



Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika "d" të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02–195569/19 dt. 09.08.2019 të aplikuesve Fadil Gashi, Fatmir Trnava, Bekim Çollaku, Beqir Qallakaj, Alban Dushullovcit dhe Fadil Dushullovcit nga Prishtina me investitorë "ILEA-GR" SH.P.K me seli në Prishtinë dhe "Alfa Trade" SH.P.K me seli në Skenderaj, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban "A20", të tërësisë hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 02.03.2020, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Fadil Gashi, Fatmir Trnava, Bekim Çollaku, Beqir Qallakaj, Alban Dushullovcit dhe Fadil Dushullovcit nga Prishtina me investitorë "ILEA-GR" SH.P.K që e përfaqësojnë Ilir dhe Enis Veliqi dhe "Alfa Trade" SH.P.K që e përfaqësojnë Musaj Hajdari, Ruzhdi Imeri dhe Hajdar Hajdari, sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02–195569/19 dt. 09.08.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban "A20", të tërësisë hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.968-3, 968-9, 968-10, 968-19, Z.K Matičan në Prishtinë.

II. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të bllokut urban "A20", të tërësisë hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-186861 dt. 02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "F-funksion banues";

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes sistemit online "Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re-Zona Qendër", me referencë 1215 dt. 15.11.2017, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr. 968-3..... S=600 m².....,Fadil Gashi....."arë e klasës 3"
 - nr. 968-9..... S=500 m².....Bekim Çollaku dhe Beqir Qallakaj....."jo pjellore"
 - nr.968-10.....S=500 m².....Fatmir Trnava....."arë e klasës 3"
 - nr.968-19.....S= 3682 m².....Alban dhe Fadil Dushullovcit....."arë e klasës 5"

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale.....S=5,282.00 m²

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale.

- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, shtrihen ndërtesa-shtëpi individuale të banimit, dhe atë: në parcelën kadastrale nr. 968-9, dy shtëpi me etazhitet P+1 ndërsa në parcelën kadastrale nr. 968-3, një shtëpi me etazhitet P+1+NK dhe një shtëpi me etazhitet P+0 .
- Terreni ka pjerrtësi/disnivel nga drejtimi jug-veri;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale, të lartshënuara është përmes rrugëve lokale të asfaltuara deri te rruga "Malush Kosova".

• Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese shtëpi individuale banimore;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore, në kuadër të pjesës së bllokut urban "A20", të tërësisë hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin- ndërtimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, dhe hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi dhe qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhitei i ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkimet 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", bashkëngjitur këtij vendimi për caktim të kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqe të trajtuara në kuadër të pjesës së bllokut urban "A20", për realizimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, janë:

- nr. 968-3..... S=600 m²
- nr. 968-9..... S=500 m²
- nr.968-10.....S=500 m²
- nr.968-19.....S= 3682 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale.....S=5,282.00 m²

Pjesët & parcelat kadastrale për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, të trajtuara **brenda vijës rregulluese**, janë:

- nr. 968-3..... S=332 m² nga 600m²
- nr. 968-9..... S=393 m² nga 500m²
- nr.968-10.....S=500 m²
- nr.968-19.....S= 1399m² nga 3682 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, brenda vijës rregulluese....S=332+393+500+1399=2,624.0 m²

- Pjesët e parcelave kadastrale nr.968-3,968-9 dhe 968-19 me sipërfaqe prej 524m² jashtë vijues rregulluese,në infrastrukturë - rrugë do të kalkulohe me koeficient të ndërtimit.

Sipërfaqe jashtë vijës rregulluese-rrugë e planifikuar e propozuar për shpronësim është S= 524 m²;

Pjesa tjetër e parcelës 968-19 nuk është trajtuar me këtë Vendim.

Ndërtesa, sipas projekt propozimit të miratuar me këtë Vendim ka sipërfaqen S=9,125.60 m² / 6925.60 m², mbi tokë + 2200.00 m², nën tokë /,

Etazhitei: -2B+P+8

Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, bazuar në planin rregullues dhe në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas realizimit, kjo sipërfaqe është:

S=2624.0 x 0.6=1574.40 m²,për një nivel të bodrumit.

Sipërfaqja e përgjithshme e nëntokës sipas projekt propozimit për dy nivele të bodrumit-nëntokës është $1100 \times 2 = 2200.00 \text{ m}^2$.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në planin rregullues dhe 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 nese ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion dhe kjo sipërfaqe është:

Ndërtesa 1

$S=2624 \times 0.4=1049.60 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues /;

$S=2624 \times 0.3= 787.20 \text{ m}^2$ / lejuar nëse ndërtohet kulmi i gjelbërt.

$S= 854.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit (me aplikim të kulmit të gjelbërt).

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” është max. 2.2, dhe 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 sipas grupeve-fazave të realizimit, kjo sipërfaqe është:

Ndërtesa 1

$S=2624 \times 2.2=5772.80 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /,

$S=6925.60 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe sipërfaqen ndërtimore të kompensuar /.

Me shpronësim $524 \times 2.2=1152.80 \text{ m}^2$

$5772.80 \text{ m}^2 + 1152.80 \text{ m}^2 = 6925.60 \text{ m}^2$

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokoluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë dhe tarifë për leje ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë ndërtim shumë banesor dhe afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Bazuar në kriteret e planit rregullues për bllokun urban “A20”, për tipin e shfrytëzimit të ndërtimit “F-funkcion banues”, për ngastrën ndërtimore “F”, tërë sipërfaqja ndërtimore është paraparë të jetë për banim, ndërsa bazuar në pjesën tekstuale të planit rregullues, konkretisht kapitulli 15, paragrafi i parë, lejohet shfrytëzimi i përmbajtjeve të tjera joshqetësuese së bashku me banimin, si psh. Lokale afariste, tregtare, etj., në mënyrë që të mundësohet zhvillimi sa më fleksibil i kësaj zone;
- Etazhiteti maksimal për bllokun urban “A20”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, është III÷VI etazhe mbi tokë. Sipas projekt propozimit etazhiteti maksimal është, P+8, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, për kompensimin e pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik.
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ ose min. 7 m, ku distanca prej 7.0 m vlen edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj). Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) është $0.6 \times H$;
- Distanca e nëntokës – bodrumit prej kufirit të parcelave fqinje të jetë min 1.50m.
- Ngritja e nivelit të përdhës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max.1.40 m për banim dhe 0.3m për afarizëm.
- Kati i fundit i ndërtesave shumëbanesore duhet të tërhiqet brenda vijës ndërtimore për min. 2.5 m;
- Në rrugët aktive me përmbajtje të ndryshme afariste, përdhesa preferohet të hyjë brenda vijës ndërtimore për maksimum 3 m, duke krijuar kështu strehë për hapësirën afariste dhe shteg më të gjerë.
- Nuk lejohen konzollat jashtë vijës ndërtimore.
- Kyçja për automjete në rrugë të planifikuar për ndërtesën banimore, mund të pranohet sipas projekt propozimit, duke marr parasysh rrugën e planifikuar, kategorinë dhe shmangien e kyçjes në raport me

udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Gjithashtu në situacionin e kësaj zgjidhjeje është paraparë edhe mundësia e kyçjes edhe për parcelat fqinje. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi”, dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m, si dhe të sigurohet trotuari për këmbësor me gjerësi minimale prej 1.5m nga rruga e planifikuar deri tek hyrjet në ndërtesë. Ndryshime në rrugë të planifikuar sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesës banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo e këmbësorëve;

- Çdo objekt ndërtimor i planifikuar duhet të jetë i vendosur, me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore;
- Qasja në kompleks të jetë prej rrugës së brendëshme të bllokut që lidhet me rrugën e Planit Rregullues në njerën anë dhe rrugën ekzistuese në terren në anën tjetër sipas planit të situacionit/zgjidhjes urbane;
- Kjo rrugë do të mbetet e kalueshme sipas planit të situacionit/ zgjidhjes urbane, mvarësisht prej zhvillimit të bllokut në të ardhmen(sipas deklaratës së investitorëve LRP.nr.843/2020 dt.25.02.2020). Rruga e brendëshme e bllokut në fazën e ndërrimit të destinimit nga toka bujqësore në tokë ndërtimore duhet të regjistrohet me destinim infrastrukturë.
- Për qarkullim më të lehtë të zjarrfikësve duhet të parashihet qasje e brendshme çdo 50 m`, përkatësisht në çdo 50 m duhet të ekzistojë pasazh apo rrugë, me gjerësi min. 4.0 m;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen 1 VP / 30 m² të sipërfaqes së vlefshme të shitjes;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efikasitetit të energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”.
- Para aplikimit për Leje ndërtimore duhet të aplikoni për Leje të rrënimit për shtëpitë ekzistuese brenda parcelës ndërtimore.

V.Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelave kadastrale nr. 968-3, 968-9 dhe 968-19 ZK Matëçan, me sipërfaqe $S=524 \text{ m}^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë, për realizimin e ndërtimit kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV, parcela ndërtimore e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban “A20”, të tërësisë hapësinore “A”, është me sipërfaqe prej $S=2624 \text{ m}^2$, andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është $S=524/2624 \times 100=19.96 \%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: $S=524 \times 2.2=1152.80 \text{ m}^2$, dhe e njëjta sipërfaqe ndërtimore është paraparë të realizohet në fazën e ndërtimit të ndërtesës në fjalë.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesëve të parcelës kadastrale, bazuar në vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga bashkëpronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale nr. 968-3, 968-9 dhe 968-19 ZK Matičan, do të realizohet sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore, Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe manuali i 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, Planin e situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “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, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i pjesëve dhe parcelave kadastrale nr. 968-3, 968-9, 968-10 dhe 968-19 ZK Matičan, do të realizohet sipas vijës rregulluese të planifikuar të përcaktuar sipas Manualit të bashkimit punuar nga gjeodeti i licensuar Durim Hoxha nga Prishtina me licencë nr.183 dt.15.02.2018.

Kjo Drejtori përmes këtij paragrafi jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Manualit të bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - “zgjidhjen urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Kjo procedurë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit 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, 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” - 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 IV., projekt propozimin e prezantuar, “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, “Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi”, bazuar në “Udhëzim Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara”, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50 m`, 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 kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

X.Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për Masat e mbrojtëse nga zjarri, hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

XI.Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XII.Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për

rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për 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 parcelës-ave dhe investitorit).

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore-meqenëse parcela kadastrale nr.968-9 është tokë jopjellore ndërsa parcelat kadastrale nr. 968-3, 968-10 dhe 968-19 ZK Matičan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 3” dhe “arë e klasës 5” 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, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=2624m^2$. 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.

XIV. 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 Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

XV. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e 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.

Arsyetim

Aplikuesit/pronarët Fadil Gashi, Fatmir Tmava, Bekim Çollaku, Beqir Qallaka, Alban Dushullovci dhe Fadil Dushullovci nga Prishtina me investitorë “ILEA-GR” SH.P.K që e përfaqësojnë Ilir dhe Enis Veliqi dhe “Alfa Trade” SH.P.K që e përfaqësojnë Musaj Hajdari, Ruzhdi Imeri dhe Hajdar Hajdari, me kërkesën 05 Nr. 350/02–195569/19 dt. 09.08.2019 kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. në dispozitiv të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02–195569/19 dt. 09.08.2019, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 00968-3 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914050-00968-3 , Z.K Matiçan; prone e Fadil Gashit.
- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 00968-10 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914050-00968-10 , Z.K Matiçan; prone e Fatmir Trnava.
- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 00968-9 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914050-00968-9 , Z.K Matiçan; prone e Bekim Qollaku & Beqir Qollakaj.
- Kopja e planit per parcelën kadastrale nr. 00968-19 e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914050-00968-19 , Z.K Matiçan; prone e Alban Dushollovcit & Fadil Dushollovcit.
- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP nr.2711/2019 me.nr.ref:308/2019 dt. 25.06.2019 në mes të “ILEA GR. SH.P.K” qe e përfaqëson Enis Veliqi&Ilir Veliqi dhe “Alfa Trade” Sh.p.k me perfaqshues z.Hajdar Hajdari me Bekim Qollaku dhe Beqir Qollakaj.
- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP nr.1633/2018 me.nr.ref:205/2018 dt. 15.05.2018 në mes të Fatmir Trnava dhe “ILEA GR. SH.P.K” qe e përfaqëson Enis Veliqi&Ilir Veliqi dhe “alfa Trade” Sh.p.k me perfaqshues z.Hajdar Hajdari.
- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP nr.5129/2017 me.nr.ref:485/2017 dt. 05.12.2017 në mes të Fatmir Gashi dhe “ILEA GR. SH.P.K” qe e përfaqëson Enis Veliqi&Ilir Veliqi dhe “alfa Trade” Sh.p.k me perfaqshues z.Hajdar Hajdari.
- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP nr.6616/2017 me.nr.ref:950/2017 dt. 09.11.2017 në mes të Fadil Dushollovcit, Alban Dushollovcit dhe “ILEA GR. SH.P.K” qe e përfaqëson Enis Veliqi&Ilir Veliqi dhe “alfa Trade” Sh.p.k me perfaqshues z.Hajdar Hajdari.
- Çertifikata e regjistrimit të biznesit nga “ILEA GR. SH.P.K” e me nr.810199035 dt.21/04/2016 me përfaqshues Ilir Veliqi dhe Enis Veliqi.
- Çertifikata e regjistrimit të biznesit nga “Alfa Trade” Sh.p.k me perfaqshues Hajdar Hajdari Musaj Hajdari dhe Ruzhdi Imeri , me nr.810618465 dt.22/02/2005.
- Prokurë-Autorizimi për përfaqësim me nr. 3406/2016, dt.07.06.2016 i pronareve Enis&Ilir Veliqi të kompanisë “ILEA GR” SH.P.K” për Agim Veliqin.
- Deklaratë LRP nr.1052/2020 dt.10.03.2020 e drejtorit general të “Alfa trade” sh.p.k Hajdar Hajdari dhe dhe pronarëve të “Ileaa-Gr” sh.p.k Ilir dhe Enis Veliqit se do të ju lejojnë qasje parcelave fqinje nëpër rrugën e prezantuar në situacion të zgjidhjes urbane.
- Vërtetimin e Tatimit në Pronë të pronarit Hajdar Hajdari.
- Vërtetimin e Tatimit në Pronë të Alush Berisha sipas kërkesës së “ILEA –GR” SHPK
- Vërtetimin e Tatimit në Pronë të pronarit Qazim Trnava.
- Vërtetimin e Tatimit në Pronë të pronarit Fadil Gashit.
- Vërtetimin e Tatimit në Pronë të pronarit Beqir Qallakaj
- Vërtetimin e Tatimit në Pronë të pronarit Bekim Qollaku.
- Vërtetimin e Tatimit në Pronë të pronarit Fadil Dushollovci.
- Fotokopjen e letërnjoftimit të Beqir Qallakaj;
- Fotokopjen e letërnjoftimit të Alban Dushollovcit.
- Fotokopjen e letërnjoftimit të Bekim Qollaku;
- Fotokopjen e letërnjoftimit të Aferdita Qollaku;
- Fotokopjen e letërnjoftimit të Fadil Gashi;
- Fotokopjen e letërnjoftimit të Fatmir Trnava;
- Fotokopjen e letërnjoftimit të Hajdar Hajdari;
- Fotokopjen e letërnjoftimit të Enis Veliqi;
- Informim nga plani rregullues “Prishtina e Re- Zona Qender” referenc 1215 date 15.11.2017
- Inqizimi gjeodezik punuar nga gjeodeti i licensuar Durim Hoxha me nr, të licencës 183 date 15.02.2018

Drejtoria e Urbanizmit ,duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 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 lënie për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, me datën 13.09.2019, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rreth në diametër prej 50 m', për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, 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 27.09.2019. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-195569/19 dt. 09.08.2019, për caktimin e kushteve ndërtimore, të dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurave administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe të dokumentit të planifikimit hapësinor – Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” me shkresën “Plotësim dokumentacioni”, me referencë 05 Nr. 350/02-195569/19 dt. 04.11.2019 ka kërkuar nga aplikuesit; “Zgjidhjen urbane për parcelën ndërtimore – sipas riparcelimit dhe kriterëve të Planit Rregullues Prishtina e Re “Zona Qender” duke përfshi edhe parcelat fqinje, ashtu që ajo zgjidhje të pranohet nga të gjitha palët. Plotësimi i dokumentacionit është kërkuar në afat prej 15 ditësh. Meqenëse investitorët janë deklarua se pronarët e parcelave fqinje nuk janë të interesuar me u përfshi në zgjidhje urbane zyrtarët nga Drejtoria e Urbanizmit organizuan një takim për pronarët e parcelave fqinje me dt. 15.11.2020. Ftesat ishin shpërnda në lagje me dt. 13.11.2020.

Në takimin e dt. 15.11.2020 qëllimi ishte që palët të informohen me zgjidhjen urbane dhe rrugën e propozuar. Prezent ishin, Arbios Kastrati, Fadil Dushullovci, Agim Veliki, Besnik Hajdari dhe projektuesi Driton Muriqi. Gjatë takimit, Arbios Kastrati djali i pronarit të parcelës kad. 968-15 ka deklarua se ka ardhë, që të informohet me zgjidhjen urbane dhe ndërtimin e propozuar në parcelat fqinje. Ai deklaroi se deri me dt. 21.11.2019 do të lajmërohet në Drejtorinë e Urbanizmit për të sqaruar nëse do të përfshihen në zgjidhje urbane. Pronari i parcelës 968-15 Qazim Kastrati nuk u lajmërua me dt. 21.11.2019, ashtu si ishte deklarua.

Investitorët Enis Veliki, Besnik Hajdari, proari i parcelës nr. 968-19 Alban Dushullovci si dhe projektuesi Driton Muriqi me dt. 23.12.2020 në lokalet e Drejtorisë së Urbanizmit me “Procesverbal” deklarojnë se kanë kontaktuar me pronarët e parcelave fqinje mirëpo nuk janë të intresuar me u përfshi në zgjidhje urbane.

Pas shqyrtimit të projekt propozimit/zgjidhjes urbane të prezantuar, është konstatuar se parcelat kadastrale nr. 968-3, 968-9, 968-10, 968-19, Z.K Matičan për të cilat është kërkuar caktimi i kushteve ndërtimore, përfshihen në kuadër të bllokut urban “A20”, të tërësisë “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-186861 dt. 02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar “F-funksion banues”. Bazuar në projektin konceptual-“zgjidhja urbane” të prezantuar dhe dokumentet e bashkëngjitur, konstatohet se zgjidhja urbane për të gjitha parcelat kadastrale në trajtim, është konceptuar në një parcel ndërtimore (të propozuar duke u bazuar edhe në kapitullin 7. *Plani i parcelimit dhe i riparcelimit*, ku përshkruhen mënyrat e riparcelimit të mëtejme të parcelave ndërtimore të përcaktuara në shtesën grafike “Plani i Parcelimit”, të këtij plani rregullues, me qëllim të mundësimit të rritjes së vlerës së zonës dhe pronarëve dhe investitorëve zhvillim më të lehtë të veprimtarive të ndryshme.

Me analizën e projekt-propozimit të prezantuar për parcelat kadastrale, nr. 968-3, 968-9, 968-10, 968-19, Z.K Matičan, është vërtetuar se parcela ndërtimore formohet prej parcelës kadastrale 968-10 dhe pjesërisht parcelave kadastrale 968-3, 968-9 dhe 968-19, Z.K Matičan me sipërfaqen prej $S=2624.0m^2$, kurse pjesët e parcelave kadastrale 968-3, 968-9 dhe 968-19, Z.K Matičan me sipërfaqe $S=524m^2$ (20% nga sipërfaqja e parcelës ndërtimore) që përfshihen në hapësirë publike – rrugë të planifikuara të planit rregullues, e cila sipërfaqe me pajtim dhe kërkesë të pronarëve dhe investitorit mund kompensohet sipas procedurës së përshkruar në paragrafin V. të këtij vendimi, kurse procedurat e ndarjes dhe bashkimit do të realizohen sipas përshkrimit në paragrafit VI dhe VII të po të njëjtit vendim ndërsa pjesa e mbetur e parcelës 968-19 do të trajtohet në periudha dhe forma të tjera;

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçe të kompleksit në rrugën e brendshme të bllokut dhe lidhja e saj me rrugën e planifikuara të planit rregullues, si dhe

organizimin e rrugës së brendshme dhe vendparkimet, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

Në bazë të kërkesës për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-195569/19 të dt.09.08.2019, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar për ndërtesën banimore – afariste, mund të pranohet si e tillë, duke marrë parasysh rrugën e planifikuar, kategorinë dhe shmangien e kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Gjithashtu në situacionin e kësaj zgjidhjeje është paraparë edhe mundësia e kyçjes edhe për parcelat fqinje. (Deklarata nr.1052/2020 dt.10.03.2020) Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banimore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimi në Bashkëpronësi”, dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m, si dhe të sigurohet trotuari për këmbësor me gjerësi minimale prej 1.5m nga rruga e planifikuar deri tek hyrjet në ndërtesë. Ndryshime në rrugë të planifikuar sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesës banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të “Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuarit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të 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.

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 ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale nr.968-3, 968-9, 968-10, 968-19 ZK Matëçan.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me vendimin e kushteve ndërtimore, me ankesë mund të drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtyre kushteve ndërtimore. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPH-ja.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-195569/19 DT. 02.03.2020**

Zyrtari,
Mejrushe Sejfullahu

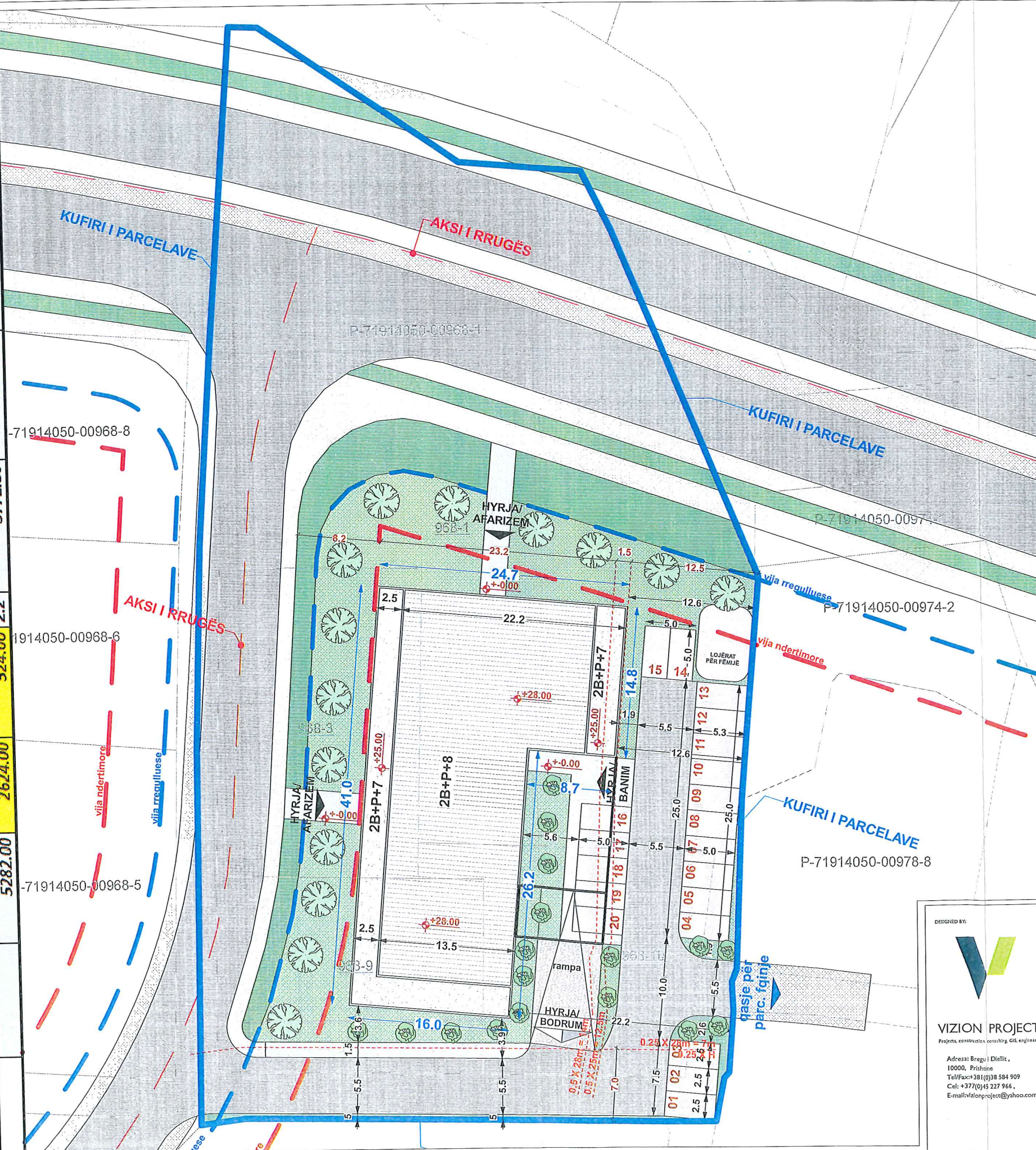


Udhëheqës i Sektorit,
Mimoza Berisha Pleshtreshi



TABELA E KALKULIMIT TE SIPERFAQEVE SIPAS KUSHTEVE TE REJA URBANE

	A1	A2	A3	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11
	Nr i parcelave të përfshira në RIPARCELIM	Sip. TOTALE E PARCELES sipas Fletes Poseduese (m2)	Sip. Parcelës mbrenda vijës rregulluese (m2)	20% e sip. Brenda vijës rregulluese A3x0.2 (20%) (m2)	ISD	Sipërfaqe E Lejuar ndërtimore brenda v. rregulluese (A3x2.2) (m2)	Sipërfaqe E Lejuar ndërtimore jashtë v. rregulluese (A5x1.5) (m2)	Sipërfaqe TOTALE e Lejuar ndërtimore (A7+A8) (m2)	Sip. E lejuar në shpate ISHP (A3x0.3) /30%/ (m2)	ETAZHITETI I LEJUAR p+s
EMIRAT										
Alban dhe Fadil Dushullovci	968-19	3682.00	1399.00		2.2	3077.80		3077.80	419.70	8
Fadil Gashi	968-3	600.00	332.00		2.2	730.40		730.40	99.60	8
Beqir Qakallaj	968-9	500.00	393.00		2.2	864.60		864.60	117.90	8
Fatmir Trnava	968-10	500.00	500.00		2.2	1100.00		1100.00	150.00	8
		5282.00	2624.00	524.00	2.2	5772.80	1152.80	6925.60	787.20	8



PËRQINDJA E SIPËRFAQEVE NË PARCELË		
EMËRTIM	sip. (m2)	sip. (%)
OBJEKT (SHPUTA NËNTOKË)	1100.00	41.92%
OBJEKT (SHPUTA MBITOKË)	785.60	29.94%
RRUGË, TROTUAR, PARKINGJE, STAZA, RAMPA	909.30	34.65%
LOJRAT E FEMUEVE	36.70	1.40%
GJELBRIM	892.40	34.01%
TOTAL /brenda v. rregulluese/	2624.00	100.00%
TOTAL /jashtë v. rregulluese/	1344.00	
TOTAL	3968.00	

AFARIZEM DHE BANIM

KALKULIMI I SIPËRFAQEVE NËPËR KATE		
Katet	sipas zgjedhjes	
Bodrumi -1	1100.00	NEN TOKE
Bodrumi -2	1100.00	TOKE
	2200.00	
Perdhesa	785.00	
Kati 1	785.00	
Kati 2	785.00	
Kati 3	785.00	
Kati 4	785.00	
Kati 5	785.00	
Kati 6	785.00	
Kati 7	785.00	
Kati 8	645.60	
	6925.60	
SIP. TOTALE	9125.60	

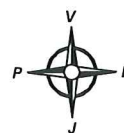
DESIGNED BY:
VIZION PROJECT
Project, construction consulting, GIS, engineering
Adresa: Bregu i Diellit,
10000, Prishtine
Tel/Fax: +381 (0)38 584 909
Cel: +377 (0)45 227 966,
E-mail: vizionproject@yahoo.com

INVESTITORI INVESTOR	Alfa Trade Sh.p.k ILEAA-GR Sh.p.k
OBJEKTI BUILDING	OBJEKT AFARIST-BANESOR
VENDI I NDËRTIMIT LOCATION	"PRISHTINA E RE" - PRISHTINE
PROJEKTUES PROJECT DESIGN	Shkelqim OSMANI, IDA Driton MURIQI, IDA Jeton DEDAJ, bach. arch. Premton GJONBALAJ, bach. arch.
FAZA / PHASE	ARKITEKTURA
PROJEKTI / PROJECT	PARAPROJEKT
EMRI I FLETËS LAYOUT NAME	Zgjidhja e ngushtë urbane e bllokut
A3	Perpjera/Scale 1:400
	Data/Date 2019



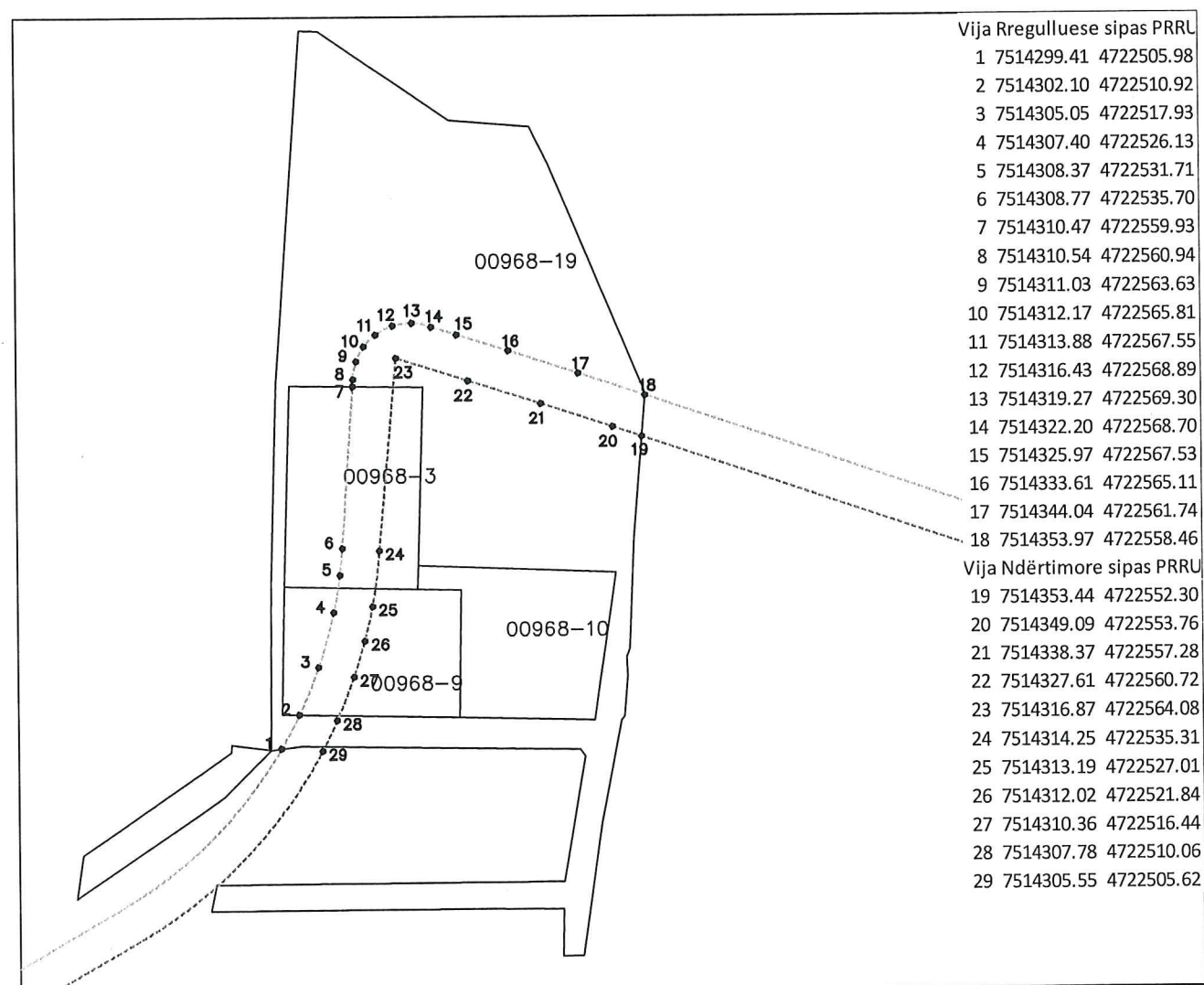
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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: 19.02.2020

Legjenda:

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



Republika e Kosovës
Republika Kosovo-Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada-Government

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 968-19, 968-3, 968-10, 968-9

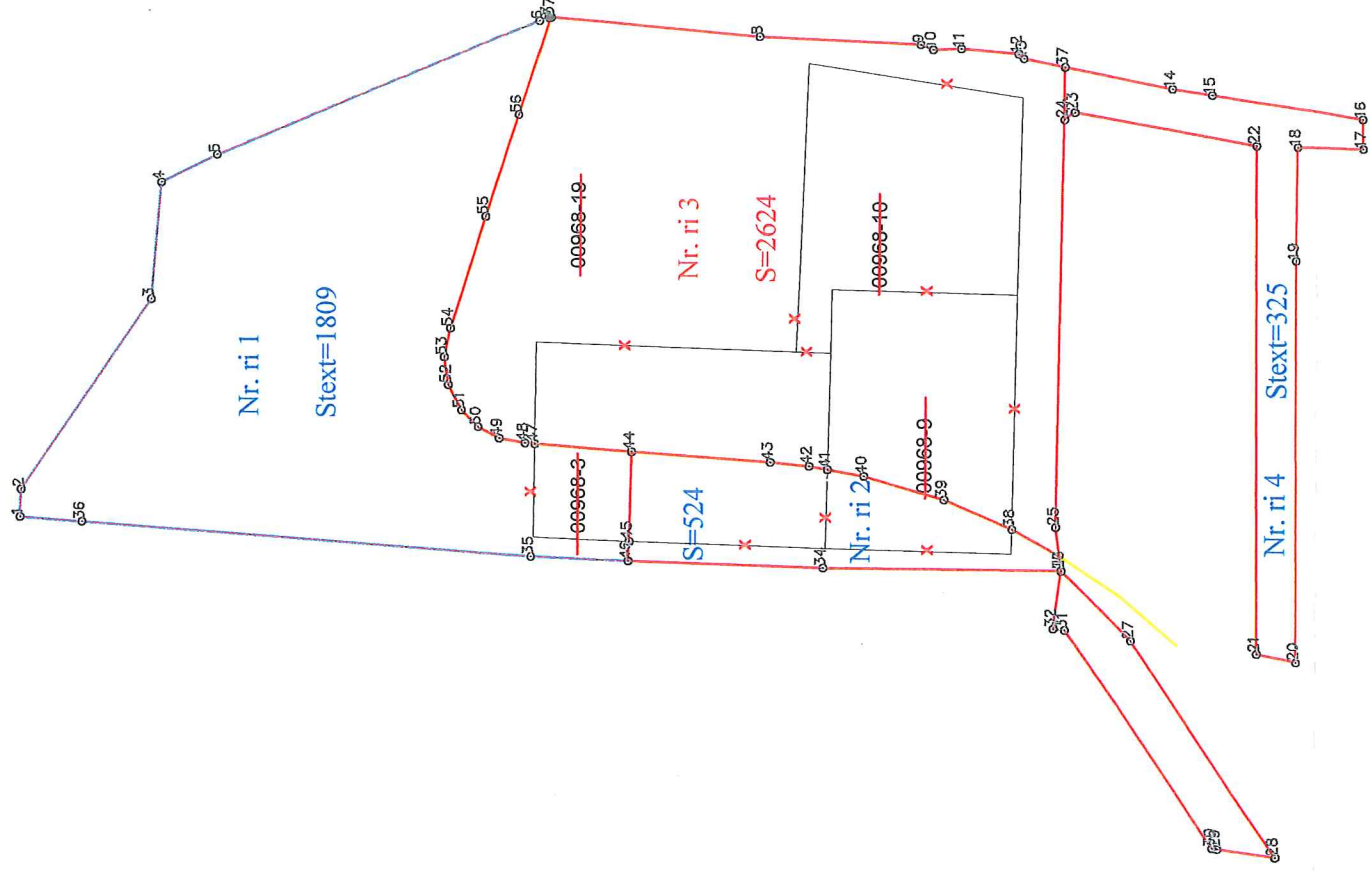
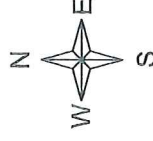
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiqan

Numri i lëndës / Broj predmeta: -----

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : bashkimi-parcelave

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

NR	Y	X
1	7514302.812	4722612.722
2	7514305.642	4722612.612
3	7514325.039	4722599.279
4	7514336.951	4722598.302
5	7514339.778	4722592.589
6	7514353.639	4722559.633
7	7514353.990	4722558.710
8	7514352.129	4722537.024
9	7514351.431	4722520.513
10	7514350.928	4722519.275
11	7514351.045	4722516.410
12	7514350.560	4722510.450
13	7514350.060	4722509.910
14	7514347.090	4722494.870
15	7514346.480	4722490.740
16	7514344.160	4722475.050
17	7514341.127	4722474.994
18	7514341.266	4722482.006
19	7514329.676	4722482.116
20	7514288.717	4722481.997
21	7514289.537	4722485.887
22	7514341.396	4722486.106
23	7514344.627	4722504.685
24	7514343.887	4722505.685
25	7514302.337	4722506.346
26	7514297.917	4722505.786
27	7514290.807	4722498.846
28	7514268.797	4722483.945
29	7514269.667	4722489.817
30	7514269.747	4722490.377
31	7514291.860	4722505.430
32	7514291.980	4722506.570
33	7514297.894	4722505.800
34	7514298.028	4722530.255
35	7514298.950	4722560.334
36	7514302.342	4722606.383
37	7514349.226	4722505.685
38	7514302.100	4722510.921
39	7514305.051	4722517.925
40	7514307.395	4722526.127
41	7514308.042	4722529.840
42	7514308.367	4722531.709
43	7514308.768	4722535.698
44	7514309.760	4722549.811
45	7514300.622	4722550.041
46	7514298.638	4722550.143
47	7514310.472	4722559.930
48	7514310.543	4722560.941
49	7514311.025	4722563.627
50	7514312.174	4722565.813
51	7514313.875	4722567.554
52	7514316.426	4722568.893
53	7514319.266	4722569.303
54	7514322.199	4722568.669
55	7514333.612	4722565.114
56	7514344.039	4722561.744
57	7514353.969	4722558.461



Vija ndertimore

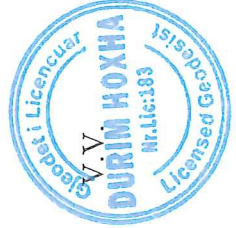
Gjendja kadastrale e re

Gjendja kadastrale e vjeter

Rilevoi / Snimio: Durim Hoxha
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

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

Nr. i licencës / Br. licence: 183



Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 28.01.2020