësuar nga Drejtoria e Pronë dhe pronarit Idriz Mulollit nga Prishtina, është shpronësuar / kompensuar sipërfaqja prej  $S=107m^2$  e pjesës së parcelës kadastrale nr.772-4 ZK Matiçan, dhe formuar si parcelë nr.772-5 ZK Matiçan;
- Bazuar në paragrafin IV. / Plani i situacionit / të Vednimit të kushteve ndërtimor 05 nr.350/02 – 0280267/18 dt. 24.04.2019, Grupi / faza "D" me nëngrupet "D1" & "D2" është analizuar dhe konceptuar me zgjidhje urbane, duke propozuar pozitën, gabaritin, qasjen dhe etazhitetin e ndërtesës shumë banesor, me trajtim të parcelave kadastrale nr.773-4, 773-4 & 773-2 ZK Matiçan.

**IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa "FROS" me 2B+P+8, në kuadër të parcelës ndërtimore të pjesës së Bllokut urban "A-11", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane dhe të cilat janë:**

- Organizimi & qasjet në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhitetet e ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese & ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, 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 parcelës ndërtimore gjegjësisht në kuadër të pjesës së Bllokut urban "A-11", Tërësia "A" planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "FROS" me 2B+P+8 me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

**Ndërtesë shumë banesore & afariste – Ndërtesa "FROS" me 2B+P+8;**

**Ndërtesa "FROS" –  $S=3,168m^2 / 2,355m^2$ , mbi tokë +  $813m^2$ , nën tokë /,**

**Etazhitet: -2B+P+8;**

- Pjesët dhe parcelat e trajtuara me sipërfaqe brenda vijës rregulluese - parcelë ndërtimore, për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste - Ndërtesa "FROS", janë:
  - nr.1683-0;  $S=678m^2$ ;
  - nr.772-5;  $S=0.00m^2$ ;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave të trajtuara me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese, për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa "FROS", janë:
  - nr.1683-0;  $S=0.00m^2$ ;
  - nr.772-5;  $S=107m^2$ ;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së kompleksit, të jetë për banim shumë banesor & afarist, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "A-11" Tërësia "A" sipas Planit Rregullues "Mati 1" është IV ÷ VIII, kurse sipas PZHU-së, VII ÷ IX, etazhe mbi tokë, (sipas projekt propozimit etazhitet janë, 2B+P+ 8);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën / gabarit të përdheses ose suteranit, sipas PZHU-së lejohet max.40%:
 

**Ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "FROS" me 2B+P+8;**  
 $S=678 \times 0.4=271.20m^2$  / sipas PZHU-së/  
 $S=271m^2$  / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max.60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është:
 

**Ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "FROS" me 2B+P+8;**  
 $S=678 \times 0.6=406.80m^2$  / sipas vendimit /  
 $S=406m^2$  / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara, destinuar për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015,

të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është min.40%, me gjelbërim të lartë, të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion:

**Ndërtesë shumë banesore & afariste – Ndërtesa "FROS" me 2B+P+8;**

$S=678 \times 0.4=271.20\text{m}^2$  / sipas vendimit/

$S=203.40 + 67.80\text{m}^2$  / sipas projekt propozimit /

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Mati 1" për zonën ndërtimore "A" është 3.2 kurse sipas PZHU-së ky koeficient është  $1.8 \div 3.0$ , andaj i propozuar dhe miratuar është 3.0. Bazuar në kalkulimet e lartë shënuara sipërfaqja ndërtimore për parcelën ndërtimore është: Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , **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:

**Ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "FROS" me 2B+P+8;**

$S=678 \times 3.0=2,034\text{m}^2$  / sipas PZHU-së/

$S=2,355\text{m}^2$  / sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe shpronësimin /

- Me aplikimin e Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private e planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore konkretisht sipërfaqja e parcelave të përfshira jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore nuk e tejlakon **20%** ( $107 / 678 \times 100=15.78\%$ ), dhe koeficienti ndërtimor për këtë hapësirë është 3.0. Andaj për sipërfaqen prej  $S=107\text{m}^2$  e kompensuar me Aktvendim 13nr.464/01 – 226355/19 dt.15.01.2020, kalkulimi do të jetë:  $S=107 \times 3.0=321\text{m}^2$ .

Sipërfaqja totale ndërtimore e ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa "FROS" është:

**$S=2,034 + 321=2,355\text{m}^2$ ;**

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokoluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, "*sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të "ngastrës"- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm*", kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë  $0.4 \times H$  (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit;
- Distanca anësore e ndërtesës pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banja, wc, depo, shkallë, etj.) të jetë min. 3.0 m. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada;
- Për të siguruar një front rrugor të lirë në pjesët qendrore, në bërthamat e zonave, parashihet tipi i mbulimit të ngastrës ndërtimore është " $d1$ ";
- Ngritja e nivelit të përdhesis nga niveli i terrenit të jetë max.1.20 m;
- Qasja në Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - "zgjdhja urbane";
- Për çdo njësi banesore dhe çdo  $30 \text{ m}^2$  të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotuaret;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

**V. 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:

• 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.

**VI. 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 në 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<sup>2</sup>, 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, mobiluarin 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;

**VII. 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<sup>2</sup>, 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.

**VIII. 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” 01nr.434/01–0094474/17 dt.24.04.2017, obligohet DIKMK 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);

**IX. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse pjesa e parcelës kadastrale nr.1683-0 ZK Matičan, që trajtohet me këto kushte ndërtimore në bazë të certifikatave të njësive kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasit 4”, kërkohet që paraprakisht 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, 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, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=678m<sup>2</sup>. 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, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

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

**XI. Kushti** i aplikimit për leje ndërtimi është prezantimi i marrëveshjes me investitorin potencial apo prezantimi i aktit noterial nga bashkëpronarët se të njëjtit do të jenë edhe bashkëinvestitor me mjete vetanake të ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa “FROS” me 2B+P+8;

**XII. 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.

Kërkesit / bashkëpronarët, Behxhet Ahmeti dhe Idriz Mulolli nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 - 38758/22 dt.22.02.2022, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për me ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "FROS"** me **2B+P+8**, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02- 38758/22 dt.22.02.2022, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës-trajtimit të kërkesave, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikatat e njësive kadastrale të parcelave, nr.1683-0 ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Idriz Mulolli, nr.38733/22 dt.22.02.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Behxhet Ahmeti, nr.32929122dt.15.02.2022;
- Fotokopjet e letërnjoftimeve të pronarëve ;
- Afishja "Njoftimi publik" i datës 02.03.2022 + 16.03.2022, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e lokacionit me shkresën "Njoftim publik";
- Incizimi gjoedzik i lokacionit punuar nga gjedeti i licencuar Xhavit Fetahu nga Prishtina me licencë nr.75;
- Aktvendim 13nr.464/01 – 226355/19 dt.15.01.2020, e lidhur në mes të Komunës së Prishtinës, përfaqësuar nga Drejtoria e Pronë dhe pronarit Idriz Mulollit nga Prishtina, është shpronësuar / kompensuar sipërfaqja prej  $S=107m^2$  e pjesës së parcelës kadastrale nr.772-4 ZK Matiçan, dhe formuar si parcelë nr.772-5 ZK Matiçan;
- Fotot e lokacionit;
- Fotokopja e "Autorizim i përgjithëshëm për përfaqësim", përpiluar te Notere Leate F. Cana në Prishtinë me LRP.nr.0464/2022 dt.03.02.2022;
- Projektin konceptual - "zgjidha urbane" të kompleksit me projekt ideor të ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa "FROS" dhe hapësira të planifikuara, hartuar nga "VEDESK Project" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit ARBK nr.811381847 dhe projektues Grabit Shabanaj, inxh.dip.ark.;
- Vendimi i kushtev ndërtimore 05nr.350/02 – 0280267/18 dt.24.04.2019, lëshuar ng kjo dejtori.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 38758/22 dt.22.02.2022, dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës administrative, konsultimin e dokumentacionit nga arkivi i drejtorisë konkretisht dosjen së lëndës 05nr.350/02 – 2800267/18 dt.23.11.2018, në mënyrë kronologjike konstaton se:

Drejtoria e Urbanizmit bazur në kërkesës 05nr.350/02- 0280267/18 dt.23.11.2018, të kërkesve / pronarëve, "Euro Abi"sh.p.k. nga Vitija, Sabri Zeqiri, Isa Dukaj, Naim dhe Agim Sadiku, Xhevdet Hoxha, Ramiz Sopi, Arsim Hamza, Fidaim Imeri, Ibush Luzha, Fetah Berisha, Fadil Halilaj, Shefqet Malaj, Xheladin Geci dhe Betim Berisha nga Prishtina dhe Investitorit "Euro Abi"sh.p.k. nga Vitia, rr."Tirana"p.n., si dhe me kërkesën për pranimin e palëve në procedurë, 05nr.350/02- 280267/18/1 dt.15.04.2019, të pronarëve Behxhet Ahmetit, Eugen Mehmetit dhe Idriz Mulollit nga Prishtina, kërkesa këto për caktimin e kushteve ndërtimore me Vendim 05nr.350/02 – 0280267/18 dt.24.04.2019 ka caktuar kushte ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "Euro ABI" me ndërtesa shumë banesore & afariste - Grupi / faza "A" me LAM. "A-1", "A-2", "A-3", "A-4", "A-5", "A-6", "A-7" & "A-8" dhe etazhitet 2B+S+P+9/10, si dhe ndërtimin e ndërtesave shumë banesore & afariste - Grupi / faza "D"(me nëngrupet, "D1" & "D2") me LAM."D-1" & "D-2" dhe etazhitet 2B+P+8/9, në kuadër të Bllokut Urban "A-11", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, duke përfshi edhe pronarët Behxhet Ahmetin dhe Idriz Mulollin si Grupi / faza "D" (me nëngrupet, "D1" & "D2") me LAM."D-1" & "D-2" dhe etazhitet 2B+P+8/9, duke përcaktuar edhe kushtet dhe kriteret që duhet të plotësohen;

Bashkëpronarët, Behxhet Ahmeti dhe Idriz Mulolli pas pranimit të vendimit të kushtev ndërtimore të lartë cekura, dhe duke u mbështët në dispozitat e tyre, kanë realizuar këo procedura administrative, ndarjen e parcelës kadastrale nr.773-4 ZK Matiçan me  $S=2,540m^2$  (me bashkëpronar Eugen Mehmeti dhe Behxhet Ahmeti), si dhe Aktvendim 13nr.464/01 – 226355/19 dt.15.01.2020, e lidhur në mes të Komunës së Prishtinës, përfaqësuar nga Drejtoria e Pronë dhe pronarit Idriz Mulollit nga Prishtina, është shpronësuar / kompensuar sipërfaqja prej  $S=107m^2$  e pjesës së parcelës kadastrale nr.772-4 ZK Matiçan, dhe formuar si parcelë nr.772-5 ZK Matiçan;

Të lartë cekurit – Behxhet Ahmeti dhe Idriz Mulolli nga Prishtina, pas zhvillimi të procedurave të lartë cekura me kërkesën 05nr.350/02- 38758/22 dt.22.02.2022 kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "FROS"** me **2B+P+8**, në kuadër të Bllokut Urban "A-11", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelkadastrale nr.1683-0 ZK Matiçan, si dhe me trajtim përmes kompensimit / shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore të pjesës së parcelës kadastrale nr.772-5 ZK Matiçan, sipas projekt propozimit konceptual - Planit të situacionit / "zgjidhjes urbane", duke u mbështet edhe Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" miratuar me Vendimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0280267/18 dt.24.04.2019;

Drejtoria e Urbanizmit pas pranimit të kërkesës 05nr.350/02- 38758/22 dt.22.02.2022, 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 për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 02.03.2022 është vendosur afishja "Njoftimi publik" e cila ka qëndruar gjer me datë 16.03.2022, ku sipas rregullativës ligjore të lartë cekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuar 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.

Sipas planit të situacionit – "zgjidhjes urbane" të prezantuar dhe Planit të situacionit – "zgjidhjes urbane" të miratuar me Vendimn e kushtev ndërtimore 05nr.350/02 – 0280267/18 dt.24.04.2019, qasja ne kompleks nga rruga e planifikuar është realizuar permes hapësirës së planifikuar për gjelbrimit me gjersi prej 5.5m', e cila qasje lejohet edhe sipas pjesës tekstuale të Planit Rregullues "Mati 1", në dispozitat për zbatim, konkretisht pika 9.3 Trafiku, e lejon në raste specifike qasjen edhe përmes hapësirave të destinuar për gjelbrim të planifikuar, kur kihet parasysh se kompleksi rrethohet – tangjentohet edhe me "Rruga C" të planit rregullues, e cila rrugë është e rangut të lartë dhe nuk preferohen kyçje tjera në këtë rrugë, andaj përmes kësaj rruge të brendshme të bllokut i mundësohet të gjitha grupeve / fazave të realizimit qasja dhe lidhje përmes sajë me rrugën e planifikuat të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë. Njëheri Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e përcaktuar me këto kushte ndërtimore, është vazhdimësi e kushteve ndërtimore të përcaktuara nga kjo drejtori për parcelat kadastrale, nr.749-10, 749-13, 749-9, 749-8, 747-3, 749-7, 749-6, 749-5, etj të gjitha ZK Matiçan dhe me Investitor "Pozhegu Brothers"sh.p.k. nga Prishtina.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën në e planifikuar të planit rregullues si dhe e njëjtat me rrugët tjera të planit ndër të tjera konstatohet :

*Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Behxhet Ahmeti dhe Idriz Mulolli në lagjen "Mati 1", Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-38758/22 dt.22.02.2022, kyçja për automjete në rrugën e brendshme të bllokut e aprovuar sipas vendimit të kushteve ndërtimore 05Nr.350/02-0280267/18 dt.24.04.2019, të lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, për ndërtesën afariste banesore me etazhitet 2B+P+8, mund të pranohet si e till, marr parasysh edhe lokacionin e kyçjes së paraparë në rrugën e brendshme të bllokut. 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 rrugën e brendshme të bllokut sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesës banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së brendshme dhe në kohën kur realizohet ajo.*

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110

ndërtimore dhe të reja nën formën e planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 44, të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit vendosi që ta miratoj kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore me faktet – provat e prezantuar ta trajtoj sipas rregullativës ligjore në fuqi, me që rast të konstatoj se kërkesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi konceptual me planin e situacionit - "zgjdhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban "Mati 1" dhe PZHU-së për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj vendosi të caktoj kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "FROS" me 2B+P+8**, në kuadër të Bllokut urban "A11" Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretish në kuadër parcelës kadastrale, nr.1683-0 ZK Matičan, si dhe me trajtim përmes kompensimit / shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore të pjesës së parcelës kadastrale nr.772-5 ZK Matičan, sipas projekt propozimit konceptual - Planit të situacionit / "zgjdhjes urbane" të prezantuar dhe miratuar nga kjo drejtori.

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

**Shtojcë:** Plani i situacioni - "zgjdhja urbane" e kompleksit me ndërtesë të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelës kadastrale në raport me rrugët e planifikuara, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KosovaREF 01;

**Udhëzim juridik:** Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda fatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPH-së

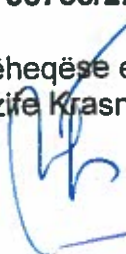
**I dërgohet:** Kërkesve, Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02 – 38758/22 dt.22.02.2022.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR.350/02 – 38758/22 DT. 24.05.2022**

Zyrtari:  
Ergyn Hajredini,



U.D. Udhëheqëse e Sektorit:  
Nazife Krasniqi,



Drejtori:  
Arber Sadiki.

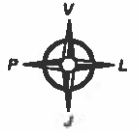






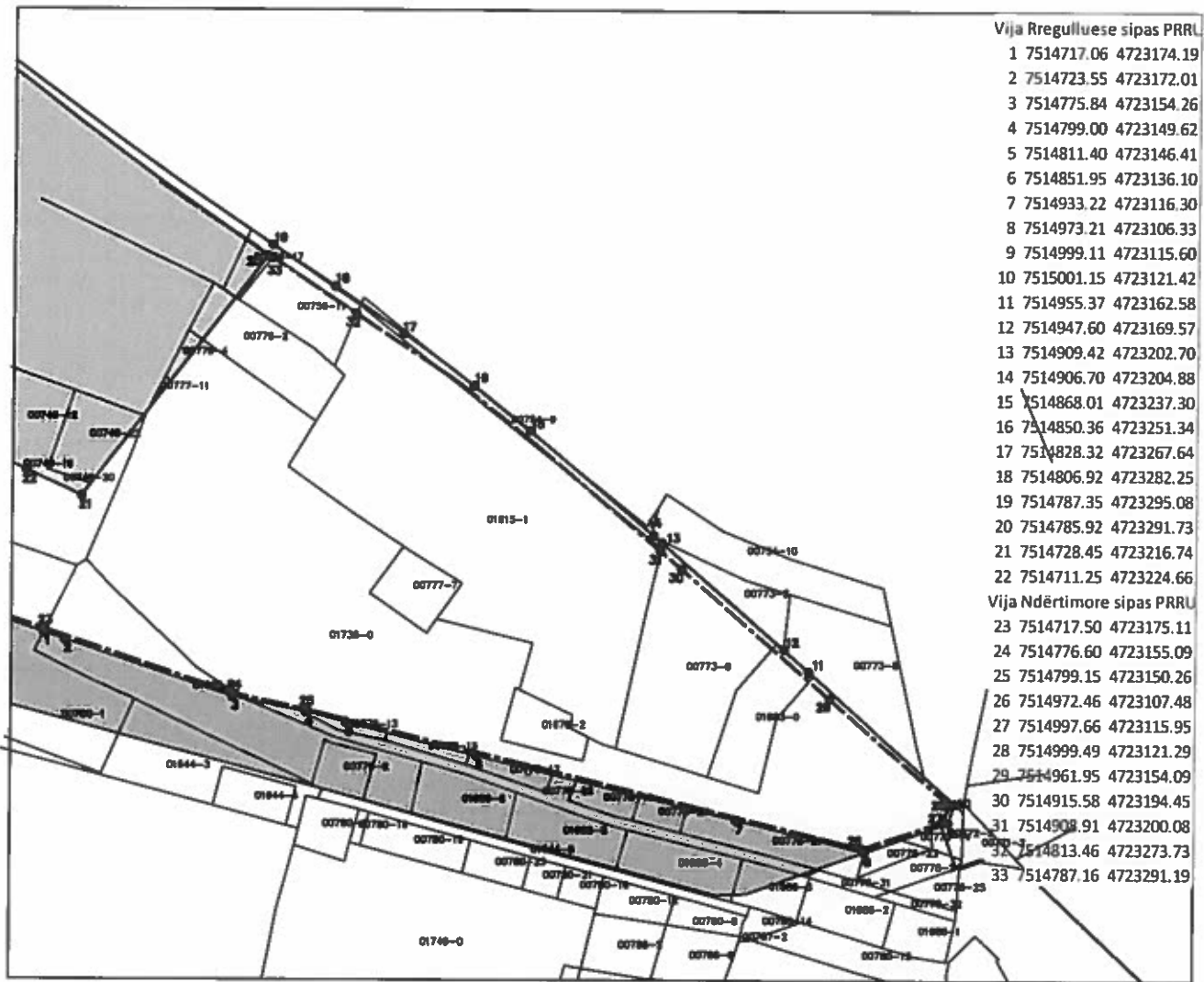
Republika e Kosovës  
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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	7514717.06 4723174.19
2	7514723.55 4723172.01
3	7514775.84 4723154.26
4	7514799.00 4723149.62
5	7514811.40 4723146.41
6	7514851.95 4723136.10
7	7514933.22 4723116.30
8	7514973.21 4723106.33
9	7514999.11 4723115.60
10	7515001.15 4723121.42
11	7514955.37 4723162.58
12	7514947.60 4723169.57
13	7514909.42 4723202.70
14	7514906.70 4723204.88
15	7514868.01 4723237.30
16	7514850.36 4723251.34
17	7514828.32 4723267.64
18	7514806.92 4723282.25
19	7514787.35 4723295.08
20	7514785.92 4723291.73
21	7514728.45 4723216.74
22	7514711.25 4723224.66
Vija Ndërtimore sipas PRRU	
23	7514717.50 4723175.11
24	7514776.60 4723155.09
25	7514799.15 4723150.26
26	7514972.46 4723107.48
27	7514997.66 4723115.95
28	7514999.49 4723121.29
29	7514961.95 4723154.09
30	7514915.58 4723194.45
31	7514908.91 4723200.08
32	7514813.46 4723273.73
33	7514787.16 4723291.19

Punoi:  
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi: \_\_\_\_\_

Prishtinë: 15.03.2022

Legjenda:

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



