01-309

	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 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.110-383 dt. 25.02.2010, Vendimit 14-350/05-0069714/18 dt.22.08.2018, për përcaktimin e mënyrës së zbatimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor në zonat urbane, 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, dhe në bazë të kërkesës **05 Nr.350/03-42312/23 dt.27.02.2023** për rihapjen e procedurës së mbyllur me Vendimin e refuzimit **05 Nr.350/02-245221/21 dt.20.04.2022,** në emër të pronarëve: **Imer Mecinaj, Naser Grajçevci, Faton Mustafa, Syzana Lohaj, Blerim Grajçevci, Valon Murati dhe Rozafa Shaqiri me investitor "Cima"Sh.p.k.,** për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore afariste si fazë e parë e ndërtimit, në kuadër të Planit Rregullues "Mati 1" Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 31.08.2023, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa **05 Nr.350/03-42312/23 dt.27.02.2023** e pronarëve: **Imer Mecinaj, Naser Grajçevci, Faton Mustafa, Syzana Lohaj, Blerim Grajçevci, Valon Murati dhe Rozafa Shaqiri me investitor "Cima"Sh.p.k.,** për rihapjen e procedurës së mbyllur me Vendimin e refuzimit **05 Nr.350/02-245221/21 dt.20.04.2022,** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore me afarizëm/Faza e I-rë, me etazhitet 2B+P+7, në kuadër të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.744-15, 744-20, 744-19, 744-11, 744-12 dhe 744-23, ZK.Matiçan.

II. Shfuqizohet akti administrativ "Vendim i refuzimit", **05 Nr.350/02-245221/21 dt.20.04.2022,** lëshuar nga kjo drejtori, në emër të aplikuesve **Imer Mecinaj, Naser Grajçevci, Faton Mustafa, Syzana Lohaj, Blerim Grajçevci me investitor "Cima"Sh.p.k.,,** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore&afariste, në kuadër të Planit Rregullues "Mati 1", në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.744-15, 744-20, 744-19, 744-11, 744-12, 744-23 ZK.Matiçan.

III. I ri-caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve: **Imer Mecinaj, Naser Grajçevci, Faton Mustafa, Syzana Lohaj, Blerim Grajçevci, Valon Murati dhe Rozafa Shaqiri me investitor "Cima"Sh.p.k.,** sipas kërkesës **05 Nr.350/03-42312/23 dt.27.02.2023 për rihapjen e procedurës së mbyllur me Vendimin e refuzimit 05 Nr.350/02-245221/21 dt.20.04.2022,** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore me afarizëm/Faza e I-rë, me etazhitet 2B+P+7, në kuadër të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.744-15, 744-20, 744-19, 744-11, 744-12 dhe 744-23, ZK.Matiçan

II. Lokacioni i parcelave kadastrale të lartcekura, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: Planit Rregullues "Mati 1", miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010 dhe Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë është e përfshirë në kuadër të ngastrës ndërtimore **"A", me tipin e shfrytëzimit C(bërthama e zonës), dhe me Planin Zhvillimor Urban** , të miratuar

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

me Vendimin 01.nr.035-181427 të dt. 24.09.2013, në bazë të të cilit kjo zonë është e paraparë për "Ndërtim të lartë".

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

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
  - nr. 744-15, me S=706m², me pronar:Faton Mustafa....."Arë e klasit 4";
  - nr. 744-20, me S=500m², me pronar:Imer Mecinaj....."Arë e klasit 4";
  - nr. 744-19, me S=500m², me pronar:Naser Grajçevci..... "Arë e klasit 4";
  - nr. 744-11, me S=514m², me pronar:Syzana Lohaj..... "Arë e klasit 4";
  - nr. 744-12, me S=490m², me pronar:Blerim Grajçevci..... "Arë e klasit 4";
  - nr. 744-23, me S=137m², me pronar:Valon Murati, Rozafa Shqairi..... "Arë e klasit 4";
  - **Sipërfaqja totale S=2,847.00 m²;**
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, nuk ka ndërtesa ekzistuese;
- Janë toka urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi në drejtimin veri-jug, me disnivel ~0.20m';
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale është nga rruga ekzistuese "Vojislav Dançetoviq" e cila njëkohësisht është edhe e planifikuar me Planin Rregullues "Mati 1";
- Parcelat kadastrale për të cilat kërkohet caktimi i kushteve ndërtimore, shtrihen në kuadër të Planit Rregullues "Mati 1", dhe pjesërisht shtrihen në rrugën e planifikuara të Planit Rregullues "Mati 1";
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelave kadastrale, përfshihen ndërtesa shumëbanesore afariste;

IV. Kushtet ndërtimore "zgjidhja urbane" e analizuar, studiuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është konceptuar në katër grupacione/faza të zhvillimit: "Grupi I" dhe "Grupi II", me trajtim të parcelave kadastrale nr.744-15, 744-20, 744-19, 744-11, 744-12 dhe 744-23, ZK.Matiçan, dhe "Grupi III" dhe "IV", me analizë konceptuale të pjesës së parcelës kadastrale nr. 744-22, 744-21, 744-13 ZK Matiçan dhe parcelave kadastrale nr. 745-2 dhe 745-1, ZK.Matiçan, si në vijim:

a) "Grupi i I-rë" dhe "Grupi i II-të", Përfshinë zhvillimin e parcelave kadastrale nr.744-15, 744-20, 744-19, 744-11, 744-12 dhe 744-23, ZK.Matiçan dhe ka të planifikuara dy ndërtesa shumëbanesore afariste Ndërtesën I dhe Ndërtesën II. Sipërfaqja totale ndrëtimore e lejuar për zhvillimin e parcelave të lartcekura përfshirë këtu edhe shpronësimin është ***6,897m²***;Me anë të këtij Vendimi do të caktohen kushtet ndërtimore për lejimin e ndërtimit të "Ndërtesës I" me etazhitet 2B+P+7, me sipërfaqe ndërtimore prej ***S=3,792.22m²***, ndërsa realizimi i sipërfaqes së mbetur ndërtimore gjegjësisht ndërtesës 2 është i lidhur me finalizimin e zgjidhjes urbane në bahkëpunim me grupacionin e tretë të zhvillimit.

b) "Grupi i III-të", Përfshinë zhvillimin e parcelave kadastrale nr.744-22, 744-21 dhe 744-13, ZK.Matiçan. Në kuadër të këtij grupacioni është propozuar /planifikuar ndërtimi i një ndërtesës shumëbanesore afafriste. Realizimi i të drejtës ndërtimore të këtij grupacioni është ngushtë i ndërlidhur me zhvillimin e grupacionit të II të ndërtimit.

c) "Grupi i IV-të", përfshinë zhvillimin e parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale nr.745-2 dhe 745-1, ZK.Matiçan. Ky grupacion zhvillohet në bashkëpunim me Grupacionet I, II dhe III. Kushtet ndërtimore për "Grupi i IV-të" për rregullimin e hapësirës dhe realizimin-ndërtimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, në kuadër të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit do të përcaktohen me kërkesë të pronarëve - grupeve të interesit dhe investitorit;

d) Për zhvillimin e papenguar duke i respketuar kriteret e planit

për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin-ndërtimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, në kuadër të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë si në vijim:

- **Organizimi i situacionit** me qasje në kompleks, pozicionimi, gabaritet dhe lartësitë e ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave ndërmjet vete dhe nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas kritereve të Planit Rregullues "Mati 1" të përshkruara në këtë vendim dhe

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

prezantimit grafik të përshkruar në planin e lokacionit – "zgjidhja urbane", bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

- **Parcelat brenda bllokut urban** me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, konkretisht parcelat kadastrale të përfshira dhe të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
  - nr. 744-15, me S=377m²,
  - nr. 744-20, me S=260m²,
  - nr. 744-19, me S=381m²,
  - nr. 744-11, me S=271m²;
  - nr. 744-12, me S=490m²;
  - nr. 744-23, me S=137m²;

  Sipërfaqe totale brenda vijës rregulluese, e parcelave kadastrale është **S=1,916.00m²;**

- **Parcelat jashta vijës rregulluese** dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, jashtë vijës rregulluese të planifikuara për rrugë, janë si në vijim:
  - nr. 744-15, me S=320m²,
  - nr. 744-20, me S=63m²,

  Sipërfaqe totale e trajtuar jashta vijës rregulluese, e parcelave kadastrale është **S=383 m²;**

- **Pjesët e parcelave kadastrale të patrajtuara me këto kushte ndërtimore**, jashtë vijës rregulluese të planifikuara në bllokun tjetër dhe në rrugë, janë si në vijim:
  - nr. 744-15, me S=9m²,
  - nr. 744-20, me S=177m²,
  - nr. 744-19, me S=119m²;
  - nr. 744-11, me S=243m²;

  Sipërfaqe totale e parcelave e patrajtuar me këto kushte ndërtimore është **S=548 m²;**

Sipërfaqja e parcelave kadastrale nr.744-15, 744-20, 744-19 dhe 744-11, ZK.Matiçan, e planifikuar në rrugë sipas Planit Rregullues "Mati 1" Prishtinë, është S=893m².Me aplikimin e Vendimit 14 Nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për Plotësimin dhe Ndryshimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës Prishtinës, Nr.01 Nr.400-600 dt. 26.05.2008, për kompensimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit, sipas të cilit deri në 20% të parcelës ndërtimore, mund të kompensohet, dhe sipas kalkulimit sipërfaqja prej 383m² e shprehur në përqindje do të jetë 20%, sipërfaqe e përfshirë në hapësira me interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja jashtë parcelës ndërtimore-vijës rregulluese, do të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore si në vijim:

S=383m²*3.0=1,149m²

- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelave kadastrale nr.744-15, 744-20, 744-19, 744-11, 744-12 dhe 744-23, ZK.Matiçan, planifikohet të realizohen/ndërtohet ndërtesa me etazhitet 2B+P+7, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

  Sipërfaqja totale ndërtimore e propozuar për ndërtim do të jetë **Stotal=4,997.58m²** nga kjo **Stotal=3,792.22m² mbi tokë dhe 1,205.36m² nën tokë;**
- **Destinimi** i shfrytëzimit të ndërtesave, sipas planit rregullues, të jetë për "banim" , si dhe hapësira afariste, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të garazheve, etj.(sipas projekt propozimit të prezantuar);
- **Etazhiteti** maksimal sipas Planit Rregullues është IV-VIII ndërsa sipas PZHU-së është VII-IX, i propozuar dhe i miratuar me këto Kushte Ndërtimore është 2B+P+7;
- **ISHP**-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese, sipas Planit Zhvillimor Urban është 30-40%.

  Sipërfaqja totale brenda vijës rregulluese e trajtuar me këto kushte ndërtimore është

  S=1,916.00m²*max.40%=766.40m²/sipas planit rregullues/;

  S= 453.5 m² /sipas projekt propozimit/për fazën I

Komuna e Prishtinës - Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë

- **ISPN** -Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Urban, është 1.8-3.0, ndërsa sipas P.RR.Urban "Mati 1" është 3.0, dhe meqë koeficienti i planit nuk e tejkalon koeficientin e përcaktuar të PZHU-së, si i vlefshëm përvetësohet koeficienti i Planit Rregullues "Mati 1". Koeficienti ndërtimor i parcelave kadastrale të bashkuara brenda vijës rregulluese–parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: ***100%*** për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi ***51%*** mbi tokë-suteren, dhe ***0%*** për etazhet e nëntokës-bodrume, dhe kjo sipërfaqe, për pjesën e parcelave brenda vijave rregulluese do të jetë si në vijim:
  - Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale brenda vijës rregulluese të Planit Rregullues "Mati 1" është **S=1,916.00m²**, që kalkulohet si në vijim:

    S=1,916.00m²x3.0=5,748.00m²;

    Me anë të këtij Vendmimi caktohen kushtet për ndërtimin e Nërtesës I, e sipërfaqes prej S=3,792.22m²
  - Sipërfaqja e parcelave kadastrale e planifikuar për rrugë publike sipas P.RR"Mati 1", e planifikuar të kompensohet sipas përshkrimit në pikën në pikën "V" të këtij vendimi është **383m², që kalkulohet si në vijim:**

    S=383m²*3.0=1,149m²
  - Nga kjo sipërfaqja ndërtimore totale do të kalkulohet si në vijim:

    S=5,748.00+1,149.00m²=6,897m²;

    Me anë të katyre kushteve ndërtimore është planifikuar për ndërtim sipërfaqja prej 3,792.22m², Ndërsa sipërfaqja e mbetur prej 3,104.78m², planifikohet të trajtohet me zgjidhjen urbane të pjesës tjetër të bllokut gjegjësisht pjesës së mbetur te bllokut.
- **ISHPN**-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN), bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max. **60%**, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

  S=1,916.00m²*max.60%=1,149.60m²

  S= 696.40 m² /sipas projekt propozimit/për fazën I
- **ISHGJ**-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është min.**40%**, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

  S=1,916.00m²*max.40%=766.40m²/

  Sipas prjektpropozimit S=766.40m²
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, tipi i mbulimit d2, mundëson ndërtimin e ndërtesave me një gjatësi prej maksimum 50 m. dhe sipërfaqe te lire prej 0,4 x h-lartësia e ndërtesës ose se paku 3m. Gjashtë etazhet e para të ndërtesës në frontin rrugor, me thellësi të ndërtimit prej maksimum 16 m, mund të ndërtohen me distancë anësore prej së paku 3 metra, nga kufiri ose ndërtesa tjetër.
  Etazhet mbi etazhin e tetë duhet të ndërtohen me gjatësi maksimale prej 20 metra dhe sipërfaqe të lirë prej 0,4 x lartësia e objektit.
- 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 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;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit, nga rruga–niveli i terrenit maks.1.2m për banim dhe 0.3 për afarizëm;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues, të prezantuar në Planin e situacionit - "zgjidhjen urbane" të kompleksit;
- Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesve) të ndërtesave kolektive të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të bllokut. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, standardi i parkimit respektivisht i garazhimit sipas Planit Rregullues "Mati 1" dhe Rregullores MMPH nr.03/2016, është 1 VP/ një banimi. Për pjesën e afarizmit min. 1 vendparkim për 30m² afarizëm sipërfaqe të shfrytëzueshme. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritit të ndërtesës. Kompleksi të organizohet edhe me vend-parkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotuaret, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.;

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 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 efiçiencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

V. Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i pjesëve të parcelave nr.744-15, 744-20, 744-19 dhe 744-11, ZK.Matiçan, me S=383m², të përfshira në hapësirë publike të planifikuara – rrugë, për realizimin e ndërtimit të ndërtesës shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në pikën "IV", parcelat ndërtimore kadastrale nr.744-15, 744-20, 744-19, 744-11, 744-12 dhe 744-23, ZK.Matiçan, janë me sipërfaqe prej S=1,916.00m², ndërsa sipërfaqja prej 893m² është e përfshirë në infrastrukturën rrugore sipas P.RR.Bazuar në Vendimit 14 Nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për Plotësimin dhe Ndryshimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës Prishtinës, Nr.01 Nr.400-600 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, me anë të këtij Vendimi caktohet shpronësimi i parcelave kadastrale 744-15 me S=320m² dhe 744-20 me sipërfaqe prej 63m², sipërfaqe përcaktuar në përqindje (20%) është 383m² dhe do të kompensohet si në vijim:

S= 383m²*3.0=1,149m².

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin/shpronësimin me koeficient ndërtimi të pjesëve të parcelave kadastrale, bazuar në vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit/shpronësimit 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.

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

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

Procedura e kompensimit të parcelave kadastrale të lartcekura do të bëhet në fazën e dytë të zhvillimit.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale nr.744-15, 744-20, 744-19 dhe 744-11, ZK.Matiçan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, si dhe bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane", vijës rregulluese të bllokut urban , dispozitës urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit, të punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas 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 dhe bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

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

VII. Bashkimi i pjesëve & parcelave kadastrale, nr.744-15, 744-20, 744-19, 744-11, 744-12 dhe 744-23, ZK.Matiçan, në pronësi private, 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", si dhe Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Prishtina e re-Zona Perëndim" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali i bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar.

Komuna e Prishtinës - Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë

Andaj, drejtoria jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" & Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1", në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim të punuar nga gjeometri i liçencuar.

Procedura e bashkimit do të realizohet pas realizimit të proceduarave të paragrafit V. & VI. të vendimit të kushteve ndërtimore dhe bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e cila do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operatin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, me kërkesë të pronarëve & investitorit, si dhe bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga P.RR "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar .

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore, gjegjësisht anulimin e tyre.

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

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të Ndërtesat (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

X. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, *"Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi ", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016,* bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe 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 ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshitë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhesë 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, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;

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

- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin për masat mbrojtëse kundër zjarrit;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

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

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"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.

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore – për parcelat kadastrale brenda vijave rregulluese, të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 4" , të realizohet bazuar në pikën 4 të nenit 9 UA 02/2013 për zbatimin e Ligjit për Kadastër, ndryshimi i llojit të shfrytëzimit të parcelës së tokës me ligje dhe vendime të veçanta – plane urbanistike, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform 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, përcaktohet bazuar në sipërfaqen finale të përfituar pas ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale nr.744-15, 744-20, 744-19, 744-11, 744-12 dhe 744-23, ZK.Matiçan gjegjësisht sipërfaqes së përfituar brenda vijës së rregullimit Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe në harmoni me vijën rregulluese të P.RR."Mati 1", ku sipas kalkulimeve paraprake me anë të këtij Vendimi është S=1,916m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, duke përfshi edhe pjesën e parcelave pas realizimit të këmbimit të përshkruar në paragrafin "V"., në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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

XIII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për 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 parcelës-ave dhe investitorit);

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

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

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

A r s y e t i m

Pronarët **Imer Mecinaj, Naser Grajçevci, Faton Mustafa, Syzana Lohaj, Blerim Grajçevci, Valon Murati dhe Rozafa Shaqiri me investitor "Cima"Sh.p.k.,**, me kërkesën **05 Nr.350/03-42312/23 dt.27.02.2023** për rihapjen e procedurës së mbyllur me **Vendimin e refuzimit 05 Nr.350/02-245221/21 dt.20.04.2022**, i janë drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për lejimin e ndërtimit të ndërtesës shumëbanesore me afarizëm, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesë pronarët/Investitori kanë prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë/çertifikatat e njësive kadastrale dhe kopjen e planit për parcelat kadastrale nr.744-15, 744-20, 744-19, 744-11, 744-12, ZK.Matiçan dhe kopjen e pronësisë për parcelën kadastrale nr.744-23, ZK.Matiçan;
- Informimin nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Nr.05-350/01-106999/21 dt.16.06.2021;
- Kontratën për ndërtimin e përbashkët me LRP.7383/2021 dt.03.08.2021 te noterja Ma.Sc.Arbena Shehu, ndërmjet Faton Mustafa dhe Florije Mustafa si pronarë të tokës dhe "Cima"Sh.P.K. si investitor;
- Kontratën për ndërtimin e përbashkët me LRP.3065/2021 dt.20.04.2021 te noterja Ma.Sc.Arbena Shehu, ndërmjet Blerim Grajçevcit si pronarë i tokës dhe "Cima"Sh.P.K. si investitor;

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

- Kontratën për ndërtimin e përbashkët me LRP.4578/2021 dt.01.06.2021 te noterja Ma.Sc.Arbena Shehu, ndërmjet Syzana Lohaj si pronare e tokës "Cima"Sh.P.K. si investitor;
- Kontratën për ndërtimin e përbashkët me LRP.149/2022 dt.12.01.2022 te noterja Ma.Sc.Arbena Shehu, ndërmjet Naser Gajçevci dhe Xhevahire Axhija Grajçevci si pronarë të tokës dhe "Cima"Sh.P.K. si investitor;
- Kontratën për ndërtimin e përbashkët me LRP.12989 dt.22.12.2022 te noterja Ma.Sc.Arbena Shehu, ndërmjet Imer Mecinaj si pronarë të tokës dhe "Cima"Sh.P.K. si investitor;
- Kontratën për ndërtimin e përbashkët me LRP.12989 dt.22.12.2022 te noterja Ma.Sc.Arbena Shehu, ndërmjet Imer Mecinaj si pronarë të tokës dhe "Cima"Sh.P.K. si investitor;
- Kopjen e Kontratës për ndërtimin e përbashkët me LRP.497/2022 dt.20.01.2022 te noterja Ma.Sc.Arbena Shehu, ndërmjet Valon Muratit dhe Rozafa Shqirit Muratit si pronarë të tokës dhe "Cima"Sh.P.K. si investitor;
- Pëlqimet për të ndërtuar në kufij të parcelës ose ngjitur me ndërtesë për grupacionin e III-të dhe të IV-të të ndërtimit dhënë nga Imer Mecinaj, Naser Grajçevci, Syzana LOhaj, Faton Mustafa, Valon Muari dhe Rozafa Shaiqiri Murati dhe Blerim Grajçevci, dhenë pranë noteres Arbena Shehu me LRP.Nr.10553/2023 , LRP.Nr.10555/2023, LRP.Nr.10775/2023, LRP.Nr.10758/2023, LRP.Nr.10556/2023, LRP.Nr.10554/2023;
- Projektpropozimin e punuar nga "Cima"Sh.P.K.
- Vërtetimin e tatimit në pronë në emër të bashkëpronarëve;

Kopjet e dokumenteve te identifikimit të bashkëpronarëve

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/03-42312/23 dt.27.02.2023 për rihapjen e procedurës së mbyllur me Vendimin e refuzimit 05 Nr.350/02-245221/21 dt.20.04.2022, 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: palët Imer Mecinaj, Naser Grajçevci, Faton Mustafa, Syzana Lohaj, Blerim Grajçevci me investitor "Cima"Sh.p.k., fillimisht me anë të kërkesës 05 nr.350/02-245221/21 dt.12.11.2021, i janë drejtuar kësaj drejtorie për caktimin e kushteve ndërtimore në kuadër të parcelave kadastrale nr.744-15, 744-20, 744-19, 744-11, 744-12, 744-23 ZK.Matiçan. Kjo drejtori nisur nga fakti se pjesa tjetër e bllokut është e zhvilluar tërësisht përmes shkresave zyrtare dhe ftesave zyrtare ka kërkuar përfshirjen në zgjidhje urbane të gjitha parcelave kadastrale të bllokut, respektimin e distancave nga kufiri i parcelave fqinje, analizën e sipërfaqes ndërtimore e cila siguron se nuk i cenohet e drejta ndërtimore askujt si dhe pëlqimin për zgjidhje urbane të pronarëve të parcelave kadastrale pjesëmarrëse në bllok. Duke qenë se plotësimet e kërkuara nuk janë dorëzuar në tërësi sipas kërkesës kjo drejtori me anë të Vendimit 05 Nr.350/02-245221/21 dt.20.04.2022, ka refuzuar kërkesën e palës si të pakompletuar.

Palët sërish me anë të kërkesës 05 Nr.350/03-42312/23 dt.27.02.2023, i janë drejtuar kësaj drejtorie për caktimin e kushteve ndërtimore në kuadër të parcelave kadastrale nr.744-15, 744-20, 744-19, 744-11, 744-12, 744-23 ZK.Matiçan, duke propozuar/ndryshuar zgjidhjen urbane. Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura është propozuar zhvillimi në tri faza ndërtimore duke definuar zhvillimin vetëm të fazës së parë duke respektuar distancat nga kufiri i parcelës fqinje dhe nga totali i sipërfaqes ndërtimore prej S=*6,897.00m² i lejuar për ndërtim*, palët kanë propozuar ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore afariste me etazhitet 2B+P+7 me sipërfaqe ndërtimore mbitokësore prej S=3,792.22m² si fazë e parë e ndërtimit ndërsa pjesa tjetër e pashfrytëzuar me anë të këtyre kushteve ndërtimore mbetet të definohet në fazën e dytë dhe të tretë të zhvillimit e cila është e lidhur drejtpërdrejtë me bashkëpunimin dhe miratimin e asaj zgjidhje nga blloku i mbetur në tërësi. Kjo drejtori për tu siguruar gjegjësisht për të lehtësuar dhe mundësuar zgjidhje sa më të mirë urbane nga pronarët e parcelave përkatëse ka kërkuar dhënien e deklaratave pëlqimeve me anë të cilave mundësohet planifikimi dhe ndërtimi i pjesës së tjetër të bllokut në kufi ose ngjitun me ndërtesën e planifikuar. Këto pëlqime pronarët Imer Mecinaj, Naser Grajçevci, Syzana LOhaj, Faton Mustafa, Valon Muari dhe Rozafa Shaiqiri Murati dhe Blerim Grajçevci, i kanë dhënë pranë noteres Arbena Shehu me LRP.Nr.10553/2023 , LRP.Nr.10555/2023, LRP.Nr.10775/2023, LRP.Nr.10758/2023, LRP.Nr.10556/2023, LRP.Nr.10554/2023, me anë të cilave janë deklaruar të pajtimit për ndërtim të grupacioneve të tjera ngjitur me ndërtesë apo në kufij të parcelave sipas parametrave të planit rregullues dhe udhëzimeve të urbanizmit;

Komuna e Prishtinës - Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë

Kjo Drejtori pas shqyrtimit të dokumentacionit te 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 nga dt.22.03.202 deri me dt.5.04.2022, 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.

Pas kompletimit të kërkesës, shqyrtimit të dokumentacioni ekzistues dhe atij të bashkangjitur kësaj kërkesë kjo drejtori cakton kushtet ndërtimore për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore afariste me etazhitet 2B+P+7, me sipërfaqe totale ndërtimore Stotal=4,997.58m² nga kjo Stotal=3,792.22m² mbi tokë dhe 1,205.36m² nën tokë. Duke qenë se në procedurë të shqyrtimit të kërkesës së parë të mbyllur me Vendimin e refuzimit 05 Nr.350/02-245221/21 dt.20.04.2022, kjo drejtori përmes ftesave zyrtare, telefonatave, takimeve dhe njoftimit publik nuk ka arritë të marrë miratim të zgjidhjes urbane nga pronarët e parcelave fqinje për zhvillimin e bllokut në tërësi dhe poashtu edhe në procedurë të shqyrtimit të kësaj kërkese kjo drejtori sërish ka bërë ftesa pronarëve të parcelave fqinje dhe meqë të njëjtin nuk i janë përgjigj kërkesës kjo drejtori me kërkesë të palës ka udhëzuar palën që të zhvilloj vetëm ndërtesën e parë duke i respektuar distancat nga kufiri i parcelës fqinje dhe duke mos e shfrytëzuar tërë koeficientin e ndërtimit dhe duke lënë peng ndërtimin e ndërtesës së dytë për zhvillimin me pjesën tjetër të bllokut dhe kjo për tu siguruar që pjesës tjetër të bllokut nuk i cenohet e drejta ndërtimore. Megjithëse pas analizave urbane të prezantuara nga pala është konstatuar se pjesa e mbetur e bllokut mund të zhvillohet në faza të tjera të propozuara (II dhe III) duke i respektuar kriteret e planit por meqë pronarët e parcelave përkatëse nuk kanë dhënë pëlqimin/miratim atëherë e njëjta zgjidhje mbetet brenda kësaj kërkese si analizë por që nuk miratohet deri në një moment tjetër.

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 parcelës kadastrale në rrugën e lokale/rrugën publike, ku ndër të tjera konstatohet:

" Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Cima", shpk., në lagjen "Mati I", në Prishtinë, lidhur me kërkesën 05-350/03-42312/23 dt.27.02.2023, për caktimin e kushteve ndërtimore, kyçja për automjete, në rrugën e planifikuar në lagjen "Mati I", për ndërtesën afaristo - banesore me etazhitet 2B+P+7, të prezantuar si në situacion, mund të pranohet si e tillë, duke marrë parasysh kategorinë e rrugës së planifikuar dhe shmangies së kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. 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 rrugës kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Ndryshime në rrugë të planifikuar 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 dhe në kohën kur realizohen ato sipas planit".

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të plotësim dokumentacionit të prezantuar me dt.12.03.2021 dhe 19.04.2021, 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 kritereve 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: Dispozita urbanistike -"zgjidhja urbane" me ndërtesë të planifikuara; Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01; Manuali gjeodezik i ndarjes, bashkimit dhe kompensimit të parcelave kadastrale me nr.744-15, 744-20, 744-19, 744-11, 744-12 dhe 744-23, ZK.Matiçan;

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

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

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesëve dhe investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës **05 Nr.350/03-42312/23 dt.27.02.2023.**

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Inspekcionit, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-245221/21 DT. 31.08.2023

Zyrtari,
Anita Osmani

Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi

REPUBLIKA E KOSOVËS
KOMUNA E PRISHTINËS
DREJTORIA E URBANIZMIT
DIREKTORIJA ZA URBANIZAM
OPŠTINA PRIŠTINA
REPUBLIKA KOSOVA

Komuna e Prishtinës - Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: PRISHTINË

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : P-744-11,-12etj

Zona kadastrale / Katastarska zona: MATIÇAN

Lënda: PROPOZIM PER NDARJEN E PARCELAVE :P-744-11,-12etj

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

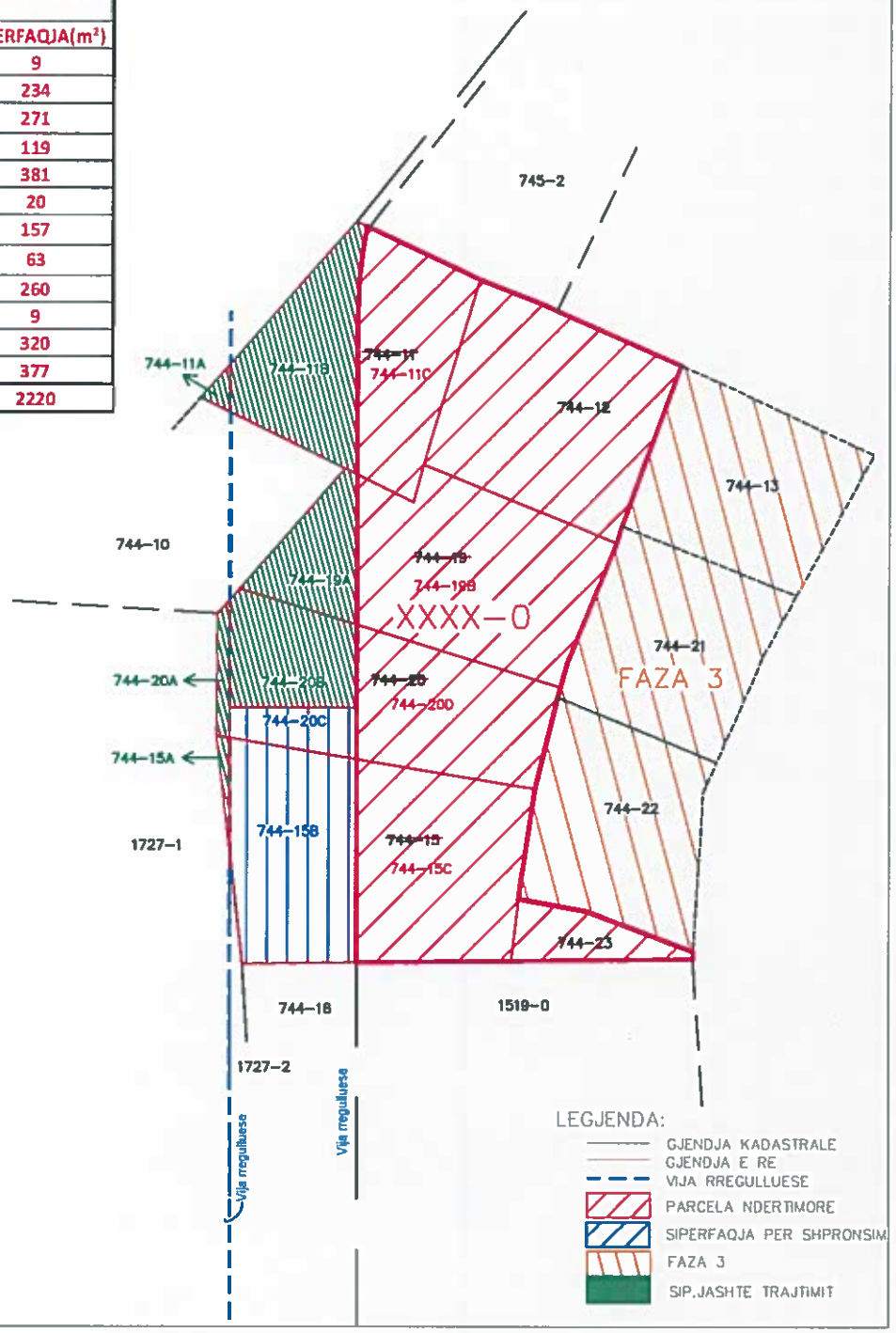
GJENDJA KADASTRALE		
NR.PARC	SIPERFAQJA(m²)	FAZAT
744-11	514	FAZA 1 DHE 2
744-12	490	
744-19	500	
744-20	500	
744-15	706	
744-23	137	
744-13		FAZA 3
744-21		
744-22		
TOTAL:	2847	

NDARJA E PARCELAVE	
NR.PARC	SIPERFAQJA(m²)
744-11A	9
744-11B	234
744-11C	271
744-19A	119
744-19B	381
744-20A	20
744-20B	157
744-20C	63
744-20D	260
744-15A	9
744-15B	320
744-15C	377
TOTAL:	2220

BASHKIMI I PARCELAVE FAZA 1 DHE 2		
NR.PARC		SIPERFAQJA(m²)
XXXX=0	744-12	490
	744-23	137
	744-11C	271
	744-19B	381
	744-20D	260
	744-15C	377
	TOTAL:	1916

SIPERFAQJA PER SHPRONESIM	
NR.PARC	SIPERFAQJA(m²)
744-20C	63
744-15B	320
TOTAL:	383

SIPERFAQJA JASHT TRAJTIMIT (BLLOKU C5)	
NR.PARC	SIPERFAQJA(m²)
744-11A	9
744-20A	20
744-15A	9
744-11B	234
744-19A	119
744-20B	157
TOTAL:	548



Rilevoi / Snimio: Agon BLAKAJ
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 205

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

Nënshkrimi / Potpis: _____

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: PRISHTINË

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : P-744-11,-12etj

Zona kadastrale / Katastarska zona: MATIÇAN

Lënda: PROPOZIM PER NDARJEN E PARCELAVE :P-744-11,-12etj

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

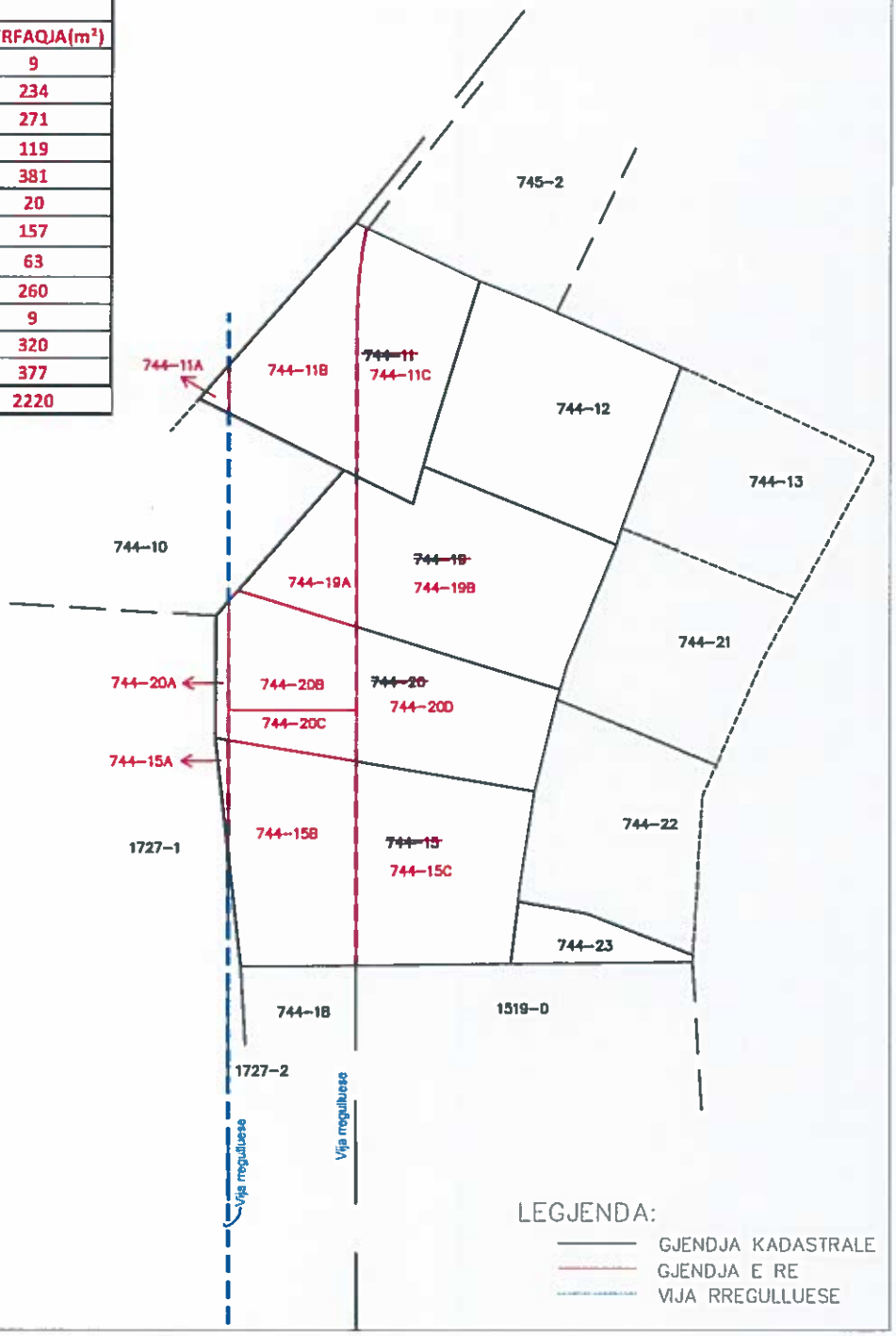
GJENDJA KADASTRALE		
NR.PARC	SIPERFAQJA(m²)	FAZAT
744-11	514	FAZA 1 DHE 2
744-12	490	
744-19	500	
744-20	500	
744-15	706	
744-23	137	
744-13		FAZA 3
744-21		
744-22		
TOTAL:	2847	

NDARJA E PARCELAVE	
NR.PARC	SIPERFAQJA(m²)
744-11A	9
744-11B	234
744-11C	271
744-19A	119
744-19B	381
744-20A	20
744-20B	157
744-20C	63
744-20D	260
744-15A	9
744-15B	320
744-15C	377
TOTAL:	2220

BASHKIMI I PARCELAVE FAZA 1 DHE 2		
NR.PARC		SIPERFAQJA(m²)
XXXX=0	744-12	490
	744-23	137
	744-11C	271
	744-19B	381
	744-20D	260
	744-15C	377
	TOTAL:	1916

SIPERFAQJA PER SHPRONESIM	
NR.PARC	SIPERFAQJA(m²)
744-20C	63
744-15B	320
TOTAL:	383

SIPERFAQJA JASHT TRAJTIMIT (BLLOKU C5)	
NR.PARC	SIPERFAQJA(m²)
744-11A	9
744-20A	20
744-15A	9
744-11B	234
744-19A	119
744-20B	157
TOTAL:	548



Rilevoi / Snimio: Agon BLAKAJ
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 205

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

Nënshkrimi / Potpis:

GJENDJA KADASTRALE		
NR.PARC	SIPERFAQJA(m²)	FAZAT
744-11	514	FAZA 1 DHE 2
744-12	490	
744-19	500	
744-20	500	
744-15	706	
744-23	137	
744-13		FAZA 3
744-21		
744-22		
TOTAL:	2847	

NDARJA E PARCELAVE	
NR.PARC	SIPERFAQJA(m²)
744-11A	9
744-11B	234
744-11C	271
744-19A	119
744-19B	381
744-20A	20
744-20B	157
744-20C	63
744-20D	260
744-15A	9
744-15B	320
744-15C	377
TOTAL:	2220

BASHKIMI I PARCELAVE FAZA 1 DHE 2		
NR.PARC		SIPERFAQJA(m²)
XXXX=0	744-12	490
	744-23	137
	744-11C	271
	744-19B	381
	744-20D	260
	744-15C	377
	TOTAL:	1916

SIPERFAQJA PER SHPRONESIM	
NR.PARC	SIPERFAQJA(m²)
744-20C	63
744-15B	320
TOTAL:	383

SIPERFAQJA JASHT TRAJTIMIT	
NR.PARC	SIPERFAQJA(m²)
744-11A	9
744-20A	20
744-15A	9
744-11B	234
744-19A	119
744-20B	157
TOTAL:	548

GJEODET I LICENCUAR · LICENCIRANI GEODET · LICENSED SURVEYOR
AGON BLAKAJ
Nr.Gr. I Lic. 205
Prishtinë - Pristina

REPUBLIKA E KOSOVËS
KOMUNA E PRISHTINËS

ORIENTIMI:

KUSHTET E PËRGJITHSHME PËR PARCELEN:

Parcela kadastrale:

Parcelat -Sip. Faza 1-2

Nr. i parceles	Sip. m²
00744-11	510.70
00744-12	490.40
00744-15	705.60
00744-19	579.60
00744-20	518.20
00744-23	84.10
Totali	2,888.60

Parcelat Fqinje - Faza 3

Nr. i parceles	Sip. m²
00744-13	401.3
00744-21	398.6
00744-22	401.5
Totali	1201.40

TE DHËNAT SIPAS PROJEKTIT

Objekti Afarist - Banesor
MATI 1 -2B+P+7

-Siperfaqja e pergjithshme e parcelave:	
$S_{parceles}$ = 1,580.58 m²	100 %
-Siperfaqja brenda vjes rregullative:	
$S_{v.rregullative}$ = 1,163.01 m²	73.58 %
-Siperfaqja brenda vjes rregullative + 20%	
$S_{v.rreg+20\%}$ = 1,395.61 m²	+20 %
-Siperfaqja e pa trajtuar: S = 184.98 m²	

Siperfaqet e projektuara

$S_{kp.}$ mbi tokë	3792.22 m²	90.57 %
$S_{kp.}$ nën tokë	1205.36 m²	
$S_{kp.}$ totale	4997.58 m²	
$S_{kp.}$ e lejuar mbi tokë.	4,186.84 m²	100 %
$S_{kp.}$ e gjelbrimit	350 m²	40.01 %

EMRI I PROJEKTIT: **PROJEKT IDEORË**

INVESTITORI:
"CIMA" Sh.p.k.
Fushë Kosovë, Dardania,
Nr. 810796328
+383 49 50 90 90
cima.shpk@gmail.com

PROJEKTUESI:
Ph-ARCHITECT SH.P.K
studio projektuese
+383 49 49 51 52
Ph-architect
perparimhaxhiu@gmail.com

AUTORËT:
MSc.ark. Përparim HAXHIU
MSc.ark. Albiona DERVISHAJ
tel. +383 49 495 152

TITULLI I VIZATIMIT: Situacioni i Ngushtë

FAZA: ARKITEKTURA

DATA:	16/08/2023	FLETA:	A3
PËRPJESA E	1:250	Nr:	A.04