



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

01-1173



Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor, Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim, Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 44 & 45 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës, 05nr.350/02-88000/24 dt.08.07.2024, të kërkuësve: Bashkëpronarëve, Pleurat Halili dhe Rilind Bytyqi nga Prishtina, dhe Investitorit “MANA” sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810833493, dhe me person të autorizuar Arton Dreshaj nga Prishtina, dhe pronarëve Shaip Robelli, Vjollca Zylfiu Robelli, dhe Naim Gjergji, nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e **Kompleksi “Symphony”**, me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare – **13 shtëpi**, të sistemuara sipas tipeve: **Tipi “A” me 11 shtëpi (5 shtëpi në Grupi “1” & 6 shtëpi në Grupi “2”)**, me S+P+1; **Tipi “B” me 1 shtëpi**, me S+P+1; dhe **Tipi “C” me 1 shtëpi**, me S+P+1, në kuadër të Planit Rregullues “Mati 3” dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 23.10.2024, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve: Bashkëpronarëve, Pleurat Halili dhe Rilind Bytyqi nga Prishtina, dhe Investitorit “MANA” sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810833493, dhe me person të autorizuar Arton Dreshaj nga Prishtina, dhe pronarëve Shaip Robelli, Vjollca Zylfiu Robelli, dhe Naim Gjergji, nga Prishtina, sipas kërkesës, 05nr.350/02-88000/24 dt.08.07.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e **Kompleksi “Symphony”**, me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare – **13 shtëpi**, të sistemuara sipas tipeve: **Tipi “A” me 11 shtëpi (5 shtëpi në Grupi “1” & 6 shtëpi në Grupi “2”)**, me S+P+1; **Tipi “B” me 1 shtëpi**, me S+P+1; dhe **Tipi “C” me 1 shtëpi**, me S+P+1, në kuadër të Planit Rregullues “Mati 3” & PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.174-14, 15, 16, 17, 18 & 19; nr.175-2; nr.176-0 ZK Matiçan**, si dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale nr.160-1 ZK Matiçan, me pronar / posedues PSH KK Prishtinë, me pjesën e parcelës kadastrale **nr.174-14,15,16,17,18&19; nr.175-2; nr.176-0 ZK Matiçan**, me pronarë / posedues Naim Gjergji, Shaip Robelli, Vjollca Zylfiu Robelli, Pleurat Halili dhe dhe Rilind Bytyqi nga Prishtina, sipas projekt propozimit konceptual / Plani i situacionit - “zgjidhja urbane” të prezantuar në këtë drejtori.

II. Lokacioni / parcelat për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe ku sipas këtij plani kjo zonë është me destinim “ndërtim individual”, dhe Planit Rregullues Urb-Arkitëkonik “Mati 3” Prishtinë, i miratur me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01nr.035-133 dt. 29.03.2007, me destinim “Banim i ulët”.

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas planit rregullues të hollësishëm, kërkuësit janë informuar përmes shkresës zyrtare “Informim nga Plani Rregullues “Mati 3” dhe “PZHU”, me referencë 04nr.350/01-228089/23 te datës 18.12.2023, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale, **nr.174-14,15,16,17,18&19; nr.175-2; nr.176-0 ZK Matiçan**, dhe parcelës kadastrale nr. 160-1 ZK Matiçan, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:

- nr.174-14; S=161m² Pleurat Halili dhe Rilind Bytyqi..... "Arë e klasit 6";
- nr.174-15; S=164m² Pleurat Halili dhe Rilind Bytyqi..... "Arë e klasit 6";
- nr.174-16; S=97m² Pleurat Halili dhe Rilind Bytyqi..... "Arë e klasit 6";
- nr.174-17; S=49m² Pleurat Halili dhe Rilind Bytyqi..... "Arë e klasit 6";
- nr.174-18; S=19m² Pleurat Halili dhe Rilind Bytyqi..... "Arë e klasit 6";
- nr.174-19; S=5m² Pleurat Halili dhe Rilind Bytyqi..... "Arë e klasit 6";
- nr.175-2; S=448m²; Naim Gjergji;..... "Arë e klasit 6";
- nr.176-0; S=4,519m²; Shaip Robelli dhe Vjollca Zylfiu Robelli..... "Arë e klasit 6";

Totali: S=5,462m²;

- nr.160-1; S=1,829m² (nga totali S= 183,259m²); Komuna e Prishtinës....."Kullosë e klasës 4";

Totali: S=5,462 + 1,829=7,291m² (duke llogaritur edhe këmbimin me S=1,829m²)

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura është private dhe komunale në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njëjësive kadastrale;
- Në parcelat kadastrale të lartcekura nuk ka ndërtesa ekzistuese – janë të zbrazëta;
- Terreni ka pjerrtësi / disnivel nga drejtimet jug-perëndim dhe veri-lindje, me disnivel ~9.00m';
- Qasja ekzistuese e parcelave të lartcekur është përmes rrugës lokale dytësore, konkretisht përmes rr."Fushë Kruja" dhe "Nexhmedin Zajmi";
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` janë disa shtëpi individuale banimore;

IV. Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e **Kompleksi "Symphony"** me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, është konceptuar të zhvillohet në dy grupe / faza të realizimit, në kuadër të Planit Rregullues "Mati 3" & PZHU - Prishtinë, me trajtim të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, **nr.174-14,15,16,17,18 & 19; nr.175-2; nr.176-0** ZK Matiçan, si dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale nr.160-1 ZK Matiçan, me pronar / posedues Komuna e Prishtinës, me pjesën e parcelës kadastrale **nr.174-14,15,16,17,18 & 19; nr.175-2; nr.176-0** ZK Matiçan (**Grupi "2"**).

1) Grupi / Faza "1": e realizimit të **Kompleksi "Symphony"** me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, i konceptuar me 3 (tri) tipe: **Tipi "A"** – **5 shtëpi**, me S+P+1, **"B"** - **1 shtëpi** me S+P+1 dhe **"C"** - **1 shtëpi** me S+P+1, me gjithsejtë **7 shtëpi** familjare, në kuadër të Planit Rregullues "Mati 3" në Prishtinë, do të trajtojë parcelat & pjesët e parcelave kadastrale **nr.175-2** dhe **nr.176-0** ZK Matiçan, në pronësi të pronarëve/ poseduesve: Naim Gjergji, Shaip Robelli dhe Vjollca Zylfiu-Robelli nga Prishtina, me sipërfaqe totale të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, të trajtuara me këtë grup/fazë, **S=3,227m²**, brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore dhe sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit–"zgjidhja urbane".

2) Grupi / Faza "2": e realizimit të **Kompleksi "Symphony"** me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, i konceptuar me 1 (një) tip: **Tipi "A"** – **6 shtëpi** me S+P+1, në kuadër të Planit Rregullues "Mati 3" Prishtinë, do të trajtojë parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 160-1 ZK Matiçan, dhe nr. 176-0 ZK Matiçan, me **S=1,829 + 38=1,867m²**, me pronar / posedues Komuna e Prishtinës, (brenda zonës ndërtimore) trajtuar përmes këmbimit me pjesët e parcelave kadastrale: **nr.174-14,15,16,17,18 & 19; nr.175-2; nr.176-0** ZK Matiçan (jashtë zonës ndërtimore, në hapësirë publike – rrugë dhe gjelbërim i planifikuar), me pronarë / posedues: Bashkëpronarët, Pleurat Halili dhe Rilind Bytyqi nga Prishtina, dhe pronarët Shaip Robelli, Vjollca Zylfiu Robelli, dhe Naim Gjergji, nga Prishtina, me sipërfaqe totale të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale të trajtuara me këtë grup / fazë: **S=1,829m²**, nga këto, **S=1,829m²**, brenda vijës rregulluese dhe S=0.00m², jashtë vijës rregulluese (*duke mos llogaritur pronën e komunës që do të këmbehet*), sipas kësaj analize dhe Planit të situacionit–"zgjidhja urbane".

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e **Kompleksi "Symphony"** me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare sipas tipeve: **Tipi "A"**, **"B"** & **"C"**, me infrastrukturë teknike përcjellëse, në kuadër të Planit Rregullues "Mati 3" & PZHU-së në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe ato janë:

- Organizimi & qasja në kompleks - parcelat ndërtimore, pozicionimi, gabaritet, etazhiteti i ndërtesave / shtëpive familjare, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese & ndërtimore, distanca nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore.

- Më këto kushte ndërtimore në kuadër të Parcelave kadastrale **nr.174-14,15,16,17,18 & 19; nr.175-2; nr.176-0 dhe 160-1** ZK Matičan, në kuadër të Planit Rregullues “Mati 3” në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet **Kompleksi “Symphony”** me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, sipas tipeve: **Tipi “A”, “B” & “C”**, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi “Symphony” me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare:

Tipi: “A”, “B” & “C”:

Tipi “A” – 11 shtëpi – S+P+1: (Grupi / faza “1” & “2”)

Sutereni: S=76.53m²

Përdhesa: S=82.00m²

Kati 1: S=74.37m²

Tipi “A” – S=232.90m² / 194.63m², mbi tokë + 38.27m², nën tokë /

Totali: S=2,561.90 m² / 2,140.93m², mbi tokë + 420.97m², nën tokë /

Tipi “B” – 1 shtëpi – S+P+1: (Grupi / faza “1”)

Sutereni: S=65.56m²

Përdhesa: S=77.44m²

Kati 1: S=45.67m²

Tipi “B” – S=188.67m² / 155.89m², mbi tokë + 32.78m², nën tokë /

Totali: S=188.67m² / 155.89m², mbi tokë + 32.78m², nën tokë /

Tipi “C” – 1 shtëpi – S+P+1: (Grupi / faza “1”)

Sutereni: S=140.00m²

Përdhesa: S=170.00m²

Kati 1: S=137.14m²

Tipi “C” – S=447.14m² / 377.14m², mbi tokë + 70.00m², nën tokë /

Totali: S=447.14m² / 377.14m², mbi tokë + 70.00m², nën tokë /

Totali: “A”, “B” & “C” - S=3,197.71m² / 2,673.96m², mbi tokë + 523.75m², nën tokë /

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale për organizimin – rregullimin e **Kompleksi “Symphony”**, konkretisht të trajtuara në parcela ndërtimore - sipërfaqe brenda vijës rregulluese të parcelave, për realizimin e kompleksit me ndërtesë individuale banimore – shtëpi familjare, janë:

- nr.174-14;	S=0.00m ² ;	/ pronë private - Grupacioni “2” /
- nr.174-15;	S=0.00m ² ;	/ pronë private - Grupacioni “2” /
- nr.174-16;	S=0.00m ² ;	/ pronë private - Grupacioni “2” /
- nr.174-17;	S=0.00m ² ;	/ pronë private - Grupacioni “2” /
- nr.174-18;	S=0.00m ² ;	/ pronë private - Grupacioni “2” /
- nr.174-19;	S=0.00m ² ;	/ pronë private - Grupacioni “2” /
- nr.175-2;	S=333m ² ;	/ pronë private - Grupacioni “1” /
- nr.176-0;	S=2,894 + 38=2,932m ²	/ pronë private - Grupacioni “1” & “2” /
- nr.160-1;	S=1,829m ² ;	/ pronë komunale - Grupacioni “2”, /

Totali: Grupacioni “1” & “2”: S=3,227 + 1,867=5,094m²;

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale për organizimin – rregullimin e **Kompleksit “Symphony”**, që shtrihen në hapësira publike të planifikuara (rrugë dhe gjelbërim), konkretisht që shtrihen jashtë vijës rregulluese, dhe që janë propozuar të këmbehen, janë:

- nr.174-14;	S=161m ² ;	/ pronë private - Grupacioni “2” /
- nr.174-15;	S=164m ² ;	/ pronë private - Grupacioni “2” /
- nr.174-16;	S=97m ² ;	/ pronë private - Grupacioni “2” /
- nr.174-17;	S=49m ² ;	/ pronë private - Grupacioni “2” /
- nr.174-18;	S=19m ² ;	/ pronë private - Grupacioni “2” /
- nr.174-19;	S=5m ² ;	/ pronë private - Grupacioni “2” /
- nr.175-2;	S=115m ² ;	/ pronë private - Grupacioni “2” /
- nr.176-0;	S=1,219m ²	/ pronë private - Grupacioni “2” /
- nr.160-1;	S=0.00m ² ;	/ pronë komunale - Grupacioni “2” /

Totali: S=1,829m².

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim individual / shtëpi familjare si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh, ndërtime në shërbim të shtëpive etj. (sipas projekt propozimit);

- Etazhiteti sipas Planit Rregullues "Mati 3" është B+P+1, sipas PZHU-së është I – III etazhe mbi tokë, ndërsa sipas projekt propozimit dhe i miratuar është S+P+1;

Kompleksi "Symphony" me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare:

Tipi: "A", "B" & "C"

- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelave ndërtimore në kuadër të kompleksit (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë - gabarit të përdheses ose suterrenit, sipas PZHU-së, lejohet max.30%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Tipi "A" – 11 shtëpi – S+P+1: (Grupi / faza "1" & "2")

S=301 x 0.3 =90.30m² / lejuar për parcelën minimale /

S=314 x 0.3 =94.20m² / lejuar për parcelën maksimale /

S=82m² / baza e përdheses, sipas projekt propozimit konceptual /

Tipi "B" – 1 shtëpi – S+P+1: (Grupi / faza "1")

S=293 x 0.3 =87.90m² / lejuar për parcelën minimale & maksimale /

S=77.44m² / baza e përdheses, sipas projekt propozimit konceptual /

Tipi "C" – 1 shtëpi – S+P+1: (Grupi / faza "1")

S=700 x 0.3 =210m² / lejuar për parcelën minimale & maksimale /

S=170m² / baza e përdheses, sipas projekt propozimit konceptual /

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.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 kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

Tipi "A" – 11 shtëpi – S+P+1: (Grupi / faza "1" & "2")

S=301 x 0.3 =90.30m² / lejuar për parcelën minimale /

S=301 x 0.4 =120.40m² / lejuar për parcelën minimale /

S=116m² / sipas projekt propozimit 38.50% në parter dhe 10%, kulm i gjelbër /

S=314 x 0.3 =94.20m² / lejuar për parcelën maksimale /

S=314 x 0.4 =125.60m² / lejuar për parcelën maksimale /

S=116m² / sipas projekt propozimit 36.94% në parter dhe 10%, kulm i gjelbër /

Tipi "B" – 1 shtëpi – S+P+1: (Grupi / faza "1")

S=293 x 0.3 =87.90m² / lejuar për parcelën minimale & maksimale /

S=293 x 0.4 =117.20m² / lejuar për parcelën minimale & maksimale /

S=106 m² / sipas projekt propozimit 36.17% në parter dhe 10%, kulm i gjelbër /

Tipi "C" – 1 shtëpi – S+P+1: (Grupi / faza "1")

S=700 x 0.3 =210m² / lejuar për parcelën minimale&maksimale /

S=700 x 0.4 =265.50m² / lejuar për parcelën minimale /

S=360m² / sipas projekt propozimit konceptual /

- Koeficienti i ndërtimit të etazheve të mbi tokës (ISHD) sipas të Planit Rregullues "Mati 3", nuk përcaktohet (përveç totali i ndërtimit për një shtëpi prej 450m²), ndërsa sipas PZHU-së është 0.8 për parcelat ndërtimore, andaj trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:

Tipi "A" – 11shtëpi – S+P+1: (Grupi / faza "1" & "2")

S=301 x 0.8 =240.80m² / lejuar për parcelën minimale /

S=314 x 0.8 =251.20m² / lejuar për parcelën maksimale /

S=194.63m² / baza e përdheses, sipas projekt propozimit konceptual /

Tipi "B" – 1 shtëpi – S+P+1: (Grupi / faza "1")

S=293 x 0.8 =234.40m² / lejuar për parcelën minimale&maksimale /

S=155.89m² / baza e përdheses, sipas projekt propozimit konceptual /

Tipi "C" – 1 shtëpi – S+P+1: (Grupi / faza "1")

S=700 x 0.8 =560m² / lejuar për parcelën minimale & maksimale /

S=377.14m² / baza e përdheses, sipas projekt propozimit konceptual /

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që

zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;

- Bazuar në kriteret e PZHU-së distanca dhe "sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të "ngastrës"- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm", kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë $0.5 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada;
- Bazuar në kriteret e Planit Rregullues "Mati 3" etazhiteti maksimal i ndërtesave individuale banimore/ shtëpive familjare është P+2;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20m;
- Qasja në kompleksin "Symphony" i ndërtesave individuale banimore / shtëpi familjare: Tipi: "A", "B" & "C" të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme të bllokut, sipas skicës - Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Për çdo shtëpi familjare, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesës apo parcelës;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, si dhe shtigjet & trotualet;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Mati 3" në Prishtinë.

VI. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale: nr.175-2 & 176-0 ZK Matiçan (Grupi / Faza "1"), dhe nr.160-1 & 176-0 ZK Matiçan (Grupi / Faza "2"), pas bashkimit të tyre, për formimin e parcelave ndërtimore, të realizohet sipas projekt propozimit - "zgjidhja urbane" - Planit të situacionit dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, Drejtorja e Urbanizmit jep PËLQIM për ndarjen/parcelimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri 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.

Ndarja e parcelave të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori, dhe Manuali për ndarje, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Ar Consulting" shpk, nga Prishtina, me numër të licencës nr.72, të cilat janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale, nr.175-2 & 176-0 ZK Matiçan (Grupi / Faza "1") & nr.160-1 & 176-0 ZK Matiçan, (Grupi / Faza "2"), do të realizohet sipas manualit të bashkimit, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Ar Consulting" shpk, nga Prishtina, me licencë nr. 72.

Andaj, Drejtorja e Urbanizmit jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas manualit për bashkim, të punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Ar Consulting" shpk, nga Prishtina, me numër të licencës nr.72.

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 regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve, dhe të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, me kërkesë të pronarëve & investitorit, si dhe bazuar në Manualin e bashkimit, të punuar

Realizimi i bashkimit të parcelave kadastrale për Grupi/ Faza "2" do të realizohet pas përmbushjes së kriterit të përcaktuar në paragrafin VIII. të kushteve ndërtimore, konkretisht realizimin e këmbimit.

VIII. Këmbimi i pjesës së parcelave kadastrale me nr.160-1 ZK Matiçan me $S=1,829m^2$ me pronar / posedues Komuna e Prishtinës, me pjesët e parcelave kadastrale nr.175-2 ZK Matiçan me $S=115m^2$, nr.176-0 ZK Matiçan me $S=1,219m^2$, nr.174-14 ZK Matiçan me $S=161m^2$, nr.174-15 ZK Matiçan me $S=164m^2$, nr.174-16 ZK Matiçan me $S=97m^2$, nr.174-17 ZK Matiçan me $S=49m^2$, nr.174-18 ZK Matiçan me $S=19m^2$ dhe nr.174-19 ZK Matiçan me $S=5m^2$, në total $S=1829m^2$ dhe me pronar /

posedues: Naim Gjergji, Shaip Robelli, Vjollca Zylfiu Robelli, Pleurat Halili dhe Rilind Bytyqi riga Prishtina (Grupi / Faza "2"), të përfshira në hapësira publike të planifikuara--rrugë, shtigje dhe gjelbërim, të cilat parcela do të përfshihen në trajtim në grupacionin e dytë të aplikimit për leje ndërtimore.

Andaj, drejtorja jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" të parcelave ndërtimore për "Grupacioni 2" dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, dhe bazuar në Ligjin Nr.04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf dhe vlerësimit të organit kompetent për vlerësim të pronave, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e këmbimit do të realizohet, pas ndarjes së parcelave kadastrale dhe para aplikimit për leje ndërtimore për **Grupi / Faza "2" të Kompleksi "Symphony"** të ndërtesave individuale banimore / shtëpi familjare, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 3" 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 për caktimin e kushteve ndërtimore për "Grupacioni 2", gjegjësisht revokimin e tyre.

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

- 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 kyçje nga "Termokos" - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

X. Dokumentacioni ndërtimor / projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Plani i situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:1000;
- Plani i 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 1:100, 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;
- Deklaratat e projektuesve për fazat përkatëse, mbi rregullësinë e dokumentacionit ndërtimor;
- Plani i qasjes për instalimet elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit;
- Plani i qasjes për instalimet e ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit.

XI. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 & 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të ri-mbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XIII. Pagesa e kompensimit të ndërrimit të destinimit të tokës bujqësore – meqenëse parcelat kadastrale, nr.174-14,15,16,17,18 & 19; nr.175-2; nr.176-0 ZK Matiçan, dhe nr.160-1 ZK Matiçan, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, dhe të përshkruara në pikën 1 të paragrafit III. të vendimit të kushteve ndërtimore, janë të evidentuara si toka bujqësore, "Arë e klasit 6" dhe "Kullosë e klasit 4", 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, 13 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr.41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e parcelave - tokave bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelave ndërtimore të përcaktuara sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqet prej **S=3,227m²**, për **Grupi / Faza "1"** dhe **S=1,867m²**, për **Grupi / Faza "2"** të Kompleksi "Symphony", ose në total **S=5,094m²**.

Këto sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Njëherë Drejtoria e Kadastrit, sipërfaqet e destinuar për infrastrukturë teknike (rrugë dhe gjelbërim), me sipërfaqet e përshkruara në paragrafin V. të vendimit të kushteve ndërtimore dhe

pjesës grafike, gjegjësisht manualit për ndarje të kompleksit, duhet ti regjistrojë sipas destinimit të përcaktuar me kushtet ndërtimore (rrugë dhe sipërfaqe gjelbëruese) dhe në përputhje me Ligjin Nr.2002/5 për themelimin e regjistrimit të regjistrit të të drejtave të Pronës së Paluajtshme.

XIV. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe "Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës", 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

XV. Kushti i veçantë për realizimin e Grupi / Faza "2", i caktuar bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, ka të bëjë me atë që aplikimi për leje ndërtimi për "Grupi "2", për ndërtimin e pjesës së **Kompleksi "Symphony"**, me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, i konceptuar në një (1) tip: **Tipi "A"** – **6** shtëpi me S+P+1- **6** shtëpi familjare, në kuadër të Planit Rregullues "Mati 3" & PZHU - Prishtinë, të bëhet pas realizimit të procedurës së këmbimit të parcelave kadastrale, sipas paragrafit VIII. të këtij vendimi për caktim të kushteve ndërtimore;

Mos plotësimi i kushtit të veçantë, sipas përshkrimit në këtë paragraf, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit të rishikojë vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore (për Grupacionin "2"), dhe të veprojë konform rregullativës ligjore në fuqi.

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

A r s y e t i m

Kërkuesit: Bashkëpronarët, Pleurat Halili dhe Rilind Bytyqi nga Prishtina, dhe Investitori "MANA" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810833493, dhe me person të autorizuar Arton Dreshaj nga Prishtina, dhe pronarët Shaip Robelli, Vjollca Zylfiu Robelli, dhe Naim Gjergji, nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02- 88000/24 dt.08.07.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e **Kompleksi "Symphony"** me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare – **13 shtëpi**, të sistemuara sipas tipeve: **Tipi "A"** me **11 shtëpi (5 shtëpi në Grupi / Faza "1" dhe 6 shtëpi në Grupi / Faza "2")**, me S+P+1; **Tipi "B"** me **1 shtëpi**, me S+P+1; dhe **Tipi "C"** me **1 shtëpi**, me S+P+1, në kuadër të bllokut urban me destinim "Banim i ulët", të Planit Rregullues "Mati 3" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale **nr.174-14,15,16,17,18 & 19; nr.175-2; nr.176-0** ZK Matiçan, si dhe me trajtim përmes këmbimi të pjesës së parcelës kadastrale nr.160-1 ZK Matiçan, me pronar / posedues Komuna e Prishtinës, me pjesën e parcelës kadastrale **nr.174-14,15,16,17,18 & 19; nr.175-2; nr.176-0** ZK Matiçan, me pronarë / posedues Naim Gjergji, Shaip Robelli, Vjollca Zylfiu Robelli, Pleurat Halili dhe Rilind Bytyqi nga Prishtina, sipas projekt propozimit konceptual / Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar në këtë drejtori, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02- 88000/24 dt.08.07.2024, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- *Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelën nr.174-14,15,16,17,18&19; nr.175-2; nr.176-0 ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*
- *Projekt propozimi konceptual – "zgjidhja urbane" me projektin ideor të tipeve të ndërtesave individuale banimor – shtëpive familjare, hartuar nga "Eko Building Project"sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit ARBK 811374454, dhe projektues Blerina Tanushaj, arkitekte;*
- *Manuali gjeodezik me propozim për bashkim dhe ndarje të parcelave, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Ar Cosnulting" sh.p.k nga Prishtina, me numër të licencës nr.72;*

- Elaborati gjeodezik "Situacioni gjeodezik i terrenit për parcelat kadastrale" **nr.174-14,15,16,17,18&19; nr.175-2; nr.176-0** ZK Matiçan, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Ar Cosnulting" sh.p.k nga Prishtina, me numër të licencës nr.72;
- Shkresa "Informim", me referencë 04nr.350/01-228089/23 dt. 18.12.2023, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik;
- Afishja "Njoftim publik", i datës 18.07.2024 – 22.07.2024, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e njoftimit publik;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Rilind Bytyqi dhe Pleurat Halili nga Prizreni dhe Peja, dhe Investitorit "MANA" sh.p.k., përpiluar te Noteri Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, me LRP.nr.3647/2023, Nr. Ref.728/2023, dt.10.05.2023 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Naim Gjergji DR, dhe Investitorit "Mana"sh.p.k., përpiluar te Noter Burim Xhemajli në Prishtinë, me: LRP.nr.11912/2024, Nr.Ref.1947/2024, dt.03.10.2024 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për shitëblerjen e palujtshmërisë" e lidhur në mes të shitësve Vjollca Zylfiu Robelli dhe Shaip Robelli dhe blerësve Pleurat Halili dhe Rilind Bytyqi, përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, me: LRP.nr.4148/2024, Nr.Ref.773/2024, dt.26.04.2024;
- Akti noterial "Prokurë e veçantë", autorizim i dhenë nga investitori "Mana" shpk, për Blerina Tanushja Thaçi, përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, me LRP.nr.12894/2024 dt.21.10.2024;
- Certifikata e regjistrimit të biznesit ARBK "Mana"sh.p.k nga Prishtina, nr. 810833493;
- Fotokopja e dokumenteve të identifikimit të pronarëve dhe investitorit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02- 88000/24 dt.08.07.2024, me dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale, në fuqi - të Planit Rregullues "Mati 3" dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, për atë zonë urbane, në mënyrë kronologjike, konstaton se:

Bazuar në dokumentet e planifikimit hapësinor, parcelat kadastrale **nr.174-14,15,16,17,18 & 19; nr.175-2; nr.176-0** ZK Matiçan, në pronësi private, dhe parcela kadastrale nr.160-1 ZK Matiçan, me pronar / posedues Komuna e Prishtinës, e propozuar të trajtohet përmes këmbimit me parcelat dhe pjesët e parcelës kadastrale **nr.174-14,15,16,17,18&19; nr.175-2; nr.176-0** ZK Matiçan, përfshihen në kuadër të bllokut urban me destinim "Banim i ulët", të Planit Rregullues "Mati 3" në Prishtinë, dhe pjesërisht në hapësira të planifikuara, publike të këtij plani, konkretisht në rrugë dhe gjelbërim, të planifikuar.

Pas pranimit të kërkesës, analizimit të Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 18.07.2024 është vendosur afishja "Njoftimi publik" e cila ka qëndruar gjer me datë 22.07.2024, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur, para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës të informohet me synimin e kërkuar dhe t'ju ofrohet mundësia e dhënies së komenteve duke përfshi edhe pronarët / poseduesve të parcelave kadastrale të rrethinës në diametrimin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe, gjegjësisht datave të lartë shënuara në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik nuk ka arritur asnjë koment apo vërejtje nga publiku.

Sipas projekt propozimit - Plani i situacionit- "zgjidhja urbane", **Kompleksi "Symphony"** me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, i konceptuar të zhvillohet sipas tri (3) tipeve: **Tipi "A", "B" & "C"**, me sipërfaqe & etazhitet sipas përshkrimit të paragrafit IV. & V. të vendimit të kushteve ndërtimore, është hartuar në harmoni me kriteret e bllokut urban të Planit Rregullues "Mati 3" në Prishtinë dhe Udhëzimit Administrativ MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, si parcelat ndërtimore, ashtu edhe sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave-shtëpive, duke u bazuar në parcelat minimale dhe maksimale të kompleksit.

Bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e prezantuar konstatohet se zgjidhja e propozuar është konceptuar të realizohet në dy Gupe / Faza të zhvillimit, ku për Grupi / Faza "1" janë planifikuar të ndërtohen 7 shtëpi familjare, në parcelat kadastrale private (nr. 175-2, nr.174-14, 15, 16, 17, 18 & 19; nr.176-0 të gjitha ZK Matiçan-brenda bllokut urban dhe të trajtuara përmes këmbimit), kurse në Grupi / Faza "2" janë planifikuar të ndërtohen 6 shtëpi, në parcelën kadastrale private (nr. 176-0,

pjesa me $S=38m^2$), dhe në parcelën kadastrale komunale, (nr. 160-1 0 ZK Matiçan, e trajtuar përmes këmbimit), e cila fazë mund të realizohet – aplikohet për leje ndërtimi, pas realizimit të këmbimit, kurse faza e parë – Grupi / Faza “1”, pas pajisjes me vendimin e kushteve ndërtimore.

Njëherë, bazuar në parametrat dhe kriteret e përcaktuara me Planin Rregullues “Mati 3” në Prishtinë, konstatohet se për destinimet “Ndërtim individual”, lejohen ndërtesat me etazhitet I ÷ III etazhe, ISHP-ja 0.3 (shfrytëzimi i parcelës për ndërtim) dhe ISPN-ja 0.8 (koeficienti ndërtimor bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore). Nëse i referohemi kriterëve të planit rregullues të hollësishtëm, konkretisht pjesa e kategorizimit të rrugëve të planifikuara të kompleksit, bazuar në Planin i situacionit – “zgjidhja urbane” janë planifikuar rrugë me gjerësi deri 6m, ku edhe është përcaktuar distanca minimale, gjegjësisht vija ndërtimore e pozicionimit të ndërtesave, e cila është 5m’ deri 11m’, sikur që parashihet edhe në paragrafin e lartcekur. Njëherë në këtë dispozitë është përcaktuar edhe distanca minimale në mes të ndërtesave, konkretisht në zonat e reja të ndërtimit, e që është $0.5 \div 1H$ e kthinave primare, ndërsa e atyre sekondare është $0.2 \div 1H$, ose nga kufiri i parcelës gjysma e kësaj distance, të cilat distanca dhe kriteret janë respektuar edhe në Planin i situacionit – “zgjidhja urbane” të prezantuar.

Bazuar në planin e situacionit - “zgjidhja urbane” të prezantuar, qasjet e përkohshme për në kompleksin e ndërtesave janë parashikuar të realizohen përmes dy rrugëve ekzistuese, deri në realizimin e ndërtimit të rrugëve të planifikuara sipas planit rregullues urban. Rruga kryesore për qasje është rruga ekzistuese “Shën Naumi,” e cila kalon përmes parcelave kadastrale nr. 177-0 & nr.195-1 ZK Zllatar (sipas të dhënave nga Gjeoportali i Kosovës). Kjo rrugë do të shërbejë si lidhja kryesore për banorët dhe mjetet që hyjnë dhe dalin nga kompleksi. Si alternativë e përkohshme për qasje në kompleks është planifikuar rr. “Ramë Lajçi,” e cila kalon përmes parcelave kadastrale nr. 169-0 në ZK Matiçan dhe nr.373-0 ZK Matiçan, të cilat janë në pronësi të komunës. Kjo rrugë alternative do të lehtësojë hyrjen dhe daljen. Këto rrugë të përkohshme do të përdoren për qasje në ndërtesat individuale që janë pjesë e kompleksit, duke siguruar një qasje të përkohshme funksionale për banorët derisa të përfundojnë rrugët e reja sipas planit rregullues.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e Planit të situacionit – “zgjidhja urbane” dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën publike ndër të tjera konstatohet:

“Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Mana” Shpk., Naim Gjergji, Ali Sejdiu, Bajram Hajdini, Shaip Robelli, Mentor Shabani, Gëzim Leka, Nazmi Qehaja, Selver Dodaj, Adem Haziri, në lagjen “Mati 3”, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-88000/24 dt.08.07.2024, kyçjet për automjete në rrugët e parapara sipas Planit Rregullues “Mati 3”, për tipet e shtëpive dyshe dhe individuale “A”, “B”, “C” dhe “D”, sipas zgjidhjes urbane të prezantuar, mund të pranohen si të tilla, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugëve të planifikuara në raport me hapësirën e kësaj zgjidhje urbane. Kyçjet duhet të përshtaten teknikisht rrugëve të planifikuara, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve”.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenin 13 të “Udhëzimit 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”, si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 44 & 45 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, vendosi që ta miratojë kërkesën 05nr.350/02-88000/24 dt.08.07.2024, për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe me faktet – provat e prezantuar ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç’rast konstatoi se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - “zgjidhja urbane” të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues “Mati 3” dhe PZHU-së për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj vendosi që me vendim të caktohen kushtet ndërtimore, për ndërtimin e **Kompleksi “Symphony”** me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare – **13 shtëpi**, të sistemuara sipas tipeve: **Tipi “A”** me **11 shtëpi (5 shtëpi në Grupin “1” & 6 shtëpi në Grupin “2”)**, me S+P+1, **Tipi “B”** me **1 shtëpi**, me S+P+1, dhe **Tipi “C”**

me **1** shtëpi, me S+P+1 në kuadër të Planit Rregullues "Mati 3" & PZHU në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.174-14, 15, 16, 17, 18 & 19; nr.175-2; nr.176-0** ZK Matiçan, si dhe me trajtim përmes këmbimi të pjesës së parcelës kadastrale nr.160-1 ZK Matiçan, me pronar / posedues PSH KK Prishtinë, me parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale **nr.174-14, 15, 16, 17, 18 & 19; nr.175-2; nr.176-0** ZK Matiçan me pronar / posedues Naim Gjergji, Shaip Robelli, Vjollca Zylfiu Robelli, Pleurat Halili dhe Rilind Bytyqi nga Prishtina, sipas projekt propozimit konceptual / Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar në këtë drejtori.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e **Kompleksi "Symphony"** me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare – **13 shtëpi**, të sistemuara sipas tipeve: **Tipi "A"** me **11 shtëpi (5 shtëpi në Grupi "1" & 6 shtëpi në Grupi "2")**, me S+P+1, **Tipi "B"** me **1 shtëpi**, me S+P+1 dhe **Tipi "C"** me **1 shtëpi**, me S+P+1 në kuadër të Planit Rregullues "Mati 3" dhe PZHU në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.174-14, 15, 16, 17, 18 & 19; nr.175-2; nr.176-0** ZK Matiçan, si dhe me trajtim përmes këmbimi të pjesës së parcelës kadastrale nr.160-1 ZK Matiçan, Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Mati 3" në sistemin koordinativ KosovaREF 01, dhe Manuali i ndarjes, bashkimit dhe këmbimit, punuar nga kompania gjeodete e 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 – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI-së;

I dërgohet: Kërkuësve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02-88000/24 dt.08.07.2024;

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05NR.350/02 – 88000/24 DT.23.10.2024

Zyrtari:
Ergyn Hajredini



Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi



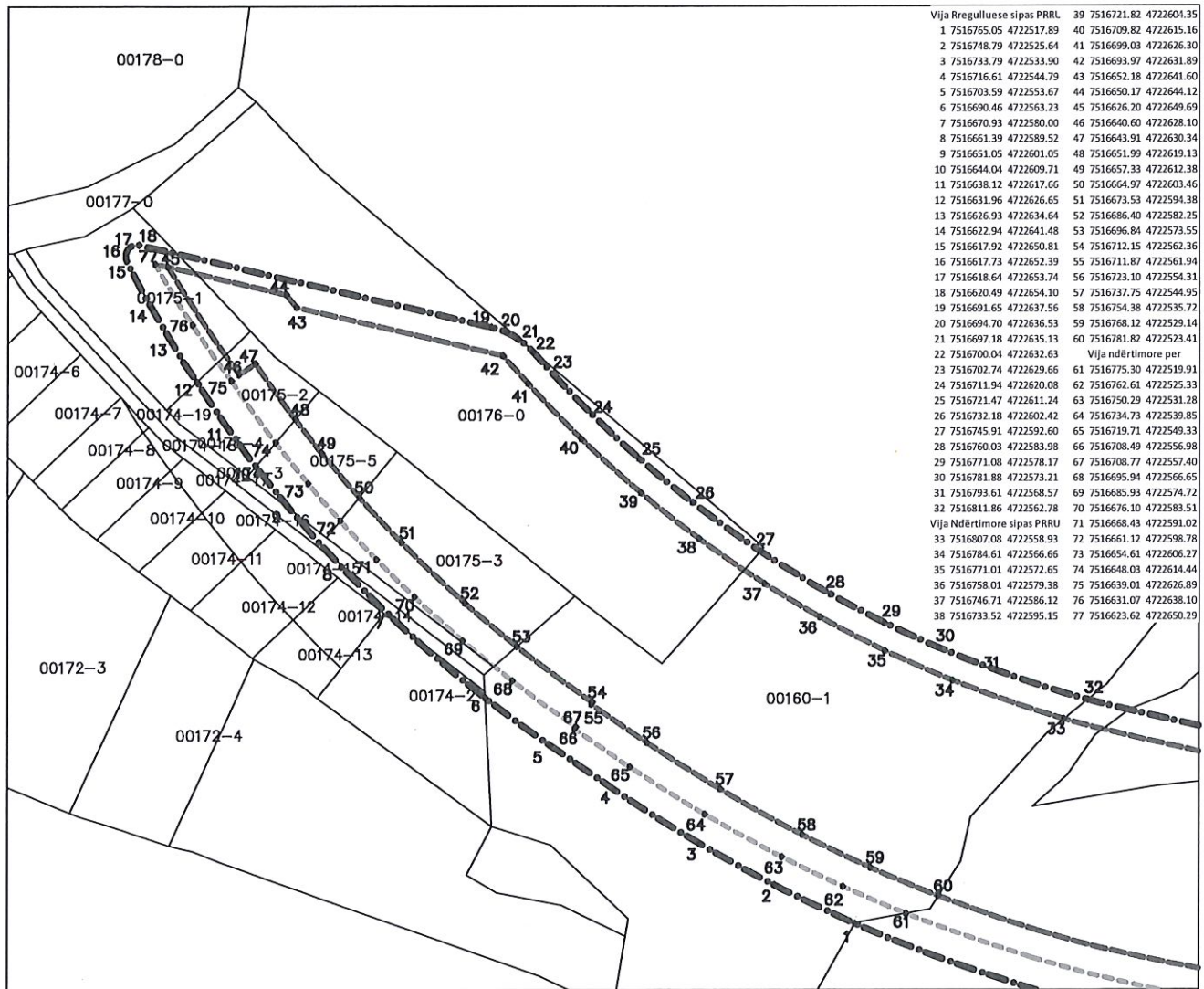
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



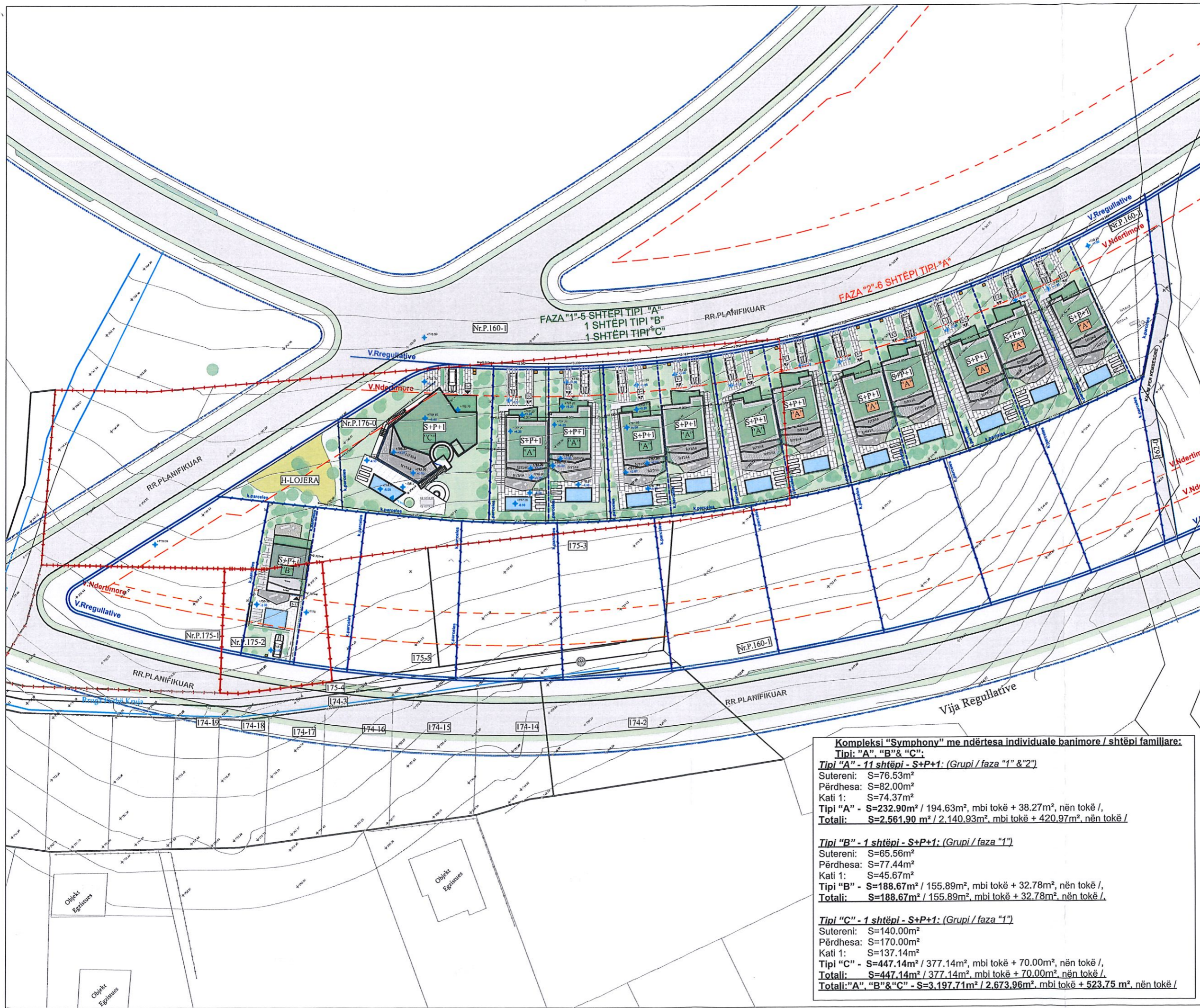
Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi :

Prishtinë: 23.10.2024

Legjenda:

-  Vija Rregulluese sipas PRRU
-  Vija Ndërtimore sipas PRRU
-  Vija Ndërtimore për garazha sipas PRRU
-  Parcela Kadastrale



Legjenda:
 "Banim i ulët", të Planit Rregullues "Mati 3" &
 Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë

"KOMPLEKSI SYMPHONY"

Legjenda:
 Nr.174-14, 15, 16, 17, 18 & 19;
 nr.175-2; nr.176-0 & nr.160-1 ZK
 Matiçan

FAZA "1"-5 SHTEPI TIPI "A"
 1 SHTEPI TIPI "B"
 1 SHTEPI TIPI "C"

FAZA "2"-6 SHTEPI TIPI "A"

FIRMA PROJEKTOESE:



EKO BUILDING PROJECT

Objekti Pika, Mati 3
 Prishtine, Kosove, 10000
 ekobuildingproject@gmail.com
 +383 49 375 238

TIPI A, B & C me Etazhitet S+P+1

Destinimi: Shtëpi Dyshe & Individuale
 Vendi: Mati 3 - Prishtinë
 Investitor: Mana SH.P.K
 Adresa: Rr. Shën Naumi, Prishtinë
 Emri i vizatimit:

Situacioni

Niveli i projektit-FAZA:

Projekti Ideor

Projektoi: Nuriqe Koraqi
 Rezarta Tanushi
 Kaltrina Hoxha
 Zejnepe Shala

Kontrollloi: Blerina Tanushaj

Perpjesa:

1:650

Data: 10/24/2024

Numer: 2

Kompleksi "Symphony" me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare.
Tipi "A", "B" & "C":
Tipi "A" - 11 shtëpi - S+P+1: (Grupi / faza "1" & "2")
 Sutereni: S=76.53m²
 Përdhesa: S=82.00m²
 Kati 1: S=74.37m²
Tipi "A" - S=232.90m² / 194.63m², mbi tokë + 38.27m², nën tokë /
Totali: S=2,561.90 m² / 2,140.93m², mbi tokë + 420.97m², nën tokë /
Tipi "B" - 1 shtëpi - S+P+1: (Grupi / faza "1")
 Sutereni: S=65.56m²
 Përdhesa: S=77.44m²
 Kati 1: S=45.67m²
Tipi "B" - S=188.67m² / 155.89m², mbi tokë + 32.78m², nën tokë /
Totali: S=188.67m² / 155.89m², mbi tokë + 32.78m², nën tokë /
Tipi "C" - 1 shtëpi - S+P+1: (Grupi / faza "1")
 Sutereni: S=140.00m²
 Përdhesa: S=170.00m²
 Kati 1: S=137.14m²
Tipi "C" - S=447.14m² / 377.14m², mbi tokë + 70.00m², nën tokë /
Totali: S=447.14m² / 377.14m², mbi tokë + 70.00m², nën tokë /
Totali "A", "B" & "C" - S=3,197.71m² / 2,673.96m², mbi tokë + 523.75 m², nën tokë /



Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

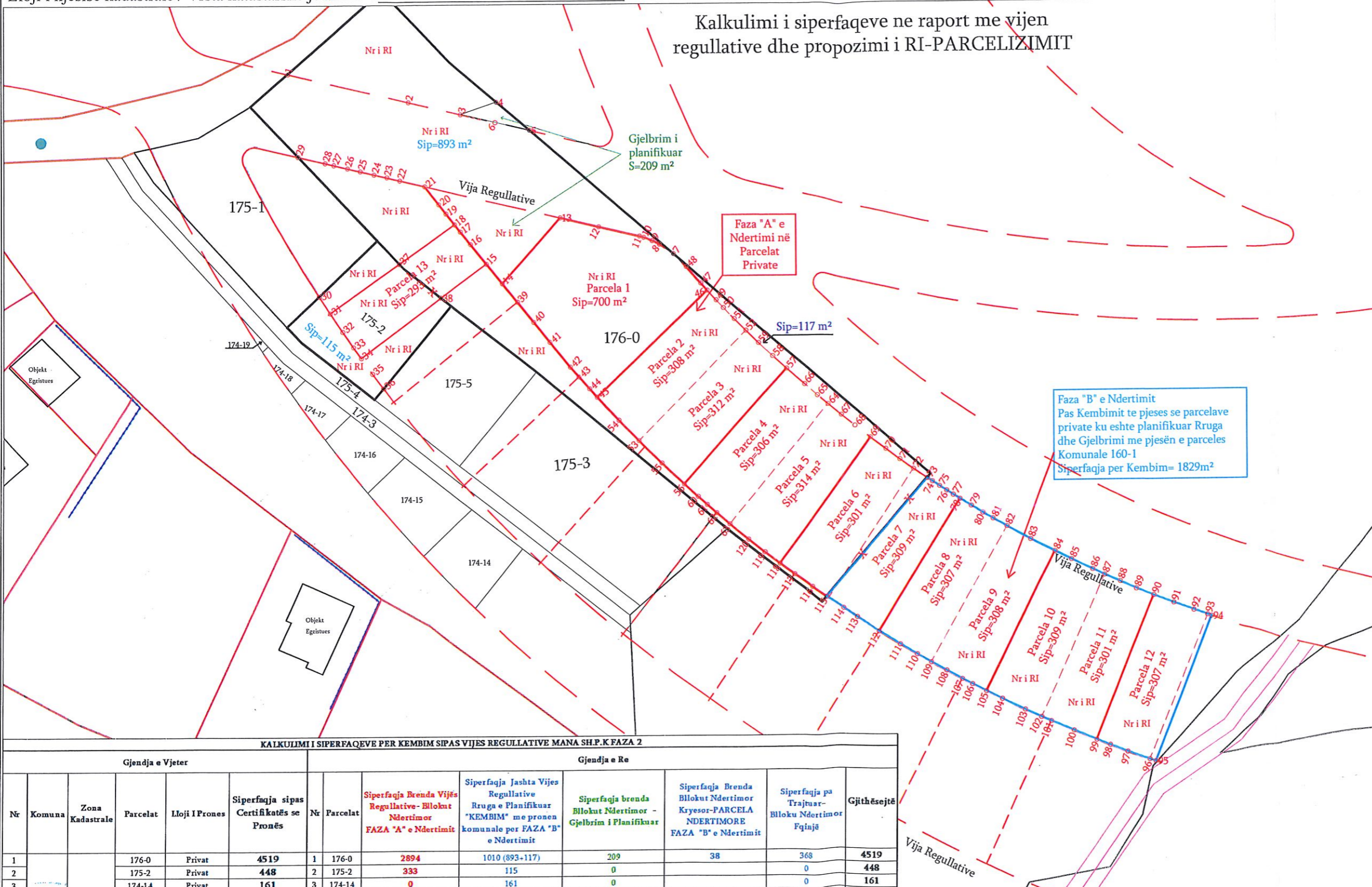
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matičan

Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice : 174, 175, 176 me
Numri i lëndës / Broj predmeta: nenndarje

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

Kalkulimi i siperfaqeve ne raport me vijen
regullative dhe propozimi i RI-PARCELIZIMIT



Koordinatat e ndarjeve te propozuara					
Nr	Y[m]	X[m]	Nr	Y[m]	X[m]
1	7516626.200	4722667.557	61	7516704.719	4722588.061
2	7516648.882	4722662.286	62	7516706.480	4722586.546
3	7516658.730	4722659.998	63	7516708.980	4722584.472
4	7516665.343	4722662.254	64	7516727.166	4722606.412
5	7516671.501	4722657.030	65	7516725.203	4722608.040
6	7516665.116	4722658.514	66	7516722.745	4722610.134
7	7516698.436	4722634.182	67	7516729.651	4722604.405
8	7516695.818	4722635.968	68	7516732.233	4722602.379
9	7516694.466	4722636.634	69	7516735.186	4722600.136
10	7516692.858	4722637.234	70	7516738.079	4722598.013
11	7516692.055	4722637.465	71	7516740.785	4722596.082
12	7516684.416	4722639.245	72	7516743.340	4722594.317
13	7516677.178	4722640.927	73	7516745.907	4722592.597
14	7516666.287	4722628.885	74	7516746.867	4722591.964
15	7516663.346	4722632.508	75	7516748.212	4722591.098
16	7516660.422	4722636.134	76	7516749.556	4722590.232
17	7516658.564	4722638.439	77	7516750.783	4722589.466
18	7516657.499	4722639.760	78	7516752.010	4722588.698
19	7516655.882	4722641.776	79	7516754.120	4722586.128
20	7516654.519	4722643.490	80	7516756.284	4722586.128
21	7516651.863	4722646.809	81	7516758.136	4722585.054
22	7516647.158	4722647.903	82	7516760.747	4722583.578
23	7516644.754	4722648.461	83	7516765.121	4722581.206
24	7516642.380	4722649.013	84	7516769.546	4722578.929
25	7516639.777	4722649.618	85	7516772.629	4722577.415
26	7516637.323	4722650.188	86	7516776.626	4722575.536
27	7516634.751	4722650.786	87	7516778.903	4722574.508
28	7516633.138	4722651.161	88	7516781.891	4722573.303
29	7516628.066	4722652.339	89	7516784.993	4722571.903
30	7516631.960	4722626.649	90	7516788.171	4722570.626
31	7516634.010	4722623.566	91	7516791.894	4722569.199
32	7516636.353	4722620.154	92	7516795.658	4722567.833
33	7516638.378	4722617.295	93	7516798.265	4722566.929
34	7516639.832	4722615.292	94	7516798.967	4722566.693
35	7516641.970	4722612.417	95	7516788.658	4722540.103
36	7516644.036	4722609.713	96	7516787.558	4722540.481
37	7516647.048	4722632.555	97	7516783.431	4722541.959
38	7516654.876	4722626.306	98	7516780.086	4722543.217
39	7516669.078	4722625.477	99	7516777.478	4722544.214
40	7516672.112	4722621.754	100	7516773.200	4722545.946
41	7516675.147	4722618.068	101	7516768.951	4722547.749
42	7516678.923	4722613.495	102	7516767.237	4722548.512
43	7516680.560	4722611.689	103	7516764.221	4722549.902
44	7516682.561	4722609.486	104	7516759.948	4722551.901
45	7516684.008	4722607.918	105	7516757.008	4722553.339
46	7516704.772	4722627.441	106	7516754.405	4722554.653
47	7516703.554	4722628.761	107	7516752.488	4722555.648
48	7516700.789	4722631.808	108	7516749.603	4722557.215
49	7516706.459	4722625.667	109	7516746.716	4722558.777
50	7516707.830	4722624.218	110	7516744.085	4722560.276
51	7516709.837	4722622.169	111	7516740.885	4722562.135
52	7516711.996	4722620.022	112	7516736.851	4722564.569
53	7516691.848	4722599.867	113	7516732.686	4722567.197
54	7516688.095	4722603.643	114	7516730.105	4722568.883
55	7516696.153	4722595.727	115	7516726.931	4722571.017
56	7516700.369	4722591.863	116	7516724.255	4722572.870
57	7516719.458	4722613.021	117	7516720.937	4722575.240
58	7516716.936	4722615.317	118	7516718.278	4722577.200
59	7516714.366	4722617.730	119	7516715.511	4722579.286
60	7516702.955	4722589.573	120	7516712.488	4722581.642

KALKULIMI I SIPERFAQEVE PER KEMBIM SIPAS VIJES REGULLATIVE MANA SH.P.K FAZA 2

Gjendja e Vjeter					Gjendja e Re					Gjithësejtë			
Nr	Komuna	Zona Kadastrale	Parcelat	Lloji i Prones	Siperfaqja sipas Certifikatës së Pronës	Nr	Parcelat	Siperfaqja sipas Certifikatës së Pronës	Siperfaqja brenda Vijës Regullative - Bilokut Ndertimor FAZA "A" e Ndertimit		Siperfaqja jashtë Vijës Regullative Rruga e Planifikuar "KEMBIM" me pronen komunale për FAZA "B" e Ndertimit	Siperfaqja brenda Bilokut Ndertimor - Gjellbrim i Planifikuar	Siperfaqja brenda Bilokut Ndertimor Kryesor-PARCELA NDERTIMORE FAZA "B" e Ndertimit
1			176-0	Privat	4519	1	176-0	2894	1010 (893-117)	209	38	368	4519
2			175-2	Privat	448	2	175-2	333	115	0	0	0	448
3			174-14	Privat	161	3	174-14	0	161	0	0	0	161
4			174-15	Privat	164	4	174-15	0	164	0	0	0	164
5			174-16	Privat	97	5	174-16	0	97	0	0	0	97
6			174-17	Privat	49	6	174-17	0	49	0	0	0	49
7			174-18	Privat	19	7	174-18	0	19	0	0	0	19
8			174-19	Privat	5	8	174-19	0	5	0	0	0	5
9	Prishtinë	Matiçan	160-1	KOMUNALE	Grafike=183259	9	160-1	0	-	0	1829	-	1829
			Gjithësejtë		5462		Gjithësejtë	3227	1620	209	1867	368	7291

Sqarim: Pjesa e parcelave Komunale 160-1 ne siperfaqe prej 1829 m², propozohet te kembihen me parcelat private ku eshte planifikuar rruga dhe gjellberimi sipas PRR (pjesë te parcelave 176-0, 175-2 dhe parcelat 174-14,174-15,174-16,174-17,174-18,174-19)

Shpjeguesi
Parcelat Kadastrale: —
RI-PARCELIZIMI: —

Realizuar nga:
AR COSNULTING SH.P.K.
Kompani Gjeodete e Licencuar
Licenca nr 72
Prishtinë, 16.10.2024

