

	<p>Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p>Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina</p>	
---	--	---

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 & 140 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative nr.05/L-031 dt.21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr.03/L-040 dt. 20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës nr.110-391 dt. 25.02.2010, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/02 – 96788/23 dt.15.05.2023, të kërkesve: Pronarëve, Ukë Hoxhaj dhe Muhamet Elezaj nga Deçani dhe Investitorit "Prestige Holding"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810170118, dhe me përfaqësues Blerim Krapi nga Prishtina, rr."Ndue Përllëshi"p.n., për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa me B+S+P+7**, në kuadër të Bllokut urban "C-7", ngastra ndërtimore "F", të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 17.07.2023, merr këtë:

V E N D I M
CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkesve: Pronarëve, Ukë Hoxhaj dhe Muhamet Elezaj nga Deçani dhe Investitorit "Prestige Holding"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810170118, dhe me përfaqësues Blerim Krapi nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02 – 96788/23 dt.15.05.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa me B+S+P+7**, në kuadër të Bllokut urban "C-7", Ngastra ndërtimore "F", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë-PZHU-së, konkretisht parcelave kadastrale: nr.1774-1 & 1774-2 ZK Matiçan, sipas projekt propozimit - Projektit konceptual dhe "zgjdhja urbane" të prezantuar.

II. Lokacioni/parcelat për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të:

- *Planit Rregullues "Mati 1", miratuar me Vendimin për miratimin e propozim planit rregullativ për Lagjen "Mati 1" në Prishtinë 01nr.35 – 14451 dt.21.06.2005, dhe ndryshuar me Vendim për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010 dhe Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë "Ndërtim i lartë";*
- *Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 035 - 181427 dt. 24.09.2013;*

Kërkesit, me Informatë nga Plani Rregullues "Mati 1" – PZHU, me referencë 05nr.350/01-151350/21 dt.10.12.2022, lëshuar nga DPSZHQ, janë informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet për ndërtim në lokacion.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr.1744-1; S=422m²; Muhamet Elezaj;....."Arë e klasit 4";
 - nr.1744-2; S=421m²; Ukë Hoxhaj;....."Arë e klasit 4";
 - Totalli: S=843m²;**
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;

- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë;
- Terreni ka pjerrtësi të konsiderueshme nga drejtimi veri – jug me një disnivel ~3.50m’;
- Qasja në parcela - kompleks është planifikuar përmes rrugës ekzistuese “Muharrem Fejza”, e cila është edhe rrugë e planifikuar sipas planit rregullues urban;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m’ ka ndërtesa ekzistuese si: shtëpi individuale banimore dhe ndërtesa shumë banesore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër Bllokut urban “C-7”, ngastra ndërtimore “F”, të Planit Rregullues “Mati 1” dhe PZHU-së në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të dokumenteve të planifikimit hapësinor për realizimin - ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa me B+S+P+7** dhe me hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat e ndërtesës nga kufiri i parcelës, rrugët e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit-“zgjdhja urbane” bashkangjitura vendimit të kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të Bllokut urban “C-7”, ngastra ndërtimore “F”, të Planit Rregullues “Mati 1” dhe PZHU-së në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet, ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa me B+S+P+7**, me sipërfaqe ndërtimore, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – Ndërtesa;

Ndërtesa – S=3,179.08m² / 2,519m², mbi tokë + 660.08m², nën tokë/

Etazhitet: B+S+P+7,

- Pjesët e parcelave për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa – B+S+P+7**, të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr.1774-1; S=417 m²;

- nr.1774-2; S=421m²;

Sipërfaqja totale: S=838m²;

- Pjesët e parcelave për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa – B+S+P+7**, të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.1774-1; S=5.00m²;

- nr.1774-2; S=0.00m²;

Sipërfaqja totale: S=5.00m²;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj., (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar për Bllokun urban “C-7”, ngastra ndërtimore “F”, të Planit Rregullues “Mati 1”, është **IV - VIII** etazhe mbi tokë, kurse sipas PZHU-së **VII-IX** etazhe. Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin/shpronësimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit, ky etazhitet mund të ndryshojë, gjegjësisht rritet;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale/parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabaritin e përdhësës ose suteranit, lejohet max.40%, dhe kjo sipërfaqe është:
S=838 x 0.4=335.20m²;
S=332m² / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale/parcelën ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi e parcelave brenda vijës rregulluese, bazuar në Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin të bodrumit lejohet max.60%, dhe kjo sipërfaqe është:
S=838 x 0.6=502.80m²;
S=494.08m² / sipas projekt propozimit/
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min.40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe

rekreacion, kurse me aplikimin e pika 2 paragrafi II i Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dhe kjo sipërfaqe është:

$S=838 \times 0.4=335.20m^2$;

$S=252+248.5=500.50m^2$ /sipas projekt propozimit në parter dhe me kulm ose tarracë të gjelbër /

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) është: sipas Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së 3.0. 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 - suterren, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – bodrume, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=838 \times 3.0=2,514m^2$,

$S=2,519m^2$ / sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe kompensimin/shpronësimin /

- Me aplikimin e Vendimi 01nr.400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për shpronësimin / kompensimin e pronës private për interes publik me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesës, mund të aplikohet për sipërfaqet deri 20%. Në këtë rast sipërfaqja jashtë vijës rregulluese është $S=5m^2$, e cila sipërfaqe në raport me parcelën ndërtimore është $S=5 / 838 \times 100=0.59\%$. Andaj, sipas vendimit të lartcekur mund të shpronësohet / kompensohet me sipërfaqe ndërtimore e tëra, edhe në këtë rast kompensimi është, $S=5 \times 3.0=15m^2$. Bazuar në kalkulimet, sipërfaqja totale e lejuar për ndërtim do të jetë: **$S=2,514 + 15=2,529m^2$** ;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01nr.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;
- Bazuar në kriteret e Planit Rregullues "Mati 1", "sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të "ngastrës"- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm", kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë $0.4 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit;
- Distanca anësore e ndërtesës pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banja, wc, depo, shkallë, etj.) të jetë min. 3.0m. 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;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 30cm për pjesën afariste dhe max.1.20m për pjesën banimore;
- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30m²/1VP të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesës apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotuaret;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës dhe hartimin dokumentacionit ndërtimor – projektit kryesor përveç tjerash, të jenë edhe sipas normave teknike të "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore".

V. Ndarja / parcelimi i parcelës nr.1774-1 ZK Matëçan, të bëhet sipas vijës rregulluese të planit rregullues dhe sipas manualit të punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo-group" sh.p.k, nga Prishtina, me licencë nr.52.

Kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës së lartcekur, 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.

Kjo procedurë të realizohet në fazën pas miratimit të kushteve ndërtimore dhe para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore

koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje, punuar nga gjeometri i licencuar kompania gjeodezike e licencuar "Geo-group" sh.p.k nga Prishtina, me licencë nr.52, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale: nr.1774-1 & 1774-2 ZK Matiçan, do të realizohet bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Mati 1" 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 Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo-group" sh.p.k nga Prishtina, me licencë nr.52. 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.

Kjo procedurë të realizohet në fazën 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 Plani i 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 bashkim, punuar nga gjeometri i licencuar kompania gjeodezike e licencuar "Geo-group" sh.p.k nga Prishtina, me licencë nr.52, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesës së parcelës kadastrale, nr.1774-1 me $S=5m^2$, e përfshirë në hapësirë publike - rrugë e planifikuar, do të llogaritet bazuar në koeficientin ndërtimor të Planit Rregullues "Mati 1" e që është 3.0, dhe bazuar në kalkulimet, kompensimi do të jetë si në vazhdim: $S=5 \times 3.0=15m^2$.

Andaj pronarët dhe investitori për pjesën e parcelës, nr.1774-1 ZK Matiçan, do të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore prej $S=15m^2$.

Procedurë e kompensimit/ shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore të pronës private, do të realizohet pas caktimit të kushteve ndërtimore, gjegjësisht para aplikimit për leje ndërtimore, me kërkesë të veçantë në Drejtorinë e Pronës, bazuar në Vendimin 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.

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 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 orto-foto 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" - Ngrohitorja 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 VI., 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 i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;

- *Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, 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, mobiliarin 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 trafo-stacionit;*
- *Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;*
- *Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;*
- *Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend-ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;*
- *Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;*
- *Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;*

Dokumentet të dorëzohen në tërësi sipas shtojcës "Dokumente teknike të nevojshme për aplikacionet për leje ndërtimore", e cila i është bashkangjitur këtyre Kushteve Ndërtimore.

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.*

Dokumentacioni ndërtimor- Elaborati për **Leje Mjedisore Komunale** 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.

evidentuar me lloj të shfrytëzimit si tokë bujqësore dhe infrastrukturë, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 4" paraprakisht kërkohet të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjdhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej **S=838m²**. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XII. 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*" 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për leje rrënimi për rrënimin e ndërtesave ekzistuese në kuadër të parcelave 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 rrënitimit, aplikuar me kërkesë të veçantë.

XIII. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore është një (1) vit, me të drejtë vazhdimi edhe për një (1) vit tjetër, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së kushteve ndërtimore.

A r s y e t i m

Kërkuesit: Pronarët, Ukë Hoxhaj dhe Muhamet Elezaj nga Deçani dhe Investitori "Prestige Holding" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810170118, dhe me përfaqësues Blerim Krapo nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02–96788/23 dt.15.05.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa me B+S+P+7, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore, 05nr.350/02 – 96788/23 dt.15.05.2023 është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale për parcelat kadastrale nr.1774-1 & 1774-2, ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*
- *"Informata nga Plani Rregullues "Mati 1" – PZHU", përmes sistemit Online, me referencë 05-350/01-151350/21 dt.10.12.2022, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;*
- *Certifikatë e regjistrimit të "Prestigeholding"sh.p.k. nga Prishtina, me ARBK nr.810170118;*
- *Incizimi gjeodezik - Manuali i matjeve, punuar nga kompania gjeodezike "Geo-group" sh.p.k e licencuar nga Prishtina me licencë nr.52;*
- *Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave punuar nga kompania gjeodezike "Geo-group" sh.p.k e licencuar nga Prishtina me licencë nr.52;*
- *Afishja "Njoftim publik" dt.31.05.2023 – 14.06.2023, lëshua nga kjo drejtori;*
- *Fotot e njoftimit publik;*
- *Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", përpiluar te Notere Valbona Y.Murtezi Bytyqi në Prishtinë, me LRP.nr.771/2023 dhe Ref.nr.497/2023 dt.23.03.2023, e lidhur në mes të, Muhamet Elezaj, Duke Elezaj, Ukë Hoxhaj, Servete Hoxhaj dhe Kompania "Prestige holding"sh.p.k. nga Prishtina;*
- *Fotokopja e dokumenteve të identifikimit të pronarëve të parcelave dhe investitorit;*

- Projekt propozimin – Projektin konceptual me Situacioni - "Zgjidha urbane" të kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste dhe hapësira të planifikuara, si dhe me projekte ideore, hartuar nga "BB ARCHITECTS"sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811928003, me projektues – arkitekt, Aulona Blakaj;
- Vërtetimi i tatimpaguesit "Prestige holding" shpk, nr.92888/23 dt.10.05.2023;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Ukë Hoxhaj, nr.94287/23 dt.11.05.2023;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Muhamet Elezaj, nr.94282/23 dt.11.05.2023;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02–96788/23 dt.15.05.2023, me dokumentacionin e prezantuar dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën - lokacionin, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konsultimit të arkivit të drejtorisë për trajtimin e kërkesave për hapësirën - parcelat dhe komplekset ndërtimore në fqinjësi, si dhe projekt propozimit – projektit konceptual me "Zgjidhja urbane" të prezantuar, në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Kërkuesit: Pronarët, Ukë Hoxhaj dhe Muhamet Elezaj nga Deçani dhe Investitori "Prestige Holding"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810170118, dhe me përfaqësues Blerim Krapë nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa B+S+P+7, në kuadër të Bllokut urban "C-7", Ngastra ndërtimore "F", të Planit Rregullues "Mati 1" & PZHU-ës në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: nr.1774-1 & 1774-2, ZK Matiçan, sipas projekt propozimit të prezantuar – Projektit konceptual me "Zgjidhja urbane", duke u pajtuar me koeficientin e ndërtimit që e përcakton PZHU-ja, si dhe duke prezantuar edhe dokumentacionin tjetër të nevojshëm për aplikim.

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës, në fazën fillestare të saj, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenit 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 rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 31.05.2023, në vende të dukshme të rrethinës dhe lokacionit, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik" e cila ka qëndruar gjer me datë 14.06.2023, me të cilën para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës është synuar të informohet me kërkesën e aplikuesve dhe të njëjtëve i është ofruar mundësia për dhënien e komenteve, gjegjësisht pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe në adresën e postës elektronike të vendosur në afishe nuk ka arritur ndonjë koment, andaj edhe kjo drejtori ka vazhduar me procedurën e trajtimit të kërkesës për kushte ndërtimore.

Me analizën e projekt propozimit konceptual - "Zgjidhjen urbane" në raport me kriteret e planit rregullues urban, PZHU-së dhe parcelat kadastrale të rrethinës, është konstatuar se parcelat kadastrale nr.1774-1 & 1774-2 ZK Matiçan, përfshihen në kuadër të Bllokut urban "C-7", ngastra ndërtimore "F", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë dhe PZHU-së, ku sipas kriterëve të këtyre dokumenteve të planifikimit është përcaktuar koeficienti i ndërtimit prej 3.0, si dhe është përcaktuar shfrytëzimi i parcelës ndërtimore dhe distancat nga parcelat fqinje.

Pas këtyre konstatimeve të zhvilluara me aktet administrative të lartcekura, kjo drejtori vendosi që kërkesën 05nr.350/02 – 96788/23 dt.15.05.2023 për caktimin e kushteve ndërtimore, ta vazhdojë, bazuar në kriteret e dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën (PZHU-së dhe Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë), dhe projekt propozimit konceptual të prezantuar e të hartuar nga "BB ARCHITECTS"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811928003, me projektues – arkitekt, Aulona Blakaj, duke u mbështet në rregullativën ligjore në fuqi dhe dokumentet e planifikimit hapësinor për parcelat kadastrale nr.1774-1 & 1774-2 ZK Matiçan. Sipas këtij projekt propozimi në kuadër të këtyre parcelave është planifikuar ndërtesa shumë banesore & afariste me etazhitet B+S+P+7, duke respektuar kriteret e PZHU-së, si: shfrytëzimin e parcelës, koeficientin ndërtimor, etazhet, etj., dhe kriteret e Planit Rregullues "Mati 1", si: vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distancat nga kufiri i parcelës ndërtimore, etj. si dhe Vendimin 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për shpronësimin / kompensimin e pjesëve të parcelave kadastrale të përfshira në hapësirë publike – rrugë të planifikuara të planit rregullues urban.

planifikuara të planit rregullues dhe ndër të tjera konstatohet:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Prestige Holding" shpk., Ukë Hoxhaj dhe Muhamet Elezaj, në lagjen "Mati 1", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-96788/23 të dt.15.05.2023, kyçja për automjete për ndërtesën me etazhitet B+S+7, në rrugën "Muharrem Fejza" e cila rrugë si e tillë është e paraparë edhe me Planit Rregullues "Mati 1", është paraparë të funksionoj me hyrje – dalje të automjeteve nga garazha përmes rregullimit me semafora, marrë parasysh edhe lokacionin e kësaj zgjidhje urbane mund të pranohet si e tillë. 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 brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m, dhe të respektohen kushtet e përballkalimit të automjeteve përgjatë rrugëve të qarkullimit. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohen ato sipas planit.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të "Udhëzimi 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 në diskercionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 44 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit vendosi që ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkuessit 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 dokumenteve të planifikimit hapësinor - planit rregullues urban 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, kërkuessve: Pronarëve, Ukë Hoxhaj dhe Muhamet Elezaj nga Deçani dhe Investitori "Prestige Holding"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810170118, dhe me përfaqësues Blerim Krapu nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa me B+S+P+7, në kuadër të Bllokut urban "C-7", ngastra ndërtimore "F", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: nr.1774-1 & 1774-2 ZK Matiçan, sipas projekt propozimit - Projektit konceptual dhe "zgjidhja urbane" të prezantuar.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesë të planifikuar dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelës kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01; Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave nr. 1774-1 & 1774-2 ZK Matiçan, punuar nga kompania gjeodezike 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: Kërkuessve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02 – 96788/23 dt.15.05.2023.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 96788/23 DT.17.07.2023**

Zyrtari:
Ergyn Haxhadini,

Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krapiqi,

Drejtori:
Arber Sadiki.

Faqe 5 prej 5
Komuna e Prishtinës, Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogova" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: +383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmi@prishtina.gov.net



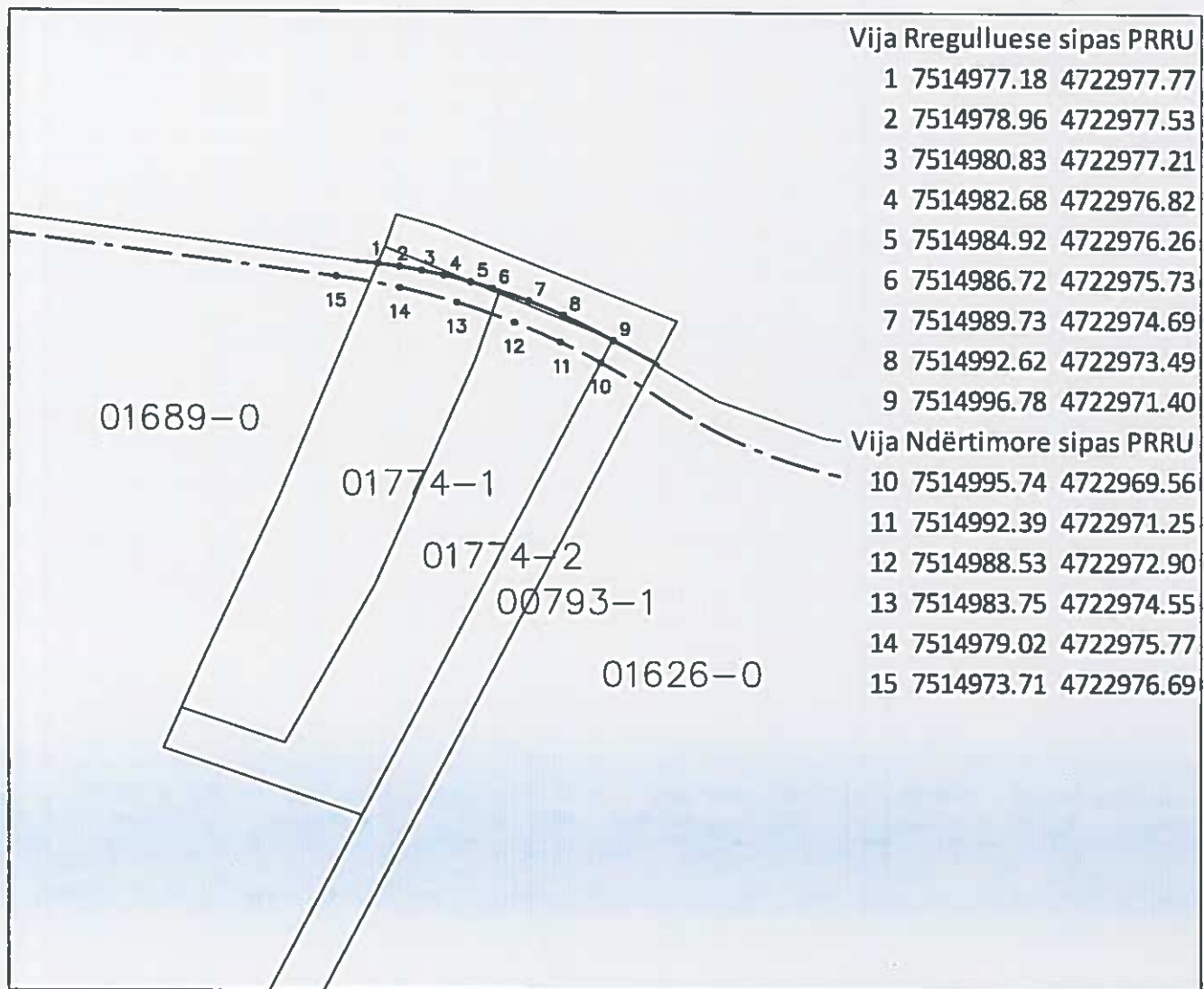


Republika e Kosovës
 Republika Kosova - Republic Of Kosovo
 Komuna e Prishtinës
 Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



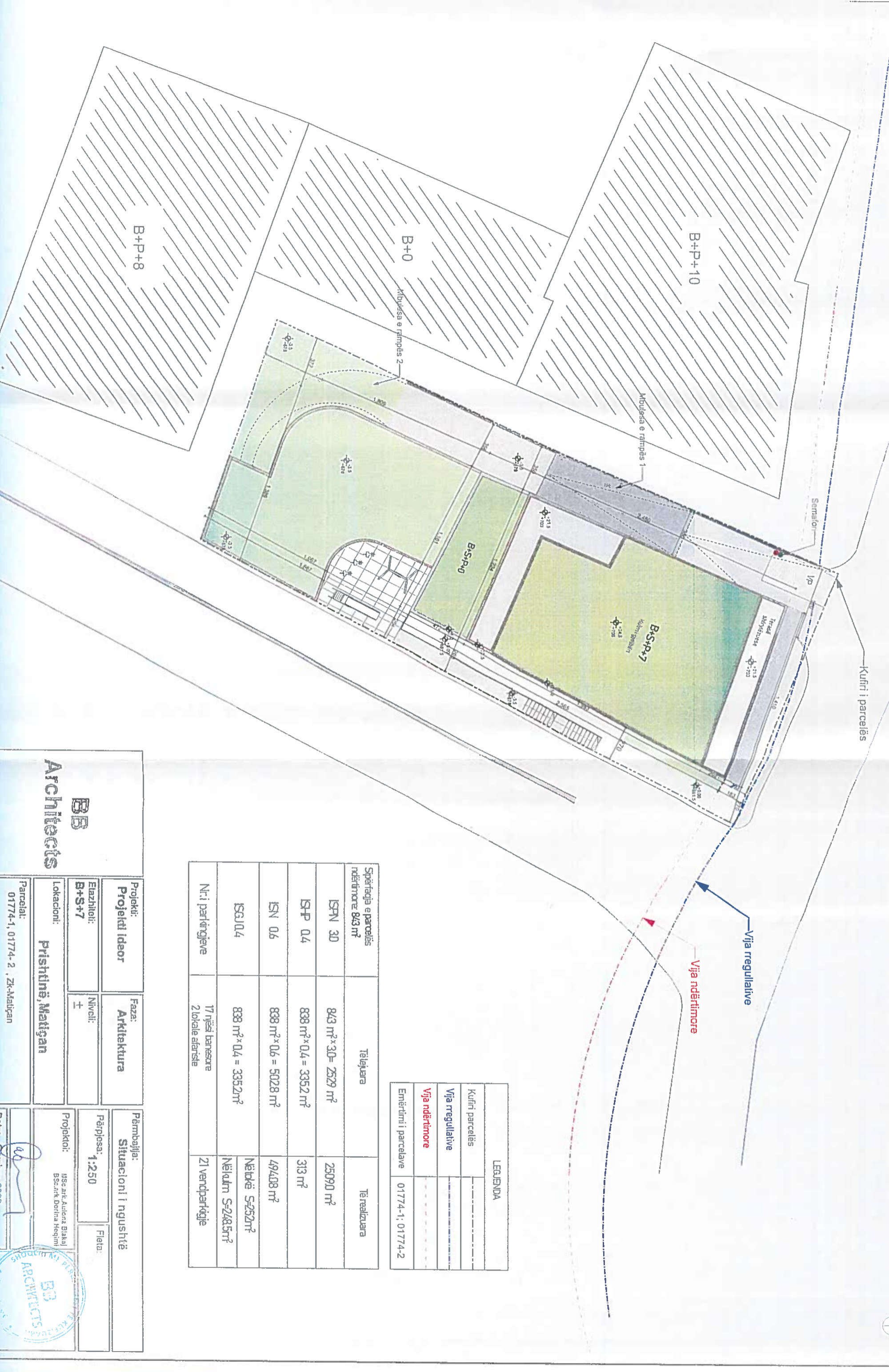
Punoi:
 Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 07.07.2023

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - - - Vija Ndërtimore sipas PRRU
- _____ Bazalet Kadestrale



LEGJENDA

Kufiri parcelës	
Vija rregullative	
Vija ndërtimore	
Emërtimi i parcelave	01774-1, 01774-2

Spërfaqja e parcelës ndërtimore 843 m ²	Telëzuara	Të realizuara
ISP 30	843 m ² x 30 = 2529 m ²	25090 m ²
ISP 04	838 m ² x 0.4 = 335.2 m ²	313 m ²
ISN 0.6	838 m ² x 0.6 = 502.8 m ²	49408 m ²
ISG 0.4	838 m ² x 0.4 = 335.2 m ²	Në lokë S=252m ² Në lokum S=248.5m ²
Nr. i parkimeve	17 njësi banesore 2 lokale afariste	Z1 vendparkimje

BB Architects

Projekti: Projekti Ideor	Faza: Arkitectura	Pëmbajtja: Situacioni i ngushtë
Ebazhiti: B+S+7	Niveli: ±	Përfaqsa: 1:250
Lokacioni: Prishtinë, Matigan	Projektori: Msc ark. Aulona Bialaj Bsc ark. Dorina Hoxhimi	Fleta:
Parcela: 01774-1, 01774-2, Zk-Matigan	Data: Qershor, 2023	