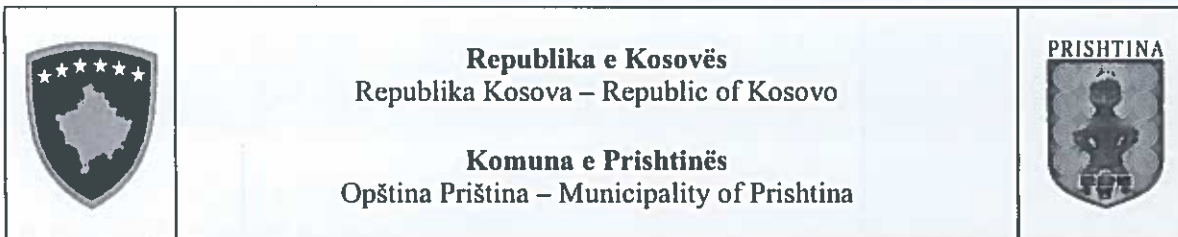


01-605



Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44 dhe 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-58193/21 dt. 29.03.2021, në emër të aplikuesve Musa Dakaj, Ilir Dakaj, Halil Mula, Murat Rexha, dhe Elmi Berisha, me vendbanim në SHBA, Pejë, Gjakovë dhe Klinë, dhe investitori “AriJon Invest” LLC me seli në Prishtinë, rr. “UÇK” pn, Prishtinë, me përfaqësues Driton Gërbeshi nga Prishtina, përmes së cilës kërkohet të përcaktohen kritere të caktuara për ndërtim, përkatësisht për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore, gjithësejt 7 shtëpi për banim në kuadër të parcelës ndërtimore urbane “A19”, dhe ndërtesave shumë banesore dhe afariste, Ndërtesat “1”, “2”, “3”, “4”, “5”, “6” “7”, “8” dhe “9”, në kuadër të parcelës ndërtimore urbane “A1-B”, të tërësisë “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Lindje”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 08.08.2023, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

- I. U caktohen kushtet ndërtimore** pronarëve Musa Dakaj, Ilir Dakaj, Halil Mula, Murat Rexha, dhe Elmi Berisha, me vendbanim në SHBA, Pejë, Gjakovë dhe Klinë, dhe investitori “AriJon Invest” LLC me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues nr. 71095746, me përfaqësues Driton Gërbeshi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-58193/21 dt. 29.03.2021, përmes së cilës kërkohet të përcaktohen kritere të caktuara për ndërtim, përkatësisht për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore gjithësejt 7 shtëpi për banim në kuadër të parcelës ndërtimore urbane “A19”, dhe ndërtesave shumë banesore dhe afariste, Ndërtesat “1”, “2”, “3”, “4”, “5”, “6” “7”, “8” dhe “9”, në kuadër të parcelës ndërtimore urbane “A1-B”, të tërësisë “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Lindje”, gjegjësisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1347-5, 1347-6 dhe 1347-7 ZK Matëan.
- II. Lokacioni** për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të parcelës ndërtimore urbane “A19” dhe “A1-B”, të tërësisë “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Lindje”, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 Nr. 035-186833 dt. 02.10.2013, në zonë të destinuar si “banim individual, sipërfaqet e përbashkët publike, rekreacion, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse (lulishte, oazat e gjelbëruara, parkingjet, hapësirat për mbledhjen e mbeturinave, etj.)” dhe “banim i lartë i përzier, administratë, hoteleri, ndërtesa publike, rekreacion, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).
- III. Gjendja ekzistuese e lokacionit-parcelave kadastrale**, sipas gjendjes kadastrale dhe faktike është:
- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr. 1347-5.....S=13320 m²..... Musa Dakaj, Ilir Dakaj, Halil Mula dhe Murat Rexha,.....”Mal i klasës 3”;
 - nr. 1347-6.....S=8280 m²..... Elmi Berisha,.....”Mal i klasës 3”;
 - nr. 1347-7.....S=18360 m²..... Elmi Berisha,.....”Mal i klasës 3”;
- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, në bazë të certifikatave të njësjë

kadastrale, është private, me kycje në infrastrukturë teknike: rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;

- Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga drejtimi jugor në verior, me disnivel ~4.50 m';
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale të lartcekura, është përmes rrugës lokale ekzistuese "rruge e pa trasuar e cila lidhet me rrugën "Ismail Maliqi", e cila është edhe rrugë e planifikuar e planit rregullues, në anën jugore të bllokut urban;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m' ka ndërtesa ekzistuese shtëpi banimi;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore të kompleksit, e përfshirë në kuadër të bllokut "A19", dhe "A1-B", të tërësisë "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", përcaktohen duke konsultuar, analizuar, si dhe mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësinor, projekt propozimin e prezantuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe rregullativën ligjore në fuqi, dhe ato janë:

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vendparkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të planit rregullues urban dhe kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në "Plani i lokacionit-"zgjidhja urbane", si dhe "Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje" në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për bllokun "A1-B" janë:

- Parcela kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, në pjesën e nënbllokut/faza I, të bllokut "A1-B", të tërësisë "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihet në ndërtim-parcelë ndërtimore, e trajtuar **brenda vijës rregulluese**, është:

- nr. 1347-5.....S=9987 m²
- nr. 1347-6.....S=6163 m²
- nr. 1347-7.....S=13654 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelës ndërtimore, brenda vijës rregulluese, është S=29804 m²;

- Parcelat kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, në pjesën e nënbllokut/faza I, të bllokut "A1-B", të tërësisë "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara, **jashtë vijës rregulluese**, janë:

- nr. 1347-5.....S=999 m²
- nr. 1347-6.....S=702 m²
- nr. 1347-7.....S=2515 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave jashtë vijës rregulluese, e trajtuar sipas Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.....S=4216.0m²;

- Sipërfaqja e parcelave, të cilat mbetin pa u trajtuar në këtë grupacion/fazë janë:

- nr. 1347-5.....S=999 m²
- nr. 1347-6.....S=637 m²
- nr. 1347-7.....S=1342 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelës ndërtimore, të pa trajtuar është S=2978.0 m²;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, përkatësisht në pjesën e nënbllokut/faza I, të bllokut "A1-B", të tërësisë "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", planifikohet të ndërtohen ndërtesa shumë banesore dhe afariste, të organizuar në hyrje, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste

Ndërtesa "1"

S=7441.2 m² / 5736.70 m², mbi tokë+1704.50 m², nën tokë /,

Etazhitet: **-2B+S+P+10**

Ndërtesa "2"

$S=7441.2\text{ m}^2 / 5736.7\text{ m}^2$, mbi tokë+1704.5 m², nën tokë /,

Etazhitet: **-2B+S+P+10**

Ndërtesa "3"

$S=6990.3\text{ m}^2 / 5655.9\text{ m}^2$, mbi tokë+1334.4 m², nën tokë /,

Etazhitet: **-2B+P+11**

Ndërtesa "4"

$S=7393.8\text{ m}^2 / 6059.4\text{ m}^2$, mbi tokë+1334.4 m², nën tokë /,

Etazhitet: **-2B+P+12**

Ndërtesa "5"

$S=7441.2\text{ m}^2 / 5736.7\text{ m}^2$, mbi tokë+1704.5 m², nën tokë /,

Etazhitet: **-2B+S+P+10**

Ndërtesa "6"

$S=7441.2\text{ m}^2 / 5736.7\text{ m}^2$, mbi tokë+1704.5 m², nën tokë /,

Etazhitet: **-2B+S+P+10**

Ndërtesa "7"

$S=7475.2\text{ m}^2 / 6140.8\text{ m}^2$, mbi tokë+1334.4 m², nën tokë /,

Etazhitet: **-2B+P+12**

Ndërtesa "8"

$S=7475.2\text{ m}^2 / 6140.8\text{ m}^2$, mbi tokë+1334.4 m², nën tokë /,

Etazhitet: **-2B+P+12**

Ndërtesa "9"

$S=7475.2\text{ m}^2 / 6140.8\text{ m}^2$, mbi tokë+1334.4 m², nën tokë /,

Etazhitet: **-2B+P+12**

Sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore $S=66574.5\text{ m}^2/53084.50\text{ m}^2$ mbi tokë+13490.00 m² nën tokë.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISIIP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për pjesën e nënbllokut/faza I, të bllokut "A1-B", të tërësisë "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdhese ose suteranit është max. 0.40 (40 %), dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:
 $S=29804 \times 0.4 = 11921.60\text{ m}^2$ /lejuar sipas planit rregullues /,
 $S=4172.0\text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit, për përdhesë dhe suteran /;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 0.50 (50 %), sipas planit rregullues dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:
 $S=29804 \times 0.5=14902.00\text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues;
 $S=6258.0\text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), sipas planit rregullues dhe bazuar 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 sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:
 $S=29804 \times 0.4 = 11921.60\text{ m}^2$ /lejuar sipas planit rregullues /,
 $S=29804 \times 0.3 = 8941.20\text{ m}^2$ / me aplikimin e kulmit të gjelbërt lejuar sipas Vendimit të Kryetarit/;
 $S=22702.8\text{ m}^2$ /sipas projekt propozimit/;
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) për zonën "A1-B", të tërësisë "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", është max. 2.8. 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 balllore mbi nivelin e tokës-suteran, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:
 $S=29804 \times 2.8=83451.20\text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /,

$S=53084.5 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

Me aplikimin e Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin/shpronësimin 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 sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është $S=4216.0/29804.00 \times 100=14.15\%$. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.8, $S=4216 \times 2.8=11804.8 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë $S=83451.20+11804.8=95256.00 \text{ m}^2$.

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim shumë banesor dhe afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për bllokun urban "A1-B", të tërësisë "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", është P+10, ndërsa i propozuar dhe miratuar, etazhiteti maksimal është shtuar në -2B+P+12, me aplikimin e Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit;
- 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, koridore 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 $0.6 \times H$;
- Distanca minimale te banesave ose objekteve nga bordura e rrugës, për rrugë qyteti do të jetë: jo më pak se 5m për rrugë me gjerësi deri në 7m, jo më pak se 7.5m për rrugë me gjerësi 7-15m, jo më pak se 10m për rrugë me gjerësi mbi 15m.
- Ngritja e nivelit të përdhësës së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit të ndërtesës, lejohet të jetë max. 1.20 m, ndërsa, për ndërtesa që në përdhese kanë tregti apo shërbime afariste, kuota e përdhësës mund të jetë më e madhe se kuota e trotuarit për (max) 0.30 m;
- Përdhesa preferohet të hyjë brenda vijës ndërtimore për min 2.0 , duke krijuar kështu strehë pranë lokaleve dhe shteg me të gjerë të këmbësorve;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa shumë banesore dhe afariste të jetë nga rruga ekzistuese dhe e planifikuar sipas planit rregullues urban dhe Planit të situacionit - "zgjidhja urbane";
- Qasja e automjeteve me rampë (max. 12%) për në garazhën nëntokësore duhet të filloi min. Nga vija ndërtimore;
- Çdo ndërtesë e planifikuar duhet të jetë e vendosur, me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore;
- Standardi i parkimit respektivisht i garazhimit për objektet e banimit te larte është minimum një parking (vend garazhi) për një banesë me kusht që 100 % e makinave të jetë e vendosur në garazhe, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vend parkimet, ku për çdo 50 m^2 (neto)/ min.1 vend parkim;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe mjetete transportit alternativ (biçikleta, trotinet, e-scooter, etj), rrugë të brendshme të kompleksit, mobiliari urban, kënde të lodrave për fëmijë e të ngjashme, si dhe shtigjet dhe trotuaret;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave e cila duhet të jetë e mbyllur;
- Për qarkullim më të lehtë të zjarrrfikësve 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;

- Parcelat ndërtimore të objekteve të larta banesore, afariste dhe të objekteve të tjera publike nuk rrethohen.
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efikasitetit të energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth.

Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për bllokun "A19" për Ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare janë:

- Parcela kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, në pjesën e nënblokut/faza I, të bllokut "A19", të tërësisë "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", për realizimin e kompleksit me 7 shtëpi individuale për banim, që përfshinë në ndërtim-parcelë ndërtimore, e trajtuar **brenda vijës rregulluese**, është:

- nr. 1347-5.....S= 985.00 m²
- nr. 1347-6.....S= 746.00 m²
- nr. 1347-7.....S= 1231.00 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelës ndërtimore, brenda vijës rregulluese, është S= 2962.0 m², prej së cilës janë planifikuar të krijohen 7 parcela ndërtimore për 7 shtëpi identike për banim me sipërfaqe të parcelës minimale S=373 m² dhe Maximale S=724 m²;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të secilës parcelë kadastrale planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore/shtëpi banimore, me etazhitet B+P+1, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:
- Shtëpi familjare identike/7 shtëpi, me sipërfaqe të përgjithshme për shtëpi: S=346.10m², ku prej tyre 210.0m² sipërfaqe mbi tokë / 136.10 m² sipërfaqe nën tokë;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, të jetë për banim si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, garazha etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", Prishtinë, është Max. P+2, etazhe mbi tokë;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës (ISHP) për banim është 0.3 (30%) dhe shprehur në sipërfaqe ndërtimore është:

Shtëpi familjare

S=373x0.3=111.90 m² / sipas Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Lindje/,
S=87.40 m² / sipas projekt propozimit /,

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës (ISHPN), për vendosjen e shtëpisë në bazë-gabazit të bodrumit është max. 50%, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:

Shtëpi familjare

S=373x0.5= 186.50 m² sipas Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim /,
S=136.10 m² / sipas projekt propozimit /,

- Koeficienti minimal i parcelës kadastrale - parcelës ndërtimore, për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min. 40%, bazuar në Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:

Shtëpi familjare

S=373x0.4=149.20m² / sipas Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Lindje /,
S=159.0 m² / sipas projekt propozimit /;

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Lindje, është Max 450m². 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.

S=Max 450m² / sipas riparcelimit të Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Lindje /, por jo më shumë se koeficientit 1 për parcelat kadastrale të reja të krijuara, e që është si në vijim:

S=373x1= 373m² /sipas Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Lindje /,

S= 346.10m², ku prej tyre 210.0m² sipërfaqe mbi tokë / 136.10 m² sipërfaqe nën tokë / sipas projekt propozimit /,

- 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 efikasitetit të 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 Prishtina e Re - Zona Lindje, të gjitha objektet duhet të jenë të vendosura me fasadën e përparme në vijën ndërtimore. Është planifikuar një vijë ndërtimore mbitokësore e cila është e njëjtë me vijën ndërtimore nëntokësore. Vendosja e ndërtesave në raport me njëra-tjetrën: bëhet sipas tipologjive 1. ndërtesat në varg; 2. ndërtesat dyshe; 3. ndërtesa të veçanta.
- Ngjitja e nivelit të përdhës nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m, për banim;
- Qasja në parcelë të ndërtesës / shtëpisë familjare me afarizëm të jetë nga rruga lokale ekzistuese dhe e planifikuar për zgjerim, sipas normave të komunikacionit;
- Për çdo njësi banesore të planifikohet 1 (një) vend parkim;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efikasitetit të energjisë, dhe të përshtatet ambientit për rreth;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të pikojë brenda parcelës ndërtimore;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues Prishtina e Re - Zona Lindje, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

V. **Ndarja**/parcelimi i parcelave kadastrale: me nr. 1347-5, 1347-6 dhe 1347-7 ZK Matičan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane”, dispozita urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualit për ndarjen e punuar nga gjeometri i licencuar, sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Lindje”, në Prishtinë.

Kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit – “zgjidhja urbane”, “*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. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet në fazën fillestare pas miratimit të kushteve ndërtimore dhe para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane”, “*Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01*”, punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje punuar nga gjeometri i licencuar Faton Bejselmani, me licencë nr.125, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. **Bashkimi** i pjesëve dhe parcelave kadastrale nr. 1347-5, 1347-6 dhe 1347-7 ZK Matičan, me pronarë /privat do të realizohet sipas Parcelës ndërtimore, bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane”, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues “Prishtina e Re-Zona Lindje”, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualit të bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit – “zgjidhja urbane”, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues “Prishtina e Re-Zona Lindje”, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualit për bashkim. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në kushtet ndërtimore, me kërkesë të pronarëve & investitorit, bazuar në Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues “Prishtina e Re-Zona Lindje”, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë dhe manualit për bashkim punuar nga gjeometri i licencuar Faton Bejselmani, me licencë nr.125, e të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi.

VII. **Kompensimi** me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale nr. 1347-5, 1347-6 dhe 1347-7 ZK Matičan, me sipërfaqe të përgjithshme $S=4216.0m^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë, do të realizohet sipas Marrëveshjes e lidhur në mes të pronarëve të parcelave dhe Drejtorisë së Pronës bazuar në Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim

të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, ku mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj kalkulimi i shprehur në përqindje është si në vijim $S=4216.0/29804.00 \times 100=14.15$, andaj sipërfaqja $S=4216.0m^2$ do të kompensohet me koeficient të ndërtimit 2.8, dhe atë me sipërfaqe ndërtimore $S=4216 \times 2.8=11804.8m^2$.

Procedura e shpronimit do të realizohet, pas ndarjes së parcelave kadastrale dhe para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Pronës së Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë dhe manualit punuar nga gjeometri i licencuar, të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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 revokimin e tyre.

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

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

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

IX. Dokumentacioni ndërtimor/projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "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 rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinorë, "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 50m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;

- Projektin e organizimit të kompleksit , me rrugë, shtigje, 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 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;

X. 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;

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 1347-5, 1347-6 dhe 1347-7 ZK Matiqan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-" Mal i kalsës 3" , kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, përkatësisht pyjore 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/pyjore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, përkatësisht pyjore të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Planit i situacionit -"zgjidhja urbane"-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=29804.00+2962.0=32766.00 \text{ m}^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

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

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

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

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelës kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

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

A r s y e t i m

Aplikuesit/pronarët Musa Dakaj, Ilir Dakaj, Halil Mula, Murat Rexha, dhe Elmi Berisha, me vendbanim në SHBA, Pejë, Gjakovë dhe Klinë, dhe investitori “AriJon Invest” LLC me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues nr. 71095746, me përfaqësues Driton Gërbeshi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-58193/21 dt. 29.03.2021, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa individuale banimore gjithsej 7 shtëpi për banim në kuadër të parcelës ndërtimore urbane “A19”, dhe ndërtesave shumë banesore dhe afariste, Ndërtesat “1”, “2”, “3”, “4”, “5”, “6” “7”, “8” dhe “9”, në kuadër të parcelës ndërtimore urbane “A1-B”, të tërësisë “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Lindje”, gjegjësisht në parcelat e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02-58193/21 dt. 29.03.2021, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat, si në vijim:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 1347-5, 1347-6 dhe 1347-7 ZK Matëçan, dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914050-01347-5, P-71914050-01347-6, dhe P-71914050-01347-7 ZK Matëçan, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit të Komunës së Prishtinës;
- Projekti konceptual/projekti ideor, i hartuar nga kompania projektuese “Archipoints Group” shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 810007709;

- Shkresa "Informim nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" (është shënuar gabim emri i planit rregullues), me referencë 04-350/01-194951/20 dt. 23.10.2020, të datës 29.10.2020, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Manuali "Situacioni i gjeodezik në parcelat 1374-5, 1347-6 dhe 1347-7", punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani në Prishtinë, me licencë nr. 125;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Musa Dakaj, Ilir Dakaj, Halil Mula, dhe Murat Rexhaj, me vendbanim në SHBA, Pejë dhe Gjakovë, dhe investitorit "AriJon Invest" LLC me seli në Prishtinë, redaktuar dhe vërtetuar te notere Merita Kostanica-Ukaj në Prishtinë, Numri Rendor i LRP 6990/2020, Numri i Referencës 1772/2020, dt. 18.12.2020 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Elmi Berisha nga Klina, dhe investitorit "AriJon Invest" LLC me seli në Prishtinë, redaktuar dhe vërtetuar te notere Merita Kostanica-Ukaj në Prishtinë, Numri Rendor i LRP 5344/2020, Numri i Referencës 1335/2020, dt. 30.09.2020 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Autorizim për përfaqësim", i autorizuesit "Arijon Invest" LLC, me përfaqësues Driton Gërbeshi nga Prishtina, dhënë të autorizuarëve Meriton Bajrami dhe Ertan Sylejmani nga Prishtina, për përfaqësim, i redaktuar dhe noterizuar te notere Merita Kostanica-Ukaj në Prishtinë, Numri Rendor i LRP 2900/2020, dt. 25.06.2020;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Musa Dakaj, nr. 54389/21 dt. 23.03.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Halil Mula, nr. 54389/21 dt. 23.03.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Ilir Dakaj, nr. 54389/21 dt. 23.03.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Elmi Berisha, nr. 54389/21 dt. 23.03.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Murat Rexhaj, nr. 54389/21 dt. 23.03.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Valon Lluka Mabetex Holding sha, sipas kërkesës së Arijon Invest LLC, nr. 710957 dt. 23.03.2021;
- Kopjen e certifikatës së regjistrimit të biznesit të "Arijon Invest" LLC, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 71095746;
- Kopja e letërnjoftimit të pronarëve, të të autorizuarve dhe investitorit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-58193/21 dt. 29.03.2021, për për caktimin e kushteve ndërtimore, shqyrtimit të saj, me dokumentacionet e prezantuar, si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni - Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit/ projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar me kërkesë, si dhe rrethanat dhe prova/faktet për vendosje, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

- Parcelat kadastrale nr. 1347-5, 1347-6 dhe 1347-7 ZK Matëan, shtrihen në kuadër të parcelës ndërtimore urbane "A18", "A19" dhe "A1-B", të tërësisë "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 Nr. 035-186833 dt. 02.10.2013, në zonë të destinuar si "banim individual, sipërfaqet e përbashkët publike, rekreacion, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse (lulishte, oazat e gjelbëruara, parkingjet, hapësirat për mbledhjen e mbeturinave, etj.)" dhe "banim i lartë i përzier, administratë, hoteleri, ndërtesa publike, rekreacion, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

- Bazuar në analizën urb-arkitektonike të projektit konceptual-zgjidhjes urbane të propozuar dhe të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", në kuadër të parcelës ndërtimore urbane "A18", "A19" dhe "A1-B", përkatësisht brenda vijës rregulluese të këtyre parcelave ndërtimore, janë të shtrira edhe parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 1334-0, 1343-0, 1347-1, 1347-2, 1347-4, 1348-3, 1348-4, 1351-0, 1352-0, 1354-1, 1354-4 dhe 1432-0 ZK Matëan, të cilat nuk janë përfshirë në trajtim në këtë zgjidhje urbane të propozuar, dhe me qëllim të sigurimit të një zgjidhjeje urbane më funksionale dhe mundësimin e zhvillimit edhe të atyre pronave dhe vendosjen e drejtë të kësaj çështjeje, përmes shkresës zyrtare "Plotësim dokumentacioni" 05 Nr. 350/02-58193/21 dt. 29.03.2021, është kërkuar nga palët që të njëjtat parcela duhet të përfshihen në trajtim në kuadër të këtij blloku,

meqenëse në pjesën tekstuale të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", konkretisht në paragrafin 10.1.1. *Parcelimi dhe interesi i përgjithshëm*, të pikës 10.1. *Rregullat themelore të parcelimit*, thuhet se, citoj: "Te rastet e banimit të lartë, sipërfaqja ekzistuese e parcelave shëndërrohet në parcela ndërtimore (duke i specifikuar të gjitha) apo është bazë për llogaritjen e përqindjes në pjesëmarrjen e ndërtimit të një blloku", në nënparagrafin *Kushtet e veçanta*, të paragrafit *Parcela ndërtimore Urbane A1-B*, të pikës 14, thuhet se, citoj: "Të gjitha parcelat kadastrale në kuadër të një blloku urbanistik shndërrohen në një parcelë unike ndërtimore", ndërsa në nënparagrafin *Kushtet e veçanta*, të paragrafit *Parcela ndërtimore Urbane A18 dhe Parcela ndërtimore Urbane A19*, të pikës së njëjtë, thuhet se: "Vlejnë rregullat e përgjithshme për parcelën ndërtimore".

- Aplikuesit me qëllim të vazhdimit të procedurës për caktimin e kushteve ndërtimore përmes kërkesës nr. 05-350/02-58163/21/1 dt. 11.11.2021, kanë prezantuar kësaj drejtorie projektin konceptual-"zgjidhja urbane" për *Parcela ndërtimore Urbane A1-B, Parcela ndërtimore Urbane A18 dhe Parcela ndërtimore Urbane A19*, të tërësisë "A", të hartuar konform të gjitha kushteve dhe kriterëve të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", me qëllim të sigurimit të një zgjidhjeje urbane më funksionale, dhe mundësimin e zhvillimit edhe të pronave të përfshira në kuadër të kësaj pjese të bllokut urban;

Pas analizimit të Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe duke u bazuar në rregullativën 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 15.07.2021 është vendosur afishja "Njoftimi publik" në vende të dukshme të lokacionit, e cila ka qëndruar gjerë me datë 29.07.2021, ku sipas rregullativës ligjore të lartë cekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës informohet me synimin e kërkuar dhe ju ofrohet mundësia e dhënies së komenteve duke përfshirë edhe pronarët / poseduesve të parcelave kadastrale të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe, gjegjësisht datave të lartë shënuara në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik nuk kanë arritur koment nga publiku e as nga pronarët e parcelave kadastrale që kufizohen me këtë kompleks.

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 kycje të kompleksit në rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e vendparkimeve, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

"Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Arion Invest" LLC, Elmi Berisha, Murat Rexhaj, Halil Mula, Ilir Musa Dakaj, në lagjen Prishtina e Re, Zona Lindje, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-58193/21 dt.29.03.2021, kycjet për automjete për kompleksin afaristo – banesor "Albanica Hill", me etazhitet maksimal deri në 2B+P+12 në kuadër të bllokut urban "A1-B", dhe për objektet individuale – shtëpi banimi me etazhitet B+P+1 në kuadër të bllokut urban "A19", në rrugë të planifikuara sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohen si të tilla, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, terrenin me pjerrësi të theksuar, dhe shmangien e kycjeve 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 kycjeve. 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. Kycjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugëve të planifikuara dhe në kohën kur realizohen ato sipas planit."

Me formimin e Komisionit këshillëdhënës për shqyrtimin e kërkesave për Kushte Ndërtimore të formuar nga Kryetari i Komunës me anë të Vendimit nr.14-020/04-0112470/22 dt.20.05.2022, kërkesa e njëjtë ka kaluar në rishikim nga komisioni i formuar me qëllim të përmirësimit të kushteve urbane dhe paraqitjes më të mirë grafike. Komisioni këshillëdhënës me anë të procesverbalit të datës 03.08.2022, ka vlerësuar se projekti ideor nuk është hartuar në harmoni me dokumentet e planifikimit hapësinor dhe njëherit nuk është respektuar as etazhiteti sipas planit, duke

udhëzuar që të prezantohet projekti ideor konform këtyre kriterëve. Pas përmirësimit sipas vërejtjeve të komisionit, projektin në fjalë sërisht është prezantuar para Komisioni këshillëdhënës, i cili komision me anë të procesverbalit të datës 09.03.2023 ka udhëzuar se, citoi: "Pas analizimit të Projektit konceptual- "zgjidhjes urbane" te prezantuar nga pala për Parcela ndërtimore Urbane "A1-B", "A18" dhe "A19", të tërësisë "A", të hartuar konform të gjitha kushteve dhe kriterëve të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", dhe rregullativën tjetër ligjore në fuqi, Komisioni vlerëson se mund të vazhdohet procedura për caktimin e kushteve ndërtimore për parcelat kadastrale 1347-5, 1347-6 dhe 1347-7 ZK Matigan, pasi që në analizë të zgjidhjes së bllokut është vlerësuar se blloku ka mundësi të zhvillohet në dy nënbloqe, përkatësisht në dy faza të zhvillimit Faza "1" (kërkesa në procedurë) dhe Faza "2" për të cilën fazë për tu pajisur me Kushte Ndërtimore apo Leje Ndërtimore kusht është që të prezantohen të gjitha marrëveshjet me të gjithë pronarët e parcelat që ndodhën brenda bllokut urban", të cilën vërejtje pala e ka marrë parasysht duke e përmirësuar situacionin/zgjidhjen urbane dhe projektin ideor.

Bazuar në projektin konceptual- "zgjidhja urbane" të prezantuar dhe dokumentet e bashkëngjitur, është konstatuar se zgjidhja urbane për të gjitha parcelat kadastrale që ndodhen në kuadër të parcelës ndërtimore urbane "A19" dhe "A1-B", përkatësisht brenda vijës rregulluese të këtyre parcelave ndërtimore, është konceptuar zhvillimi në dy nënbloqe, përkatësisht dy faza të zhvillimit të këtyre dy parcela ndërtimore, sipas përshkrimeve të prezantuara në pikat IV. të dispozitivit të këtij vendimi, ku në kuadër të "Fazës I-rë" janë përfshi parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 1347-5, 1347-6 dhe 1347-7 ZK Matigan. Ndërsa, në kuadër të "Fazës II-të", përveq parcelave të përmendura, janë të shtrira edhe parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 1334-0, 1343-0, 1347-1, 1347-2, 1347-4, 1348-3, 1348-4, 1351-0, 1352-0, 1354-1, 1354-4 dhe 1432-0 ZK Matigan, dhe bazuar në analizën e asaj pjese të bllokut, në të ardhmen për parcelat e njëjta kushtet ndërtimore do të përcaktohen me kërkesë të të gjithë pronarëve - grupeve të interesit dhe investitorit të mundshëm potencial, duke u bazuar në "zgjidhje urbane" të miratuar me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

Më tutje, në procedurën e shqyrtimit dhe analizimit të mëtejme të kërkesës, në raport me rregullativën ligjore në fuqi dhe dokumentin e planifikimit hapësinor-Planin Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", përkatësisht parcelave ndërtimore urbane "A1-B", dhe "A19", të tërësisë "A", jashtë vijës rregulluese të bllokut urban "A1-B", dhe "A19", shtrihen pjesët e parcelës kadastrale nr. 1347-5, 1347-6 dhe 1347-7 ZK Matigan, me sipërfaqe të përgjithshme $S=4216.0m^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë. Me aplikimin e Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të 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, është propozuar që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, përkatësisht për sipërfaqen $S=11804.8m^2$, ku pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.8, $S=4216 \times 2.8=11804.8m^2$. Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën VII të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës. Pas përfundimit të procedurës për shpronësimin-kompensimin me koeficient ndërtimi të pronës private, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, në parcelë ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën V dhe VI të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

Bazuar në projektin konceptual- "zgjidhja urbane" të prezantuar për nënblokun "A1-B", përkatësisht "Fazën I", për parcelat kadastrale nr. 1347-5, 1347-6 dhe 1347-7 ZK Matigan, janë planifikuar ndërtesave shumë banesore dhe afariste, Ndërtesat "1", "2", "3", "4", "5", "6", "7", "8" dhe "9", me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore $S=66574.5 m^2/53084.50 m^2$ mbi tokë+13490.00 m^2 nën tokë, dhe me etazhitet deri në 2B+P+12, nga sa është e lejuar P+10, duke aplikuar Vendimin 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit. Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", për zonën "A1-B", të tërësisë "A", është max. 2.8, dhe sipas llogaritjes sipërfaqja ndërtimore e lejuar për parcelat ndërtimore (brenda vijës rregulluese) është $S=29804 \times 2.8=83451.20m^2$, ndërsa sipërfaqja e lejuar sipas Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për kompensimin e pronës private është $S=4216 \times 2.8=11804.8m^2$, ku totali i sipërfaqeve të

lejuara për ndërtim është $S=83451.20+11804.8=95256.00\text{m}^2$, ku nga kjo sipërfaqe ndërtimore e miratuar me këtë vendim, mbi toke është sipërfaqja $S=53084.50\text{m}^2$.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të "Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017 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", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit- "zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Dispozita urbanistike-"zgjidhja urbane" me ndërtesa të planifikuara dhe situacioni me vijë rregullues dhe ndërtimore me parcelë kadastrale në Sistemin Koordinativ KOSOVAREF 01.

Udhëzim 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 ti përcillet organit epror – MMPHI-së.

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. 350/02-58193/21 dt. 29.03.2021.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350/02-58193/21 DT. 08.08.2023

Zyrtari,
Mimoza Berisha Prestreshi

Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi

Drejtori,
Arber Sadiki





Republika e Kosovës
Republika Kosovo-Republic of Kosovo

Qeveria - Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGENCIA KADASTRALE E KOSOVES/ KATASTRARSKA AGENCIJA KOSOVA/KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1347-5, 1347-6
1347-7

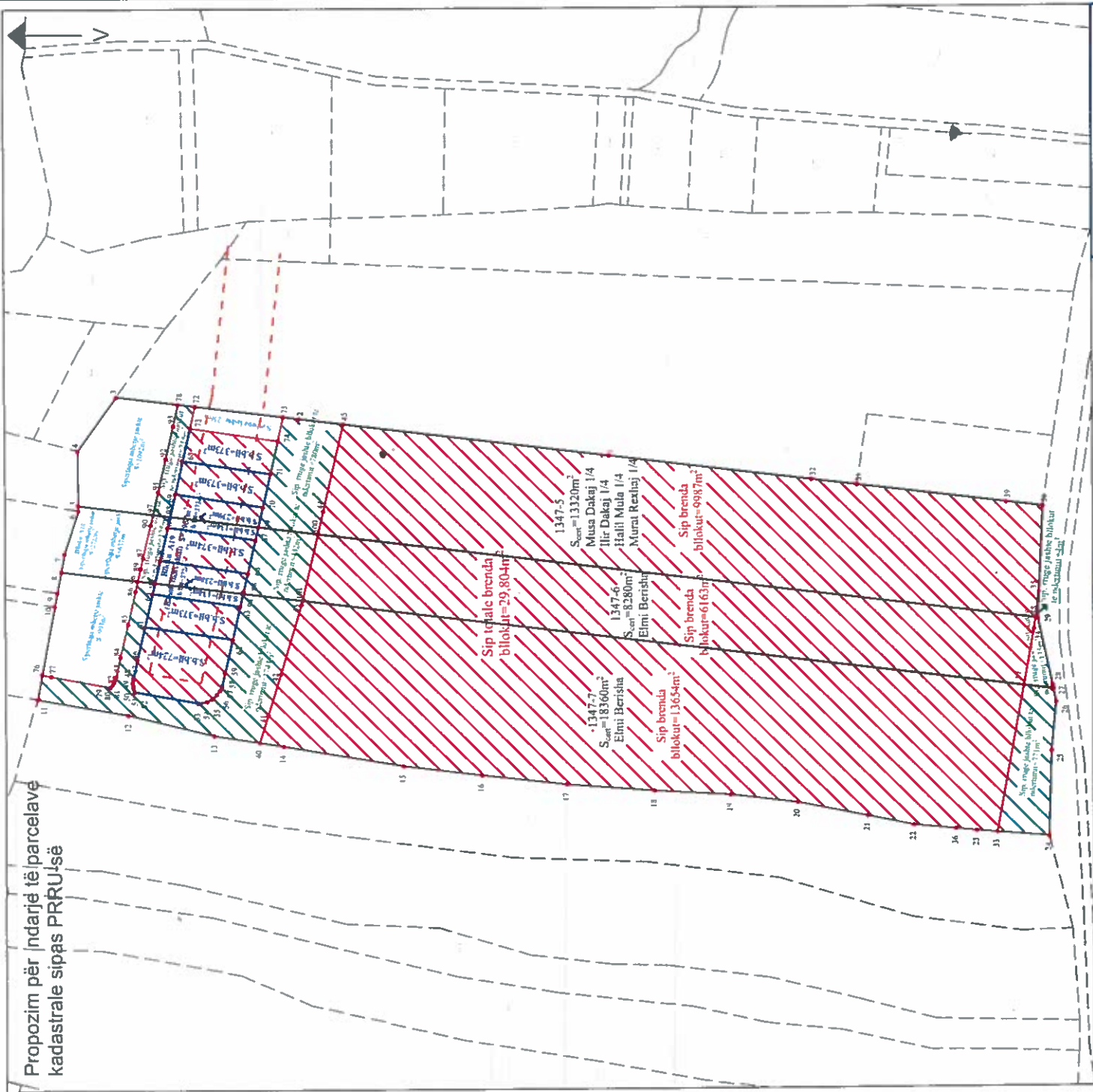
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matičan

Numri i lëndës / Broj predmeta: 43/2023

Lloji i njësisë kadastrale / Vrstia katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 2000

Propozim për lëndat që përfaqësojnë
kadastrale sipas PRRU-së



Rilevot / Snimio: Faton Bajselmani

(emri dhe mbiemri i gjeodistit/kompanisë/ time i prezime gjeodist/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence:

SHPIKUES
Dokumenti Qendrorë Komunalë 21



Kodi Paralel-Komunalë

Sip. Brenda blloku të ndërtimit (Banim i lartë)

Sip. Jashtë vijës rregulluese (rrugë)

Cilësuesi i kësaj karte është Agjencia Kadastrale e Kosovës



Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

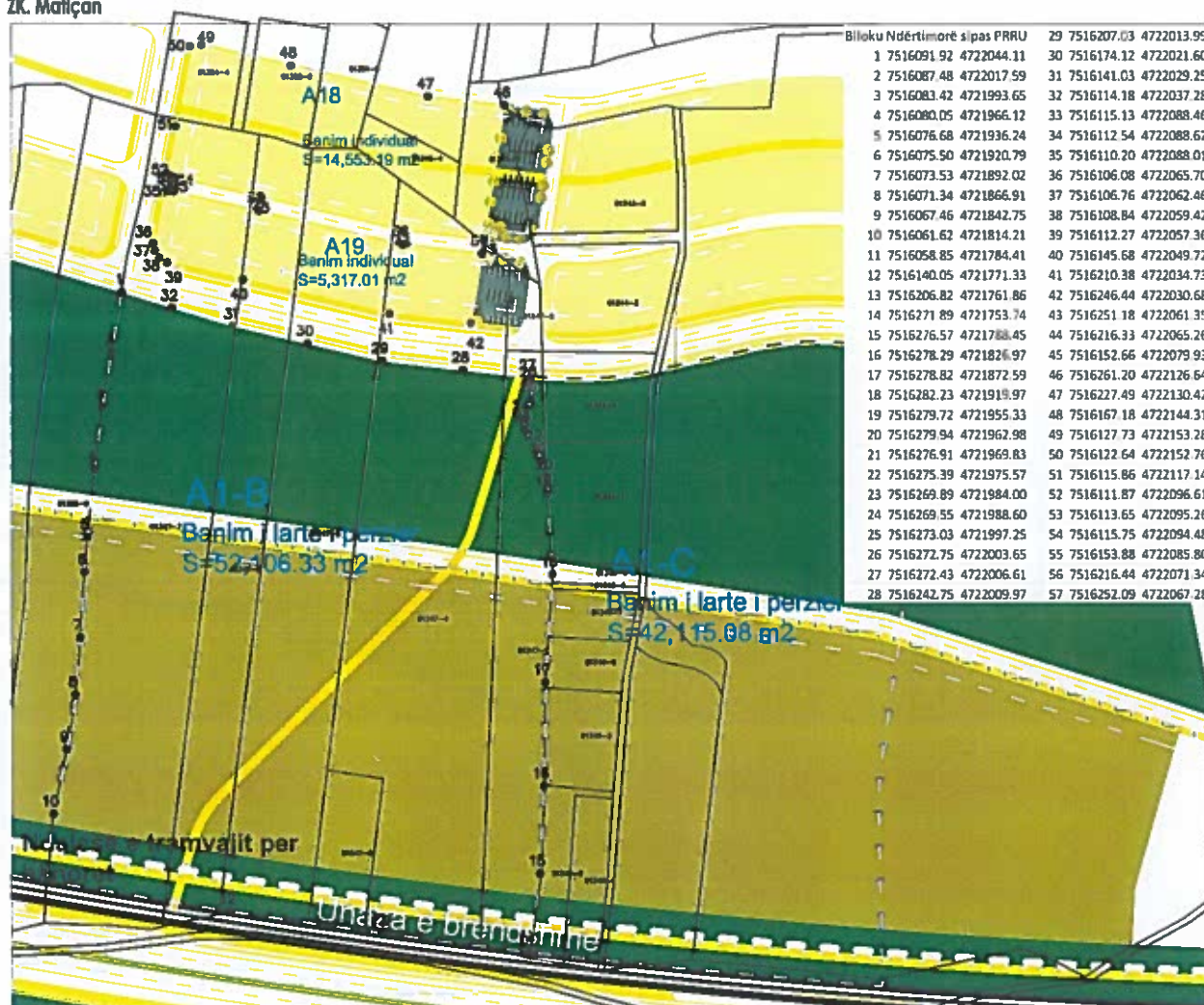
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E
URBANIZMIT

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

ZK. Matliçan



Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 10.08.2023

Legjenda:

Biloku Ndërtimore sipas PRRU
Parcela kadastrale