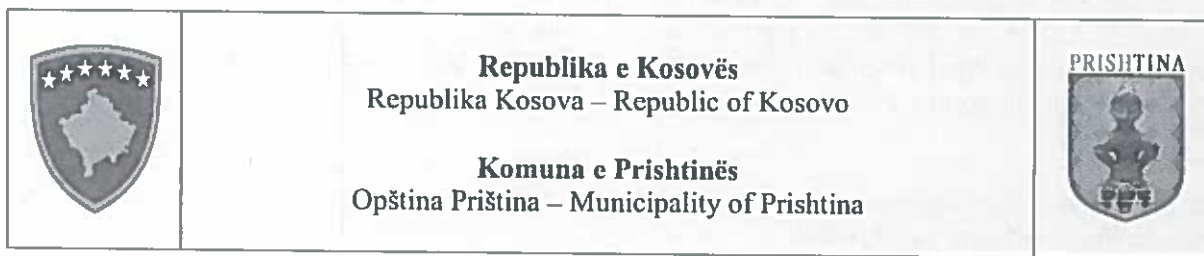


01-1907



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 21, 22, 44, 53 dhe 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, 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, duke vendosur sipas kërkesës me nr. 05-350/03-224769/23 dt. 23.11.2023 të pronarëve Pleurat Halili dhe Rilind Bytyqi me investitorë “Mana” sh.p.k, rr.Tirana, Kati 6, Nr.31 Prishtinë, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës” 05 Nr.350/02-99007/23 dt. 26.10.2023 për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e kompleksit të shtëpive për banim individual në kuadër të PZHU-së, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative ne dt. 24.01.2024 merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

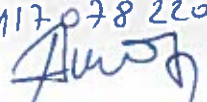
I. Miratohet kërkesa nr. 05-350/03-224769/23 dt. 23.11.2023 e pronarëve Pleurat Halili dhe Rilind Bytyqi me investitorë “Mana” sh.p.k, me numër unik identifikues 810833493 dt.22.11.2013 që e përfaqëson Artan Dreshaj nga Prishtina për rihapjen e procedurës administrative për rishqyrtimin e kërkesës nr. 05-350/02-99007/23 dt.17.05.2023 të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, me referencë 05 nr.350/02-99007/23 dt.26.10.2023.

II. Shfuqizohet akti administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës” 05 nr.350/02-99007/23 dt.26.10.2023, lëshuar nga kjo drejtori në emër të pronarëve Pleurat Halili dhe Rilind Bytyqi me investitorë “Mana” sh.p.k, me numër unik identifikues 810833493 që e përfaqëson Artan Dreshaj nga Prishtina, për refuzimin e kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e kompleksit të shtëpive për banim individual në kuadër të PZHU-së, në Prishtinë dhe kërkesa për caktimin e kushteve ndërtimore merret në rishqyrtim.

III. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Pleurat Halili dhe Rilind Bytyqi me investitorë “Mana” sh.p.k, nga Prishtina, me numër unik identifikues 810833493 dt.22.11.2023 që e përfaqëson Artan Dreshaj nga Prishtina, sipas kërkesës nr. 05-350/03-224769/23 dt. 23.11.2023, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, me referencë 05 nr.350/02-99007/23 dt.26.10.2023 për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit, me 9 (nëntë) shtëpi individuale të banimit me etazhitet P+2 dhe S+P+1, në parcelën kadastrale nr. 174-1, Z.K Matiçan, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban të kufizuar me rrugën e planifikuar të Planit Rregullues “Mati III” në Prishtinë.

IV. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartë cekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet pjesërisht në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, ku kjo zonë është e

Faqe 1 prej 9

E PRANOT: 31.01.2024
ARTAN DRESHAJ
ID: 1170782204


planifikuar me destinim "Banim individual", si dhe pjesërisht në kuadër të rrugës së planifikuar të Planit rregullues "Mati 3". Lidhur me këtë dhe me parametrat e ndërtimit nga ky plan, pronari është informuar, me shkresën "Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU dhe Mati 3" Ref. nr.04-350/01-242522/22 dt. 04.11.2022, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës.

V. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelës kadastrale nr.174-1 Z.K Matiçan, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit e parcelës kadastrale, është:
- nr. 174-1 ,.....S= 2796 m²,.....me pronar Pleurat Halili dhe Rilind Bytyqi“ Arë e klasës 6”

Sipërfaqja e përgjithshme S=2796 m²:

Sipërfaqja e bllokut-lagjes, brenda vijës rregulluese

- nr. 174-1 ,..... S=2,169 m²- trajtohen me këto kushte ndërtimore
S= 132 m² - mbesin të patrajuara

Sipërfaqja e parcelës, jashtë vijës rregulative e planifikuar rrugë, sipas Planit Rregullues "Mati 3"

- nr. 174-1 ,..... S=489 m²+6 m² = 495 m²

- Parcelat kadastrale me nr. 174-1 Z.K Matiçan e ka sipërfaqen 2796 m². Brenda bllokut urban trajtohen 2169 m², pasi që një pjesë prej 495 m² e parcelës kadastrale 174-1 Z.K Matiçan sipas Planit Rregullues, përfshihet në rrugën e planifikuar dhe pjesa tjetër prej 132 m² mbetet e patrajuar në këtë fazë.
- E drejta pronësore-juridike e parcelës së lartë cekur është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës të njësisë kadastrale;
- Parcelat me shfrytëzim aktual është arë e klasës së 6-të.
- Është tokë urbane me mundësi të kyqjes në infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është i pjerrët, me një ramje prej lindjes kah perëndimi.
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara me këto kushte, nuk ka shtëpi të ndërtuara.
- Parcela kadastrale me nr. 174-1 Z.K Matiçan ka qasje në rrugën lokale ekzistuese;
- Në diametër prej 50 m' ka shtëpi individuale .

VI. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin e kompleksit të shtëpive individuale, në kuadër të bllokut urban, përcaktohen duke u bazuar në parametrat urban, të përcaktuar me Planin Zhvillimor Urban dhe projekt-propozimin, të prezantuar nga aplikuesit, dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelave kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i shtëpive, vija rregulluese dhe ajo ndërtimore, distanca e shtëpive nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Zgjidhjen Urbane, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Para aplikimit për leje ndërtimore, duhet të bëhet ndarja e parcelës kadastrale me destinim-banim individual sipas PZHU-së, dhe pjesa e rrugës së planifikuar sipas Planit rregullues "Mati 3" sipas zgjidhjes urbane të prezantuar me kërkesën për kushte ndërtimore. Sipas zgjidhjes urbane, janë planifikuar 9 shtëpi për banim individual, prej tyre 4 shtëpi të veçanta dhe 5 shtëpi në varg. **Shtëpitë individuale** janë projektuar sipas tipeve të përshkruara si më poshtë (për 9 parcela ndërtimore)

- **Tipi 1**, shtëpia me etazhitet P+2 shtëpi e veçantë.....1 parcelë ndërtimore.
 - **Tipi 2**, shtëpia me etazhitet P+2 shtëpi e veçantë.....1 parcelë ndërtimore
 - **Tipi 3**, shtëpia me etazhitet P+2 shtëpi e veçantë.....1 parcelë ndërtimore
 - **Tipi 4**, shtëpia me etazhitet P+2 shtëpi e veçantë.....1 parcelë ndërtimore
 - **Tipi 5**, shtëpia me etazhitet S+P+1 shtëpi në varg1 parcela ndërtimore
 - **Tipi 6**, shtëpia me etazhitet S+P+1 shtëpia në varg..... 4 parcela ndërtimore
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 174-1 Z.K Matiçan, planifikohet ndërtimi i Kompleksit të shtëpive individuale banimore-shtëpive familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:

Rruga e planifikuar sipas Planit Rregullues “Mati 3” përfshin sipërfaqen prej $S=495 \text{ m}^2$ të kësaj parcele.

Tipi “1” – shtëpi e veçantë me etazhitet P+2, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore mbi tokë $S=237.6 \text{ m}^2$, e shpërndarë nëpër etazhe: përdhesa me $S=81.70 \text{ m}^2$, kati I-rë me $S=88.80 \text{ m}^2$ dhe kati i II-të me sipërfaqe 67.1 m^2 (një shtëpi, parcela 1)

Tipi “2” – shtëpi e veçantë me etazhitet P+2, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore mbi tokë $S=236 \text{ m}^2$, e shpërndarë nëpër etazhe: përdhesa me $S=77.20 \text{ m}^2$, kati I-rë me $S=85.20 \text{ m}^2$ dhe kati i II-të me sipërfaqe 73.60 m^2 (një shtëpi, parcela 2).

Tipi “3” – shtëpi e veçantë me etazhitet P+2, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore mbi tokë $S=237.6 \text{ m}^2$, e shpërndarë nëpër etazhe: përdhesa me $S=77.20 \text{ m}^2$, kati I-rë me $S=85.20 \text{ m}^2$ dhe kati i II-të me sipërfaqe 75.20 m^2 (një shtëpi, parcela 3).

Tipi “4” – shtëpi e veçantë me etazhitet P+2, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore mbi tokë $S=235.2 \text{ m}^2$, e shpërndarë nëpër etazhe: përdhesa me $S=77.20 \text{ m}^2$, kati I-rë me $S=85.20 \text{ m}^2$ dhe kati i II-të me sipërfaqe 72.60 m^2 (një shtëpi, parcela 4).

Tipi “5” – shtëpi në varg me etazhitet S+P+1, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore $S=194.70 \text{ m}^2$, mbi tokë $S=155.20 \text{ m}^2$ dhe sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore nën tokë $S=39.50 \text{ m}^2$, e shpërndarë nëpër etazhe: sutereni me $S=79.0 \text{ m}^2$, përdhesa me $S=79.0 \text{ m}^2$ dhe kati i parë 36.7 (një shtëpi me arkitekturë të qëndrueshme, parcela 5).

Tipi “6” – shtëpi në varg me etazhitet S+P+1, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore $S=198.70 \text{ m}^2$, mbi tokë $S=159.20 \text{ m}^2$ dhe sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore nën tokë $S=39.50 \text{ m}^2$, e shpërndarë nëpër etazhe: sutereni me $S=79.0 \text{ m}^2$, përdhesa me $S=79.0 \text{ m}^2$ dhe kati i parë 40.70 (katër shtëpi me arkitekturë të qëndrueshme, parcela 6, 7, 8 dhe 9).

Kompleksi i ndërtesave individuale banimore/ 9 (nëntë) shtëpi familjare, të tipit “1”, “2”, “3”, “4”, “5” dhe “6”.

$S = 1, 932.70 \text{ m}^2$ / sipërfaqe totale ndërtimore

$S = 1,735.20 \text{ m}^2$ / sipërfaqe mbitokësore ndërtimore

$S = 197.50 \text{ m}^2$ / sipërfaqe nëntokësore ndërtimore

- Rruga e planifikuar sipas Planit Rregullues “Mati 3” e cila para aplikimit për “Leje ndërtimore” do të ndahet dhe do të mbetet për shpronësim, gjatë fazës së realizimit.
- Parcelat për shtëpi të veçanta, sipas situacionit-zgjidhjes urbane janë $\sim 300 \text{ m}^2$.
- Parcelat për shtëpi në varg, sipas situacionit-zgjidhjes urbane janë $\sim 200 \text{ m}^2$.
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave është për banim individual
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas PZHU-së, është P+2.
- Vija rregullative është caktuar, sipas rrugës së planifikuar të Planit Rregullues “Mati 3”, që njëkohësisht është kufiri i atij plani.

- Distanca minimale prej vijës rregullative deri te vija ndërtimore sipas PZHU-së është min 5m'. për rrugët me gjërësi deri në 7 m, për rrugët me gjërsi 7-15m distanca është 7.5m' dhe për rrugët me gjërsi mbi 15m, distanca është 10m'.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHP), në kuadër të kompleksit, konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, sipas PZHK-së, lejohet max. 0.3 (30%). Sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
Kompleks i ndërtesave individuale - shtëpi familjare të Tipit: "1", "2", "3", "4", "5" dhe "6",

Tipi "1"

S=297.0x0.3=89.1 m² / lejuar për parcelën sipas PZHU-së /,
S=81.70 m² / sipas projekt propozimit /.

Tipi "2"

S=295.0x0.3=88.50 m² / lejuar për parcelën, sipas PZHU-së /,
S=77.20 m² / sipas projekt propozimit /.

Tipi "3"

S=297.0x0.3=89.1 m² / lejuar për parcelën min sipas PZHU-së /
S=77.20 m² / sipas projekt propozimit,

Tipi "4"

S=294.0x0.3=88.2 m² / lejuar për parcelën, sipas PZHU-së e /,
S=79.0 m² / sipas projekt propozimit /.

Tipi "5."

S=194.0x0.3=58.20 m² / lejuar për parcelën, sipas PZHU-së /,
S= 79.0 m² / sipas projekt propozimit, duke aplikuar arkitekturën e qëndrueshme(parcela 05)

Tipi "6"

S=199.0x0.3=59.70 m² / lejuar për parcelën, sipas PZHU-së /,
S= 79.0 m² / sipas projekt propozimit, duke aplikuar arkitekturën e qëndrueshme(parcela 06,07,08 dhe 09).

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës (ISHPN), për vendosjen e shtëpisë në bazë-gabarit të bodrumit është max. 60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, me kushtin që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit. Sipas planit të situacionit - zgjidhja urbane, nuk është planifikuar bodrum në asnjërën prej shtëpive
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas kalkulimeve, kjo sipërfaqe është:

Kompleks i ndërtesave individuale - shtëpi familjare të tipit: "1", "2", "3", "4", "5" dhe "6"

Tipi "1"

- S=297.0x0.4=118.8 m² / lejuar për parcelën sipas Vendimit të Kryetarit.
- S=118.8 m² / sipas projekt propozimit .

Tipi "2"

- S=295.0x0.4=118.0 m² / lejuar për parcelën sipas Vendimit të Kryetarit.
- S=118.00 m² / sipas projekt propozimit .

Tipi "3"

- S=297.0x0.4=118.8 m² / lejuar për parcelën sipas Vendimit të Kryetarit.

- $S=118.80 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit .

Tipi "4"

- $S=294 \times 0.4=117.6 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën sipas Vendimit të Kryetarit.
- $S=117.6 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit .

Tipi "5"

- $S=194.0 \times 0.4=77.60 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën sipas Vendimit të Kryetarit.
- $S=77.60 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit (parcela 05).

Tipi "6"

- $S=199 \times 0.4=79.60 \text{ m}^2$ / lejuar për parcelën sipas Vendimit të Kryetarit.
- $S=79.60 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit (parcela 06, 07,08 dhe 09).

- Shfrytezimi i parcelës për ngastrat 05, 06, 07, 08 dhe 09 është propozuar të rritet për 10% më shumë se maksimumi i lejuar por kjo, vetëm me kusht të zhvillimit të arkitekturës së qëndrueshme. Në këtë rast, në fazën e "Lejes ndërtimore", duhet të dorëzohet elaborati i arkitekturës së qëndrueshme i hartuar, në bazë të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës nr.01-031-185481 dt.14.08.2015.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas PZHU-së, është maksimum 0.6-0.8. Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë-suteren, dhe 0% për etazhet e nëntokës-bodrumë;

Sutereni është planifikuar vetëm te tipi "5" dhe "6", ashtu që sipërfaqja është plotësisht identike me sipërfaqen e përdhësës.

- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave, kur ka hapje primare është $1.0 \times H - 1.50 \times H$, kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale - parcelës ndërtimore, është $0.5 \times H - 0.75 H$, ku H është lartësia e ndërtesës.
 - Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
 - Qasja në parcelat e propozuara për ndërtim, të jetë prej rrugës së ekzistuese deri në realizimin e rrugës së planifikuar me Planin Rregullues "Mati 3".
 - Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet minimum 1 vendparkim, për një njësi banimi;
 - Gardhi duhet të vendoset në vijën rregulluese, në formë që shtyllat e gardhit të gjenden brenda parcelës përkatëse ndërtimore që rrethohet dhe dyert duhet të hapen brenda parcelës;
 - Në paraqitjen e zgjidhjes urbane-situacionit të parcelave kadastrale, të paraqitet edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelave, gjelbrimit të planifikuar, etj.;
 - 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 destinimit të ndërtesave të planifikuara;
 - Zgjidhja e kulmeve duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelave përkatëse ndërtimore.
 - Gjatë ndërtimit të ndërtesave, ndërtesat fqinje të sigurohen me masat mbrojtëse adekuate;
- **Para aplikimit për Leje ndërtimore, duhet të :**
 - Sigurohet pëlqimi për qasje deri në rrugën publike, nga pronarët e parcelave që aktualisht shfrytëzohen si rrugë,
 - Pëlqimi prej KEDS-it për distancën e propozuar për ndërtim nga largpërçuesit ekzistues, përgjat kufirit të parcelës nr. 174-1 Z.K Matiçan

VII. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr. 174-1, Z.K Matiçan, do të realizohet sipas Situacionit të zgjidhjes urbane me vijën rregulluese dhe ndërtimore dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartë cekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese si dhe rugën, sipas manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Vërejtje: Në procedurën e ndarjes të parcelës kadastrale sipas manualit të punuar nga gjeodeti i licencuar të harmonizohet pjesa grafike e sipërfaqeve të parcelave me pjesën tekstuale përkatësisht me sipërfaqen që figuron në certifikatën e pronësisë. Nëse ky harmonizim ndikon në ndryshimin e zgjidhjes urbane, pala është e obliguar të njoftoi këtë drejtori për rishikim të Kushteve ndërtimore

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

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

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore nuk mund të bëhet pasi që "Termokosi"-Ngrohtorja e Qytetit nuk ka rrjetë në atë zonë.

IX. 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, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhësë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhësë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale - perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës dhe kanalizim, në përpjesë 1:100;

- Planin me vendin e qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1:100;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore;
- Paramasën dhe paralogarinë e punëve ndërtimore dhe ndërtimore zejtare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20;
- Situacionin me përshkrimin teknik të "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim";
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme.

X. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm. Njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore, dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XI. Paguesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale me nr. 174-1, Z.K. Matičan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit, arë e klasës së 6-të, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, 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, sipas Planit të situacionit – “zgjidhja urbane” dhe e njëjta do të përfshijë ~ 2,169 m² prej sipërfaqes së përgjithshme të parcelës. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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

XII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin. 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 kushteve ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të aplikuesit.

XIII. Paguesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit, do të realizohet sipas “Rregullores 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.

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

Ar sy e t i m

Pronarët Pleurat Halili dhe Rilind Bytyqi me investitorë "Mana" sh.p.k, nga Prishtina, me numër unik identifikues 810833493 dt.22.11.2013 që e përfaqëson Artan Dreshaj nga Prishtina, me kërkesën 05-350/03-224769/23 dt. 23.11.2023 për rihapjen e procedurës administrative, të përfunduar me aktin administrativ "Vendim për refuzimin e kërkesës", me referencë 05 nr.350/02-99007/23 dt.26.10.2023, kanë kërkuar nga kjo Drejtori, hartimin e dokumentacionit ndërtimor projektit ideor për ndërtimin e kompleksit me 9 (nëntë) shtëpi individuale të banimit me etazhitet P+2 dhe S+P+1, në lokacionin e përkrahur në pikën I. të dispozitivit të këtyre Kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesë aplikuesi ka të prezantuar:

Për rishqyrtimin e lëndës – Vendimin e lartë cekur, janë shfrytëzuar provat si në vijim

- Kopja e planit dhe çertifikata e pronësisë për parcelën kadastrale nr. 00174-1 Z.K Matiçan, me pronarë Pleurat Halili dhe Rilind Bytyqi.
- Imformim nga Plani Zhvillimor Urban, me Ref. nr.04-350/01-242522/22 dt. 04.11.2022, lëshuar nga Drejtorja e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës..
- Vërtetimet e tatimit në pronë të Pleurat Halilit dhe Rilind Bytyqit.
- Qertifikata e regjistrimit të biznesit e „MANA” SH.P.K me nr.810833493 dt.22.11.2013 me pronarë Artan Dreshaj.
- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët Nr.LRP:3647/2023, Nr. REF: 728/2023 e dt.10.05.2023 në mes të pronarëve të tokës Pleurat Halili dhe Rilind Bytyqi si dhe investitorit "MANA" SH.P.K.
- Inqizimi gjeodezik i parcelës dhe manuali për ndarje nga kompania e licencuar "Geo-Group" sh.p.k gjeodeti i licencuar Kushtrim Krasniqi me numër të licencës 47.
- Projektin konceptual të hartuar nga kompania " Land Studio" sh.p.k me seli në Prishtinë.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 05-350/02-99007/23 dt.17.05.2023, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative dhe projektit konceptual, ka konstatuar si në vijim:

Parcela kadastrale nr. 174-1 Z.K Matiçan, shtrihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në zonën me destinim – banim individual dhe pjesërisht në rrugën e planifikuar të Planit Rregullues "Mati III". Kjo parcel ka qasje në rrugën ekzistuese në terren.

Drejtorja e Urbanizmit pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me kërkesë, me shkresën "Plotësim Dokumentacioni" 05 Nr.350/02-99007/23 dt. 19.06.2023 ka kërkuar, që projekti konceptual të harmonizohet me kriteret e PZHU-së si dhe të prezantohet manuali për ndarje të parcelës 174-1 Z.K Matiçan, pasi që një pjesë e kësaj parcele përfshihet në rrugën e planifikuar të Planit rregullues "Mati 3". Me shkresën "Plotësim lende" të dt. 18.08.2023 aplikuesit kanë prezantuar vetëm projektin konceptual për caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimorë/projektit kryesorë për ndërtimin e 5 (pesë) shtëpive për banim individual me etazhitet P+2 dhe dy ndërtesave shumëbanesore, me etazhitet S+P+2+PH. Ky projekt ishte në kundërshtim me kriteret e PZHU-së, pasi që kjo zonë është e planifikuar vetëm për banim individual. Andaj kjo Drejtori ka nxjerr Vendimin për refuzim 05 Nr.350/02 -99007/23 dt. 26.10.2023.



Ky organ me dt. 23.11.2023 ka pranuar kërkesën 05-350/03-224769/23 për rishqyrtimin e Vendimit 05 Nr.350/02 -99007/23 dt. 26.10.2023 për refuzim, duke i bashkangjitur kërkesës dokumentacionin e kompletuar.

Drejtoria e Urbanizmit e ka rishqyrtuar lëndën dhe duke u bazuar në nenin 13, pika 1.2 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, ka vendosur njoftimin publik me datë 15.12.2023, për të njoftuar publikun me synimet e aplikuesit për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 29.12.2023 Gjatë kësaj periudhe kohore në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit, zyrtari – eksperti për komunikacion, ka dhënë mendimin profesional, për kyçe në kompleks si në vijim:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Mana” shpk., Rilind Bytyqi, Pleurat Halili, në Matiqan, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-99007/23 dt.17.05.2023, kyçjet për automjete në rrugën ekzistuese “Fushë Kruja”, për katër ndërtesat banimore - shtëpi individuale me etazhitet P+2, dhe për pesë ndërtesat banimore - shtëpi individuale me etazhitet S+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese në raport me parcelën 174-1 Zk. Matiqan. Kyçjet duhet ti përshtaten teknikisht rrugës ekzistuese, të aplikohet profilimi i rrugës sipas zgjidhjes urbane, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L- 110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se aplikuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti ideor - zgjidhja urbane e lagjes së prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Zhvillimor Urban, për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën. Është respektuar vija rregulluese që është kufiri i Planit Rregullues “Mati 3” si dhe gjendja faktike e rrugës ekzistuese. Andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore sipas këtij Vendimi.

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

Shtojcë: Situacioni i lokacionit – zgjidhja urbane dhe manuali për ndarje të parcelës nga gjeodeti i licencuar.

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

Ky vendim u printua në 5 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-99007/23 dt.17.05.2023 dhe lëndës 05-350/03-224769/23 dt. 23.11.2023

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350-/02-99007/23 dt. 24.01.2024

Zyrtari,
Mejrushe Sejdullahu

Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi





Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
Qeveria -Vladi-Government

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 174-1

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiqan

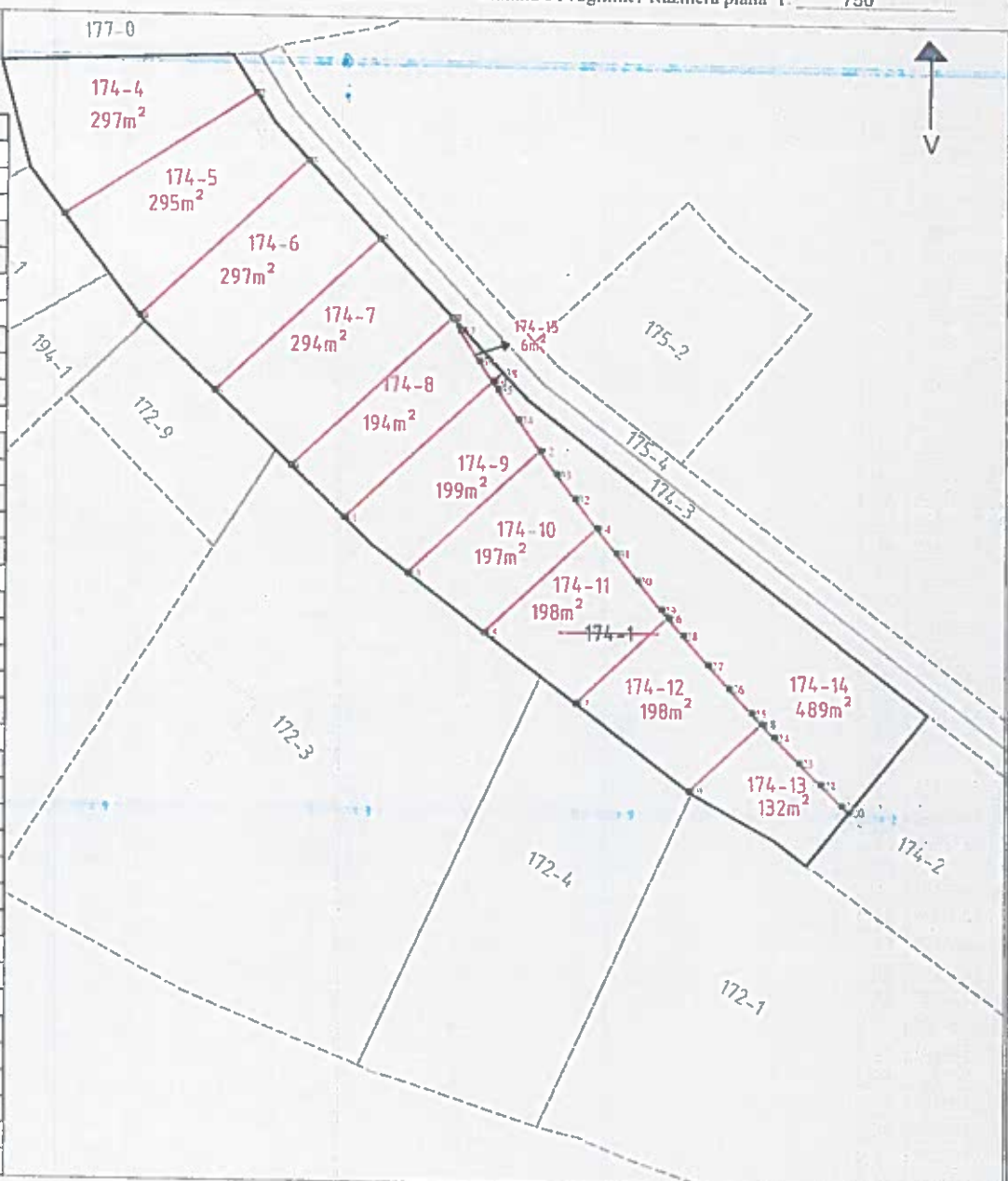
Numri i lëndës / Broj predmeta: 44/2023

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

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

Koordinatat e ndarjeve për propozim			
Nr	Y	X	H
1	7516573.590	4722634.393	0
2	7516594.787	4722648.166	0
3	7516600.722	4722640.784	0
4	7516582.011	4722623.286	0
5	7516608.701	4722632.241	0
6	7516590.357	4722615.086	0
7	7516616.787	4722623.582	0
8	7516616.940	4722623.418	0
9	7516598.913	4722606.867	0
10	7516621.361	4722616.588	0
11	7516604.859	4722601.156	0
12	7516626.675	4722608.913	0
13	7516611.962	4722595.131	0
14	7516633.033	4722600.417	0
15	7516620.478	4722588.657	0
16	7516641.055	4722590.586	0
17	7516630.708	4722580.894	0
18	7516651.589	4722578.948	0
19	7516643.405	4722571.282	0
20	7516661.343	4722569.251	0
21	7516660.550	4722570.004	0
22	7516658.166	4722572.302	0
23	7516655.731	4722574.708	0
24	7516652.982	4722577.496	0
25	7516650.462	4722580.123	0
26	7516647.931	4722582.832	0
27	7516645.586	4722585.408	0
28	7516642.714	4722588.655	0
29	7516640.281	4722591.488	0
30	7516637.607	4722594.693	0
31	7516635.200	4722597.663	0
32	7516630.560	4722603.638	0
33	7516628.535	4722606.354	0
34	7516624.230	4722612.370	0
35	7516621.926	4722615.737	0
36	7516619.875	4722618.825	0
37	7516617.702	4722622.197	0
38	7516622.406	4722617.565	0



Rilevoi / Snimio: Geo-Consulting SH.P.K

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta (kompanije))

Nr. i licencës / Br. licence: 65

Nëshkrimi / Potpis: _____

Data e ritëvimit / Datum snimanja: 26.12.2023

Aprovoi / Usvojio: _____

(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëues ligj)

Nëshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____





SIPERFAQET E PROPOZUARA

Parcela	Parcela 1	Parcela 2	Parcela 3	Parcela 4	Parcela 5	Parcela 6	Parcela 7	Parcela 8	Parcela 9
Parcela	297.0	295.0	297.0	294.0	194.0	199.0	197.0	198.0	198.0
Shpirta (Perchesa/Sutereni)	81.7	77.2	77.2	77.2	79.0	79.0	79.0	79.0	79.0
Gjelbrimi 40 %	118.8	118.0	118.8	117.6	77.6	79.6	78.8	79.2	79.2
Koeficienti i le un	237.6	236.0	237.6	235.2	155.2	159.2	157.6	158.4	158.4

SIPERFAQET E PROPOZUARA

	Parcela 1	Parcela 2	Parcela 3	Parcela 4	Parcela 5	Parcela 6	Parcela 7	Parcela 8	Parcela 9
Sutereni (SHPUTA)					79.0	79.0	79.0	79.0	79.0
Perchesa (SHPUTA)	81.7	77.2	77.2	77.2	79.0	79.0	79.0	79.0	79.0
Kali 1	88.8	85.2	85.2	85.2	36.7	40.7	39.1	39.9	39.9
Kali 2	67.1	73.6	75.2	72.6					
Total Nen Toke	0.0	0.0	0.0	0.0	39.5	39.5	39.5	39.5	39.5
Total mbi Toke	237.6	236.0	237.6	235.2	155.2	159.2	157.6	158.4	158.4
Totale	237.6	236.0	237.6	235.2	194.7	198.7	197.1	197.9	197.9

Shiteti/Country: Republika e Kosoves
 Qyteti/City:
 Lokacioni/Location:
 Investitori/Investor:
 Projekti/Design project:
 Fazat/Phase: **Projekti IDEOR**
 Emertimi i fazes: **Situacioni i gjere**
 Poge titlle:
 Pripjesa/Scale: 1:301
 Nr. i fletes / Page no.: 01.4

Data/Date: 12/2023
 Studio Projektuese
 Land studio
 Msc. archi. Eliaz Podrimja
 Msc. archi. Klodian Pogorebeli
 Msc. archi. Alban Polozhi
 Arch. Alban Mustafaj

Shënim / Note:

