



01-687

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative nr. 05/L-03 dt. 21.06.2016, nenit 17 pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr. 03/L-040 dt. 20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës nr. 110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017 për Caktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtimore, Leje Ndërtimore dhe Leje Rrërimi për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve, si dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-85655/19 dt. 12.04.2019, të pronarëve Xhavit Vllasaliu dhe Zeqir Haxhija me inv. “District Apartments” sh.p.k, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore dhe afariste, në lagjen “Prishtina e Re- Zona Qendër”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 22.07.2019, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Xhavit Vllasaliu dhe Zeqir Haxhija nga Prishtina, me inv. “District Apartments” sh.p.k. me nr. të certifikatës së regjistrimit të biznesit 810138281, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-85655/19 dt. 12.04.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste- Ndërtsa “A”, “B” dhe “C”, në kuadër të bllokut urban “A5”, të tërësisë “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re- Zona Qendër”, gjegjësisht në kuadër të pjesës së parcelës kadastrale 932-1 ZK. Matičan.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re- Zona Qendër”, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-186861 dt. 02.10.2013. Sipas këtij plani, kjo zonë është e destinuar “funksion i përzier- kryesisht banim, afarizëm joshqetësues në përdhësë”

Pronari me Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re- Zona Qendër, nr. 04-350/01-21588/19 dt. 29.01.2019, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, është informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
- Nr. 932-1 ZK. Matičan, me S=8634², me pronar Xhavit Vllasaliu dhe Zeqir Haxhija, “Arë e Klasës 5”;

E trajtuar me Këto Kushte ndërtimore është pjesa prej S=5423.03m². Pjesa tjetër e parcelës, mbetet për trajtim në faza tjera.

- Të drejtat pronësore-juridike për parcelat kadastrale janë private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njërive kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartpërmendur, ekziston një ndërtim- shtëpi individuale e banimit;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është kryesisht i rrafshët;
- Qasja ekzistuese në parcelë kadastrale është përmes rrugëve ekzistuese Don Shtjefën Kurti, gjegjësisht parcelës kadastrale 1425-0 ZK. Prishtinë;

- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin- ndërtimin e ndërtesës së banimit, në kuadër të Planit Rregullues Prishtina e Re- Zona Qendër në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “Situacioni”, bashkëngjitur këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Pjesa e parcela kadastrale e trajtuara për realizimin e ndërtesave, konkretisht pjesa e parcelës kadastrale e përfshirë- e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:

- nr. 932-1, me $S=4138.50m^2$;

Sipërfaqe totale $S=4139.28m^2$.

- Pjesa e parcela kadastrale e trajtuara për realizimin e ndërtesave, konkretisht pjesa e parcelës kadastrale e përfshirë- e trajtuar jashtë vijës rregulluese, është:

- nr. 932-1, me $S=1284m^2$;

Sipërfaqe totale $S=1283.75m^2$.

- Pjesa tjetër e parcelës mbetet të trajtohet në fazat e ardhshme të ndërtimit;
- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelës ndërtimore, planifikohet të realizohet/ndërtohet ndërtesat shumëbanesore dhe afariste “A”, “B” dhe “C”, me sipërfaqe ndërtimore **$10'081.53m^2 / 8'056.21m^2$ mbi tokë + $2'025.32m^2$ nën tokë, dhe etazhitet $2B+P+8$** (sipas projekt propozimit);
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të jetë “funksion i përzier- kryesisht banim, afarizëm joshqetësues në përdhësë”, si dhe me hapësira përcjellëse si kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabarit të përdhësës ose suterrenit, është max. 40% (0.4):

$$S = 4139.28 \times 0.4 = 1655.71m^2$$

Sipas projekt propozimit = $1319.14m^2$

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHN), për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabarit të bodrumit, lejohet max. 60% (0.6):

$$S = 4139.28 \times 0.6 = 2483.57m^2$$

Sipas projekt propozimit = $1012.66m^2$

- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe sipërfaqet gjelbëruese, ku koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, është min. 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%:

$$S = 4139.28 \times 0.4 = 1655.71m^2 \text{ ose } S = 4139.28 \times 0.3 = 1241.78 \text{ (me kulm të gjelbër)}$$

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) është 3.0. Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale 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- suterren, dhe **0%** për etazhet e nëntokës- bodrume, dhe ka sipërfaqe si në vijim:

$$S = 4139.28 \times 3.0 = 12'417.84m^2$$

Sipas projekt propozimit = $8'056.21m^2$

- Vendimin 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20%. Bazuar në sipërfaqen e pjesës së parcelës kadastrale nr. 932-1 ZK. Matičan, e përfshirë jashtë vijës rregulluese prej $S=1283.75m^2$, si dhe raporti i sipërfaqeve jashtë / brenda vijave rregulluese është, $S=1283.75 / 4139.28 \times 100 = 31.01\%$, andaj sipas këtij Vendimi,

mund të kompensohet/shpronësohet sipërfaqja $S=4139.28 \times 0.2 = 827.86m^2$, dhe kalkulohet me koeficient ndërtimi 3.0. Pra, sipërfaqja e kompensuar do të jetë:

$$827.86 \times 3.0 = 2'483.58m^2$$

$$\text{Sipërfaqe totale: } 12'417.84 + 2'483.58 = 14'901.42m^2.$$

Ndërsa për diferencën, gjegjësisht $S=1283.75 - 827.86 = 455.89m^2$, pronarët dhe investitori njoftohen se kjo sipërfaqe do të shpronësohet pa u kompensuar.

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë 1.0 x H (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje 0.5 x H ose min. 7m, ku distanca prej 7.0m vlen në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj.);
- Fasada anësore e ndërtesës “C”, lejohet të vendoset në vijë të parcelës, bazuar në analizën e prezantuar nga kërkuesi, për arsye se kanë rezervuar një pjesë e kësaj parcele, të trajtohet së bashku me parcelat kadastrale 932-2, 932-3 dhe 932-8 ZK. Matiçan. Në pjesët e këtyre parcelave që shtrihet brenda bllokut, planifikohet në të ardhmen vendosja e ndërtesës “D”, e cila poashtu do të vendoset në vijë të parcelës, gjegjësisht do të delatohet me ndërtesën “C”;
- Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) lejohet që distanca të jetë, $0.6 \times H$;
- Kuota e përdhësës së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e nivelit të rrugës publike, nga e cila ka qasje parcela, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero, por jo më e ulët se kuota e nivelit të rrugës publike dhe ajo është max. 1.2m për banim, ndërsa për afarizëm max. 0.3m;
- Qasja në parcelë të jetë përmes rrugës së planifikuar, njëherit edhe ekzistuese, konkretisht përmes parcelës 1425-0 ZK. Matiçan, të paraqitur në Planin “Situacioni”. Kycja të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo;
- Për çdo njësi banimore në kuadër të ndërtesave, duhet të sigurohet 1 vendparkim, kurse për hapësira afariste, gjegjësisht për çdo $30m^2$ të neto sipërfaqes së afarizmit (hapësira afariste), të planifikohet 1 vendparkim, në kuadër të ndërtesës. Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim apo 30% nëse ndërtohet kulmi me gjelbërim;
- Kompleksi të organizohet edhe me vendparkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për grumbullimi e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe t’i përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar, si dhe karakterit dhe kontekstit të zonës;
- Bazuar në nenin III të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, për shkaqe të shfrytëzimit efijent 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;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Aplikimi i të gjithave kushteve dhe kriterëve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”.

V. Ndarja / Parcelimi i parcelës kadastrale nr. 932-1 ZK. Matiçan, do të bëhet sipas parcelës ndërtimore bazuar në Planin i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes së parcelës, punuar nga kompania gjeodete e licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës së lartcekur, sipas Planit të situacionit- “zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes së parcelës, 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 këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Planin e situacionit-“zgjidha urbane” dhe manualin e ndarjes së parcelës, i cili është pjesë përbërëse e këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesës së parcelës kadastrale nr. 932-1 ZK. Matëçan me $S=1283.75m^2$, do të bëhet sipas 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 aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20%. Sipas kalkulimeve në paragrafin IV të këtij Vendimi, parcela ndërtimore është me sipërfaqe prej $4139.28m^2$. Bazuar në Vendimin 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, dhe raportit të sipërfaqeve të parcelës ndërtimore dhe sipërfaqes jashtë vijës rregulluese (sipërfaqja e pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik) përcaktuar në përqindje (%) është $S=1283.75 / 4139.28 \times 100 = 31.01\%$. Andaj sipas Vendimit të lartcekur, mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore, $S= 4139.28 \times 0.2(20\%) = 827.86m^2$. Sipas kalkulimit, sipërfaqja e kompensuar do të jetë **$S=827.86 \times 3.0 = 2483.58m^2$** . Ndërsa për diferencën, gjegjësisht $S=1283.75 - 827.86 = 455.89m^2$, pronarët dhe investitori njoftohen se kjo sipërfaqe do të shpronësohet pa u kompensuar.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore për pjesën e parcelës kadastrale nr. 932-1 ZK. Matëçan, bazuar në Vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me sipërfaqe ndërtimore, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarit të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohet pas ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale sipas këtij paragrafi të këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronari & investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. 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, 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 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.

VIII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV, projekt propozimin e prezantuar, “Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në 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, si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje fizike dhe një (1) digjitale, në këtë përmbajtje:

- 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 përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

IX. Dokumentacioni ndërtimor për Masat 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 Shpëtim 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 përfshirë 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.

X. 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.

XI. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave 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 Drejtoria, 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- këtë Vendim, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo Drejtoria (kopje);
- Autorizimin për përfaqësim;
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve.

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore- meqenëse parcela kadastrale 932-1 ZK. Matëçan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës “Arë e Klasës 5”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës 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, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore, gjegjësisht 4139.28m², sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, andaj, kjo Drejtoria jep PËLQIM për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Kjo pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, para aplikimit për leje ndërtimore, bazuar në pëlqimin e dhënë në këtë paragraf.

XIII. 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” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin, 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.

XIV. 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.

Arsyetim

Pronarët Xhavit Vllasaliu dhe Zeqir Haxhija nga Prishtina, me inv. "District Apartments" sh.p.k. me nr. të certifikatës së regjistrimit të biznesit 810138281, me kërkesën 05 nr. 350/02-85655/19 dt. 12.04.2019, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesave shumëbanesore dhe afariste, me etazhitet 2B+P+8, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I të dispozitivit të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, kërkuessit kanë prezantuar këtë dokumentacion: kopje të Certifikatës dhe Kopjes së Planit të njësisë kadastrale P-71914050-00932-1, të veretuar me LRP. nr. 682/2019 dt. 25.01. 2019; kopje të dokumenteve të identifikimit të Xhavit Vllasaliu, Zeqir Haxhija, Dioxhen Ibrahim, Taulant Kelmendi; Vërtetimet mbi obligimet tatimore, në emër të Xhavit Vllasaliu nr. 31868/19 dt. 11.02.2019, Zeqir Haxhija nr. 268653/18 dt. 08.11.2018 të lëshuara nga Drejtoria e Financave e Komunës së Prishtinës, si dhe Dioxhen Ibrahim nr. 430/03/927/z/2019 dt. 12.02.2019 të lëshuar nga Drejtoria e Financave e Komunës së Gjakovës; "Kontratë për ndërtimin e përbashkën dhe rregullimin e raporteve pronësore" nr. lrp 682/2019 dt. 25.01.2019, të lidhur në mes pronarëve të tokës, gjegjësisht Xhavit Vllasaliu dhe Zeriq Haxhija, dhe investitorit "District Apartments" shpk me nr. të regjistrimit të biznesit 810138281, të përfaqësuar nga Dioxhen Ibrahim; "Informatë nga Plani Rregullues Prishtina e Re – Zona Qendër", 04-350/01-21588/19 dt. 04.02.2019, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës; "Deklaratë e përbashkët- në lidhje me Kontratën për ndërtim, Kontrata e notërizuar të Notër Sefadin Blakaj, me Nr. i LRP-së : 682/2019 dhe Nr. i REF: 159/2019, me dt. 25.01.2019" lrp. Nr 3875/2018 dt. 03.04.2019, sipas të cilës palët deklarojnë së janë dakord për ndërtimin e llamellave A, B dhe C në pjesë të parcelës kadastrale 932-1, ndërsa një pjesë të saj do ta rezervojnë për ndërtimin e llamellës D pas dakordimit dhe kjarësimit kushtet e marrëveshjes me pronarët e pronave në fqinjësi; Analizën e sipërfaqes së rezervuar për ndërtimin e ndërtesës "D", duke përfshi edhe parcelat tjera që hyjnë në këtë bllok. Në këtë analizë, përfshihet edhe lejimi i qasjes për parcelat fqinje, në krahun verilindor të parcelës 932-1; "Autorizim i përgjithshëm për parfaqësim" lrp. nr. 2825/2019 dt. 13.03.2019, me të cilin kompania investuese "District Apartments" shpk, e autorizon Taulant Kelmendin, që në Drejtori të Komunës së Prishtinës të ketë të drejtë përfaqësimi; Situacioni Gjeodezik për parcelën 932-1 ZK. Prishtinë, të punuar nga gjeodeti Faton Bajselmani, me nr. të licencës 125; Projektin Ideor të ndërtesave, të punuar nga kompania projektuese "Infra-Plus" shpk, me nr. të certifikatës së regjistrimit të biznesit 810175225; Propozimin për ndarje të parcelës kadastrale 932-1 ZK. Matëçan, të punuar nga kompania gjeodeete "Geoing" shpk, me nr. unik identifikues të regjistrimit të biznesit 811279232, dhe me nr. licence 36..

Pas shqyrtimit të kësaj kërkesë, Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në nenin 13 pika 1.2 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik në lokacion me datë 10.05.2019. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri më datë 24.05.2019. Me dt. 23.05.2019, përmes emailit zyrtar, Drejtoria e Urbanizmit ka pranuar koment nga pronari i parcelës kadastrale 932-5 ZK. Matëçan, gjegjësisht ka parashtruar pyetjet: *"...si është bërë zgjedhja urbane nga pala që ka ushtruar kërkesë? Si do të marr vendim Drejtoria lidhur me zgjidhjen urbane të propozuar nga ushtruesi i kërkesës për kushte ndërtimore? Si do të jetë qasja e parceles sime kundrejt ndërtesës së ushtruesit të kërkesës?"*. Ndërsa Drejtoria e Urbanizmit, me dt. 12.06.2019, ka dhënë këtë përgjigje: *"Parcela e juaj nr. 932-5 ZK. Matëçan, referuar Planit Rregullues Prishtina e Re- Zona Qendër, shtrihet pjesërisht në Bllokun A4, pjesërisht në Bllokun A12 si dhe pjesërisht në infrastrukturë të planifikuar- rrugë. Ndërsa, parcela nr. 932-1 ZK. Matëçan për të cilën kërkohe Kushtet Ndërtimore, për çka edhe keni ushtruar ankesë, shtrihet pjesërisht në Bllokun A5, pjesërisht në Bllokun A4 si dhe pjesërisht në infrastrukturë të planifikuar- rrugë. Mirëpo, kërkesa për Kushte Ndërtimore 05-350/02-85655/19 dt.12.04.2019, ka të bëjë me pjesën që shtrihet në Bllokun A5 të Planit Rregullues Prishtina e Re- Zona Qendër, gjë që*

zhvillimi i saj është plotësisht i pavarur nga parcela juaj nr. 932-5, pra në këtë rast, është Bllok ku parcela juaj nuk shtrihet. Ndërsa, sa i përket pyetjes tuaj në lidhje me qasjen në parcelën tënde, ajo është e zgjidhur me Planin Rregullues Prishtina e Re- Zona Qendër. Bashkëlidhur me këtë email, do të gjeni të bashkëlidhur fragment të shkëputur nga Plani Rregullues Prishtina e Re- Zona Qendër, ku mund të shihni ilustrimin grafik të asaj që u tha më lartë”. Pas kësaj, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Sipas analizës së prezantuar nga kërkuesi, në lidhje me rezervimin e pjesës së përcelës kadastrale 932-1 ZK. Matiçan, për ndërtimin e përbashkët me parcelat fqinje që hyjnë në të njëjtin bllok, del se ka sipërfaqe të mjaftueshme për inkorporimin e një ndërtesë të përbashkët. Gjithashtu, në të njëjtën analizë, është mundësuar qasja e parcelave fqinje në krahun verilindor të parcelës 932-1.

Sipas mendimit profesional nga faza e komunikacionit, të dt. 09.07.2019, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar katër shiritore, mund të pranohet si e tillë, bazuar në shmangien e kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara, si dhe përfshirjen e hapësirës së zgjidhjes afërsisht gjysma e segmentit rrugor dhe krijimin e mundësisë së kyçjes edhe për parcelat fqinje. Kyçjet në rrugët katër shiritore duhet të jenë të harmonizuara dhe të reduktuara me qëllim të ruajtjes së funksionit të tyre për shkak të përmbajtjeve dhe kapacitetit të tyre. Në rastin konkret kyçja është e paraparë afërsisht në një të tretën (1/3) e segmentit të përgjithshëm rrugor dhe si e tillë duhet të ketë kontinuitet edhe për parcelat fqinje të cilat në këtë fazë nuk janë përfshirë në këtë zgjidhje urbane, me qëllim të mos bllokimit të tyre për qasje në rrugët e planifikuara, e cila do të ketë rolin e hyrje-daljes vetëm djathtas. Pjesë e kësaj zgjidhje janë ndërtesat A, B, C dhe D me etazhitet 2B+P+8. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi”, dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jete minimum 5.5m. Ndryshime në rrugë të planifikuara sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të 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 Rrërimi për Kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti ideor i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Plani Rregullues Prishtina e Re- Zona Qendër, 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: Plani i lokacionit - "Situacioni"; “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ Kosovaref01” të punuar nga kjo Drejtori; si dhe “Propozim për ndarje të parcelës kadastrale” të punuar nga gjeodeti i licencuar.

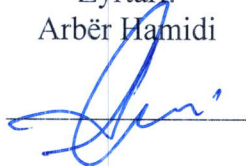
Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë Vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj Drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo Drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror- MMPH.

Ky Vendim u shtyp në 4 (katër) kopje identike fizike dhe i dërgohet: Kërkuesit/ve; kësaj Drejtorie; Qendrës për Shërbim me Qytetarë; dhe në dosje të lëndës.

Kopje elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm; dhe Drejtorisë së Kadastrit.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-85655/19 DT. 22.07.2019

Zyrtari:
Arbër Hamidi



u.d. Udhëheqëse e Sektorit
Mimoza Berisha Prestreshi





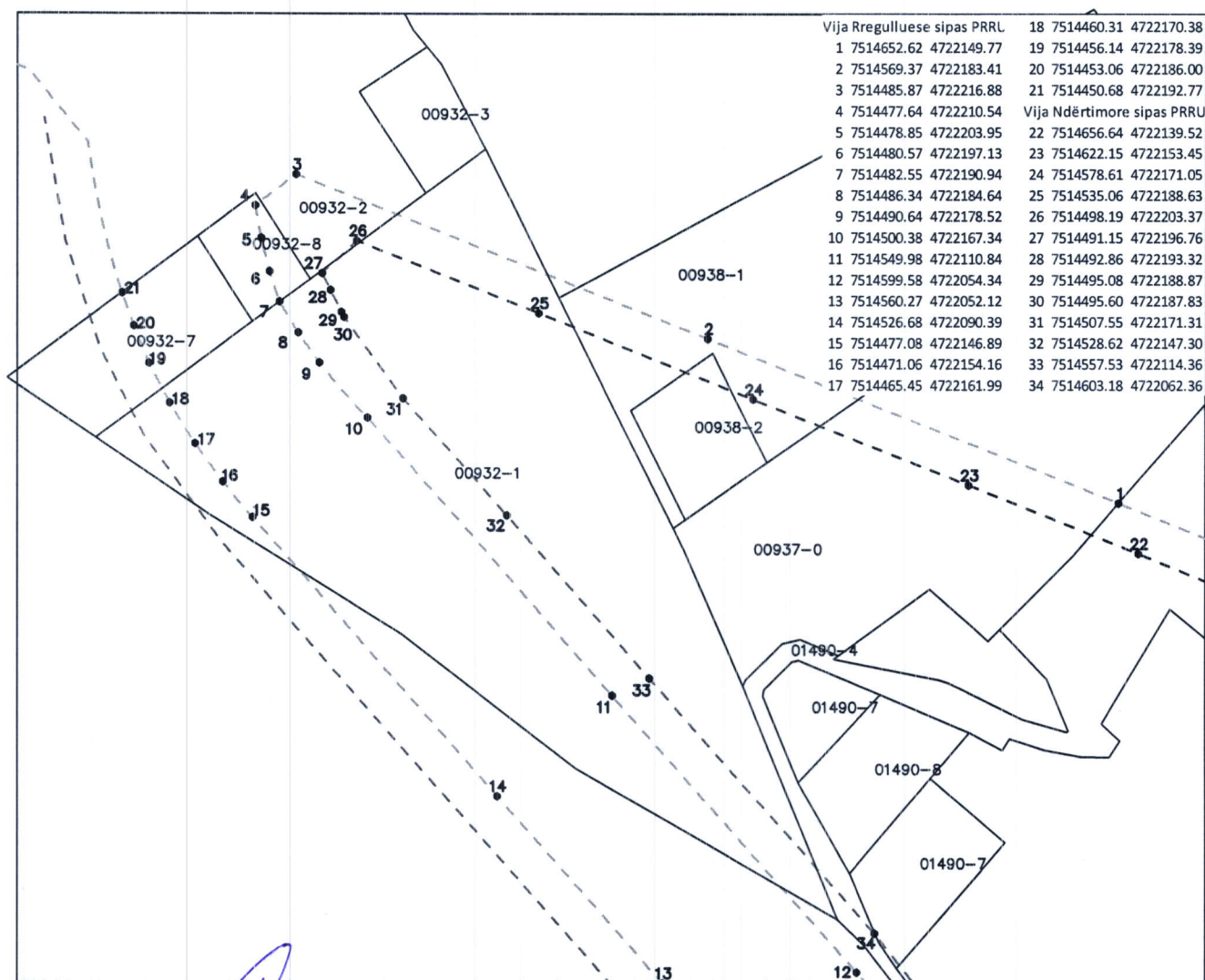
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Legjenda:

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

Prishtinë: 08.07.2019



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 AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 932-1

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiqan

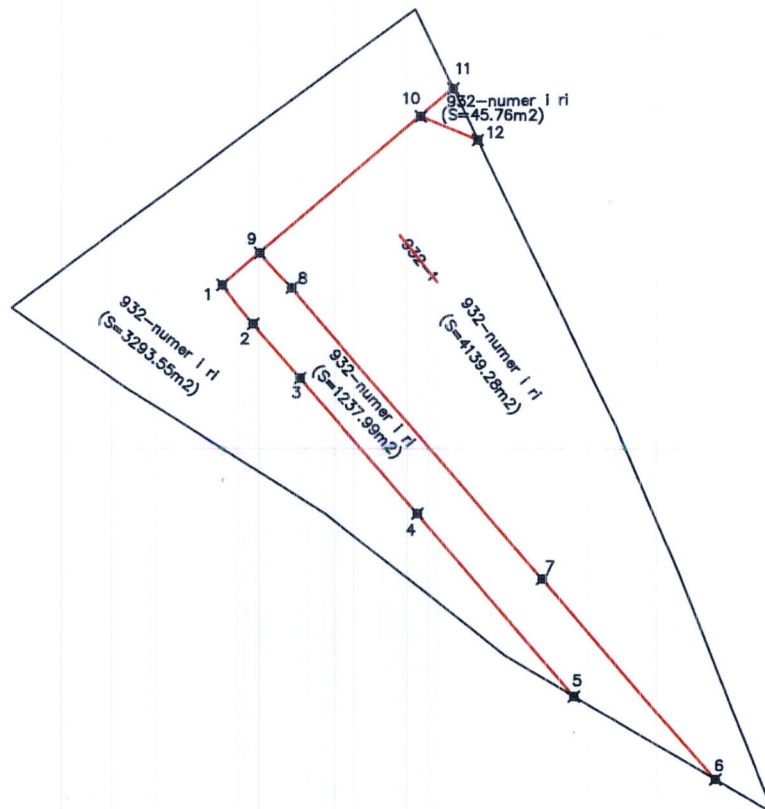
Numri i lëndës / Broj predmeta: 20/2019 Prishtine

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1:1250

Lista e koordinatave, kodi dhe përshkrimi i tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis

Nr.	Y	X
1	7514486.82	4722167.83
2	7514492.91	4722160.32
3	7514502.15	4722149.8
4	7514525.25	4722123.48
5	7514556.36	4722088.03
6	7514584.21	4722071.84
7	7514549.98	4722110.84
8	7514500.38	4722167.34
9	7514494.15	4722174.12
10	7514525.5	4722200.99
11	7514531.92	4722206.49
12	7514536.84	4722196.45



Rilevoi / Snimio: Geoing Jetmir Avdiaj
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 36

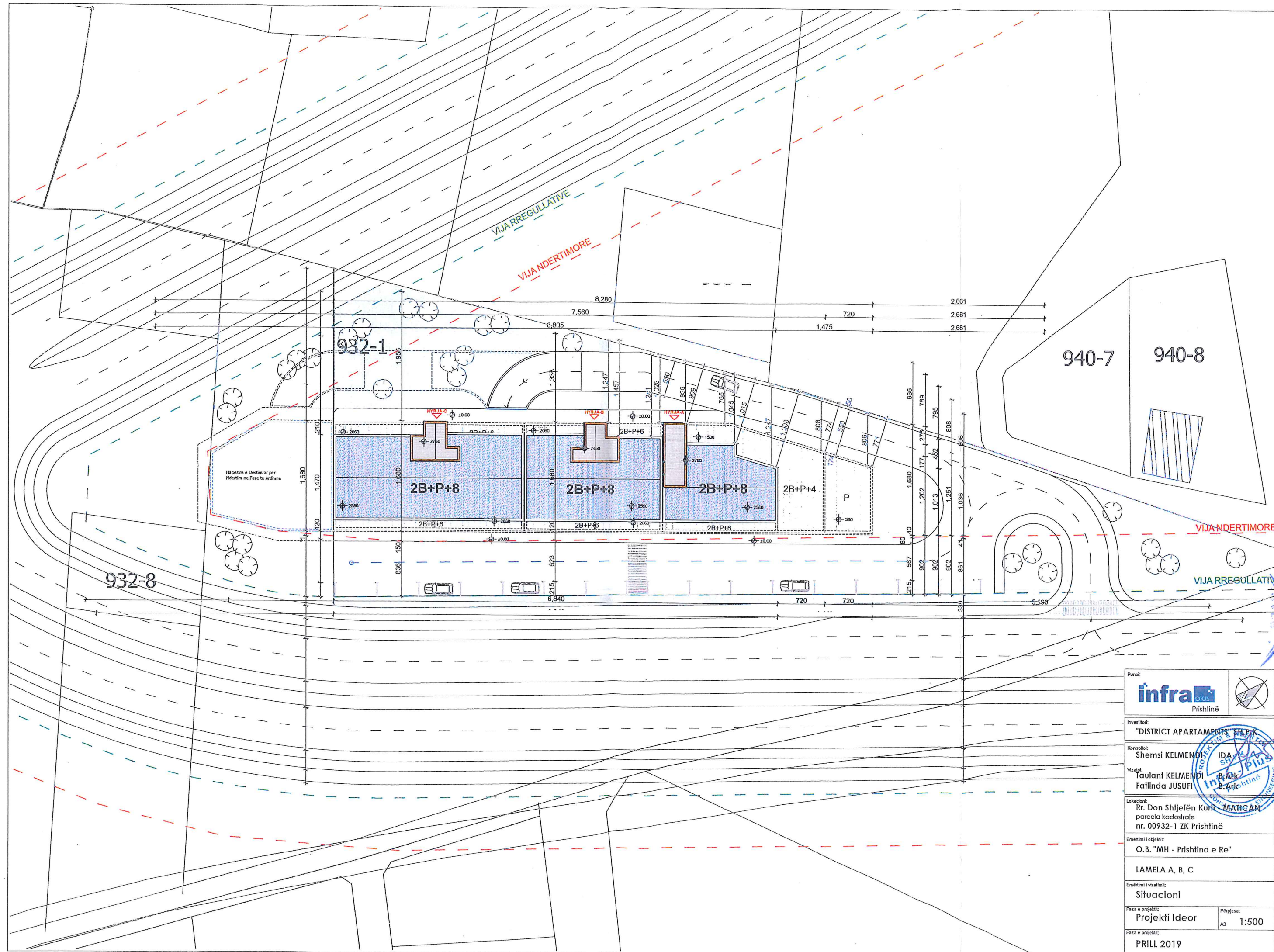
Nënshkrimi / Potpis: _____

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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____





Punoi:	
infra plus Prishtinë	
Investitori:	
"DISTRICT APARTMENTS" SH.P.K	
Kontrollor:	IDA
Vizator:	B. Ark
Taulant KERMENDI Fatlinda JUSUFI	
Lokacioni:	
Rr. Don Shijefën Kuri parcela kadastrale nr. 00932-1 ZK Prishtinë	
Emërtimi i objektit:	
O.B. "MH - Prishtina e Re"	
LAMELA A, B, C	
Emërtimi i vizatimit:	
Situacioni	
Faza e projektit:	Përpjesa:
Projekti Ideor	A3 1:500
Faza e projektit:	
PRILL 2019	