

01-1317



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

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, 131 dhe 132 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 dhe 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, Vendimit 14nr.350/05 - 0069714/18 dt.22.03.2018, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, "Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane", dhe në bazë të kërkesës 05-350/02-121257/21, dt. 25.06.2021, të pronarit Gani Agushi nga Shajkovci - Podujevë, me investitor "Orient Kubz Construction" sh.p.k., me seli në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore me afarizëm, në kuadër të bllokut urban "G-I-B", të Planit Rregullues "Mati-1" & PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me dt.08.11.2021 merr këtë:

**V E N D I M**  
**PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE**

**I. I Caktohet pronarit Gani Agushi nga Podujeva, me investitor "Orient Kubz Construction" sh.p.k., me nr. te biznesit 811429522, me seli në Prishtinë, me pronar Blerim Iballi nga Bllaca - Suharekë, sipas kërkesës 05-350/02-121257/21, dt. 25.06.2021, kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë-banesore me afarizëm, përkatësisht Objektet "A" "B" dhe "C", në kuadër të bllokut urban "G-I-B" të Planit Rregullues "Mati-1" & PZHU-së në Prishtinë, gjegjësisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 637-5 dhe 637-6, ZK Matiçan, evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914050-00637-5 dhe P-71914050-00637-6.**

**II. Lokacioni i shtrirjes së parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas planeve urbane dhe dokumentacioneve të miratuara, është:**

- a). Planit Rregullues "Mati-1", miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010, kjo zonë është e planifikuar me destinim "Ndërtim i lartë" (blloku "G-I-B");
- b). Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, kjo zonë është e planifikuar me destinim "Ndërtim i lartë" dhe "Ndërtim i mesëm mix";

**III. Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcela kadastrale nr. 637-5 dhe 637-6, ZK Matiçan, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe planeve urbane, është:**

- Sipërfaqet & pronarët e parcelave kadastrale, janë:
  - nr. 637-5, me S=2,121 m<sup>2</sup>, me pronar Gani Agushi ..... "Arë e klasit 4";

- nr. 637-6, me  $S=152\text{ m}^2$ , me pronar Gani Agushi; ..... "Infrastrukturë - Rrugë";  
Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale, është  $S=2,273\text{ m}^2$ .

- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njëjësive kadastrale;
  - Në kuadër të parcelave kadastrale nr. 637-5 dhe 637-6 ZK Matičan, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
  - Janë toka urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
  - Terreni është relativisht i pjerrët, në drejtimin nga veri-perëndimi në drejtim të jug-lindjes, dhe ky disnivel sipas incizimit gjeodezik është  $\sim 8\text{m}$  në një gjatësi prej  $103\text{m}$ ;
  - Lokacioni shtrihet pjesërisht brenda bllokut urban "B", bllokut urban "I" dhe pjesërisht brenda bllokut urban "G" të Planit Rregullues "Mati-1". Gjithashtu shtrihet pjesërisht brenda zonës me ndërtim të lartë dhe pjesërisht brenda zonës me ndërtim të Mesëm mix të Planit Zhvillimor Urban, Prishtinë;
  - Qasja në komplekset - parcelën ndërtimore është nga rrugën e planifikuar të planit rregullues, përkatësisht në pjesën veri-perëndimore të parcelës kadastrale;
- IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin-ndërtimin e kompleksit ndërtesa shumë-banesore me afarizëm Objektet "A" "B" dhe "C", në kuadër të bllokut urban "G-I-B", të Planit Rregullues "Mati-1" dhe PZHU-së në Prishtinë, përcaktohen në bazë të:

- 1). Parametrave urban të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013;
- 2). Parametrave urban të Planit Rregullues "Mati-1", miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010;
- 3). Nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012;
- 4). Nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013;
- 5). Nenit 7 dhe 8 të Udhëzimit Administrativ Nr. 10/2013 për "Përcaktimin e procedurave për dorëzimin dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore si dhe leje ndërtimore";
- 6). Projekt propozimit të prezantuar nga kërkuessit, dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në komplekse, pozicionimi, gabaritet dhe etazhitetet e ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelave, rrugët 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", bashkangjitur këtyre kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të bllokut urban "G-I-B", planifikohet kompleksi me ndërtesa shumë-banesore me afarizëm, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet si në vijim (sipas projekt propozimit):

Objekti "A",  $S=2,276.20\text{ m}^2 / 1,886.20\text{ m}^2$ , mbi tokë +  $390.00\text{ m}^2$ , nën tokë/

Etazhitet: B+P+6,

Objekti "B",  $S=2,050.70\text{ m}^2 / 1,553.20\text{ m}^2$ , mbi tokë +  $497.50\text{ m}^2$ , nën tokë/

Etazhitet: B+S+P+5,

Objekti "C",  $S=2,050.70\text{ m}^2 / 1,553.20\text{ m}^2$ , mbi tokë +  $497.50\text{ m}^2$ , nën tokë/

Etazhitet: B+S+P+5,

Sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore:  $S=6,377.6\text{ m}^2 / 4,992.6\text{ m}^2$ , mbi tokë +  $1,385.0\text{ m}^2$ , nën tokë/

- Parcela kadastrale për realizimin e kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, e trajtuar brenda vijës rregulluese, janë:

- nr.637-5;  $S=2,111.0\text{m}^2$ ;

- nr.637-6;  $S= 152.0\text{m}^2$ ;

**Sipërfaqe totale: S=2,263.0m<sup>2</sup>;**

- Pjesa e parcelës kadastrale për realizimin e kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, e mbetur jashtë vijës rregulluese, është:

- nr.637-5; S=10.0m<sup>2</sup>;

**Sipërfaqe totale: S=10.0m<sup>2</sup>** (do të trajtohen me këto kushte ndërtimore, duke u kompensuar sipas Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, të llogaritur në pikën V të këtij Vendimi).

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, sipas planit rregullues dhe PZHU-së, të jetë për "Ndërtim i lartë" edhe hapësira afariste, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të garazheve, etj.(sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal sipas Planit Rregullues "Mati-1" është III-VI, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban është VII-IX (max. P+8), kurse i propozuar dhe i miratuar është B+P+6 dhe B+S+P+5;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore (ISHP), sipas Planit Rregullues "Mati-1" dhe PZHU-së, për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabaritit në përdhese ose suterren, është max.=40%. Sipas planeve urbane dhe projekt propozimit për vendosjen e ndërtesave në bazë - gabariti në përdhese dhe suterren, është:  
 $S = 2,263.0 \times 0.4 = 905.2 \text{ m}^2$ ; / lejuar sipas planeve urbane /  
 $S = 744.0 \text{ m}^2$ ; /sipas projekt propozimit/
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN), sipas Planit Rregullues "Mati-1" dhe PZHU-së, për vendosjen e ndërtesave në bazë - gabarit të bodrumit, është max.=60%;  
 $S = 2,263.0 \times 0.6 = 1,357.8 \text{ m}^2$ ; / lejuar sipas planeve urbane /  
 $S = 1,150.0 \text{ m}^2$ ; /sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISGJ), sipas Planit Zhvillimor Urban si dhe Vendimit 01 Nr.031-185481 të dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, është min.=40%:  
 $S = 2,263.0 \times 0.4 = 905.2 \text{ m}^2$ ; / lejuar sipas PZHU-së /
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Mati-1" është 3.0 për zonën "B" dhe 2.4 për zonën "G" dhe "I". Sipas PZHU-së, koeficienti i ndërtimit është 1.8-3.0 për zonën me Ndërtim të lartë dhe 1.2-1.8 për zonën me Ndërtim të Mesëm mix.  
 Parcela me nr. 637-5 me sipërfe prej 2,121m<sup>2</sup> ndahet në 3 zona me koficient të ndryshëm ku prej tyre llogariten si: Sipërfaqja prej 559m<sup>2</sup> me koficient 3.0; 364m<sup>2</sup> me koficient 2.4 dhe 1,188m<sup>2</sup> me koficient 1.8 sipas Planit Rregullues "Mati-1" dhe PZHU-së.  
 Parcela me nr. 637-6 me sipërfe prej 152m<sup>2</sup> llogaritet me koficient 1.8 sipas Planit Rregullues "Mati-1" dhe PZHU-së.

Koeficienti ndërtimor i parcelave kadastrale të bashkuara brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë-suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:

$S = 561.0 \times 3.0 = 1,683.0 \text{ m}^2$ ; /lejuar sipas planeve urbane /

$S = 362.0 \times 2.4 = 868.8 \text{ m}^2$ ; /lejuar sipas planeve urbane /

$S = 1,188 \times 1.8 = 2,138.4 \text{ m}^2$ ; /lejuar sipas planeve urbane /

$S = 152.0 \times 1.8 = 273.6 \text{ m}^2$ ; /lejuar sipas planeve urbane /

$S_{bvr} = 1,683 + 868.8 + 2,138.4 + 273.6 = 4,963.80 \text{ m}^2 (4963.80+30\text{m}^2 = 4993.80\text{m}^2)$

$S = 4,992.60 \text{ m}^2$ ; / sipas projekt propozimit - bazuar edhe në sipërfaqen e shpronësuar /

- Me aplikimin e Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja e parcelës jashtë vijës rregulluese (deri në 20% të parcelës ndërtimore) mund të kompensohet. Llogaritja e sipërfaqeve të shpronësuara bëhet sipas koeficientit ndërtimor 3.0 për sipërfaqet e parcelave që dalin jashtë vijës rregulluese dhe atë si në vijim:

$$S=10m^2 \times 3.0= 30.0 m^2$$

$$S_{jvr}= 30.0 m^2$$

Bazuar në kalkulimin e lartë cekur sipërfaqja totale e lejuar ndërtimore për ndërtesat brenda këtij blloku do të jetë:

$$S=S_{bvr}+ S_{jvr} = 4,963.8+30.0=4,993.80 m^2.$$

Bazuar në kriteret e planit rregullues dhe PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 0.8H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale - parcelës ndërtimore, është 0.4H. Te fasadat ku ka kthina sekondare, si: banja, wc, depo, shkallë dhe garazhe, distanca minimale është 3m'. Distanca minimale e bodrumit nga parcela fqinje duhet të jetë min.1.5 m;

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar 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 të lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit, nga rruga-niveli i terrenit, të jetë max.1.20 m ;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues urban në veri-perëndim të parcelës ndërtimore në trajtim, siq është prezantuar në Planin e situacionit - "zgjidhjen urbane" të kompleksit;
- Për çdo njësi banesore të sigurohet 1 vendparkim, kurse për hapësira afariste, gjegjësisht për çdo 40m<sup>2</sup> të neto sipërfaqes së afarizmit (hapësira afariste), të planifikohet një vendparkim, në kuadër të ndërtesave dhe kompleksit. Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkalar kushtin prej 40% për gjelbërim;
- Kompleksi të organizohet edhe me vendparkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotuaret terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, 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 kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

V. Kompensimi/shpronësimi me koeficient ndërtimi i parcelës kadastrale, nr.637-5 ZK Matičan, me sipërfaqe  $S= 10m^2$ , e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar - rrugë, të realizohet si më poshtë:

- Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të Bllokut urban "G-I-B", është me sipërfaqe prej  $S=10.0 m^2$ , 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% të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj, është:

$$S=10.0 \times 3=30.0 m^2$$

$$S=30.0 m^2$$

Rritja e koeficientit sipas këtij Vendimi nuk do të aplikohet në ISHP të planifikuar me Planin Rregullues por do të aplikohet vetëm në ISPN – mundësi të rritjes së etazhitetit.

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi të vendimit të kushteve ndërtimore jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale. Kjo procedurë e kompensimit / shpronësimit me koeficient ndërtimi do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafit, nga pronari & investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rislikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore.

VI. Ndarja - parcelimi i parcelës kadastrale nr. 637-5 dhe 637-6 ZK Matican, do të realizohet bazuar në Planin i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes, punuar nga kompania e licencuar gjeodete "Gjeogaus" shpk, me numër të licencës 31, punuar nga gjeodeti, i licencuar Xhelal Osmani.

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Manualit të ndarjes punuar nga gjeodeti 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.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit 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.

VII. Kyçja në infrastrukturë - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim (dokumentet të jenë të skanuara, të dorëzuara në formë elektronike):

- 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 të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos"-Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VIII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, 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 ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;

- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dymave dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro - energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 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 të 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.*

**IX. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe 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 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;

**X. 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 / 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 arrijtjen 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 kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

**XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcela kadastrale nr.637-5 ZK Matiçan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasit 4”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë 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, përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet - parcelës ndërtimore nr.637-5, ZK.Matiqan, sipas Planit të situacionit - “zgjdhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen prej S=1,853 m<sup>2</sup>. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, sipas Manualit për ndarje të punuar nga gjeodeti i licensuar.

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. Vlefshmëria e kushteve ndërtimore** është një (1) vit, duke llogaritur nga dita e lëshimit, kurse procedura e ndryshimit dhe plotësimit të tyre të bëhet me kërkesë të pronarëve ose investitorit, në procedurën e njëjtë e të paraparë për lëshimin e tyre.

## Arsy e tim

Pronari Gani Agushi nga Shajkovci - Podujevë, me investitor "Orient Kubz Construction" sh.p.k., me seli në Prishtinë, me pronar Blerim Iballi nga Bllaca, Suharekë, me kërkesës 05-350/02-121257/21, dt. 25.06.2021, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumë-banesore me afarizëm, përkatësisht Objektin "A", "B" dhe "C", në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të këtyre Kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, pronari ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale: nr. 637-5 dhe 637-6 ZK Matiçan, evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914050-00637-5 dhe P-71914050-00637-6, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës
- Informimin nga Plani Rregullues Mati-1 dhe PZHU me referencë nr.2073 dt.11.02.2019, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Kontratën e ndërtimit të përbashkët me nr.rend 9444/2021 dt.21.06.2021, lidhur në mes të Gani Agushi në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.637-5 dhe 637-6 ZK Matiçan, të përfaqësuar nga Shaban Agushi, dhe "Orient Kubz Construction" sh.p.k, përfaqësuar nga z. Blerim Iballi, në cilësinë e investitorit;
- Vërtetimet mbi tatimin në pronë;
- Incizimin gjeodezik, punuar nga kompania e licensuar gjeodete "Gjeogaus" sh.p.k., me numër të licencës 31;
- Manualin për ndarjen e parcelave kadastrale dhe bashkimin e parcelave në parcelë ndërtimore, të punuar nga kompania e licencuar gjeodete "Gjeodeti" shpk, me numër të licencës 61 dhe nga gjeodeti Blerim Halilaj.
- Projekt propozimin-projekti ideor dhe Plani i situacioni - "zgjidha urbane", të hartuar nga Sh.p.k. "Archipoints Group" me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit biznesit nr. 810007709;
- Fotokopjet e dokumenteve identifikuese (letërnjoftimit);
- Fotot e lokacionit me ndërtesat ekzistuese.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës dhe dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të planeve urbane për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planin Rregullues "Mati-1", dhe PZHU), rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës administrative si dhe projekt propozimit - projektit ideor me planin e situacionit - "zgjidhja urbane", ka konstatuar se:

- Parcela kadastrale nr. 637-5 dhe 637-6 ZK Matiçan, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Mati-1", miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar-destinuar për "Ndërtim i lartë" (blloku "G-I-B"), si dhe Planit Zhvillimor Urban miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, me destinim "Ndërtim i lartë" dhe "Ndërtim i mesëm mix";

- Bazuar në pjesën tekstuale të PZHU-së, konkretisht pikën 5.1 të kapitullit 5.0, ku theksohet se, (a.) "Dispozitat për zbatim" të PZHU-së, citojmë "PZHU-ja përveç rolit udhëheqës në territorin urban definon edhe konditat zhvillimore në pjesë të caktuara të qytetit përmes Planeve Rregulluese Urbane për lagje dhe blloqe urbane"; (b.) "PZHU-ja duhet të jetë kornizë për PRrU-në (Planet rregulluese urbane)"; (c.) "PRrU-të ekzistuese duhet të revidohen dhe PRrU-të e reja të hartohen në pajtim me PZHU-në" dhe (d.) "Çdo leje ndërtimore e lëshuar nga komuna duhet të jetë në pajtim me PZHU-në", kurse në



pikën 5.2.2.2, të të njëjti kapitull, thuhet se "Ndërtimi në zonat e zbrazëta pranë ndërtesave ekzistuese në parim duhet t'i respektojë paternat e rrethinës dhe të jetë i lidhur me ndërtesat fqinje në të njëjtën vijë ndërtimore, duke respektuar po ashtu tipologjinë, lartësinë, madhësinë dhe densitetin e përcaktuar sipas konceptit zhvillimor të PZHU-së", mund të konstatohet se si bazë e planifikimit hapësinor të trajtohet PZHU-ja;

- Njëherit, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 14 Nr.350/05-0069714/18 dt.22.03.2018 sipas të cilit, në rastet kur blloku urban është realizuar nën 50%, të gjitha kriteret mirren të Planit Rregullues Urban, përveç koeficientët e ndërtimit (ISPN) dhe koeficientët e shfrytëzimit të parcelës (ISHP), të cilat mirren nga PZHU.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, është shqyrtuar kërkesa në tërësi me tërë dokumentacionin e bashkangjitur, ndër të tjera edhe Plani i situacionit - "zgjidhje urbane" dhe projekt ideor, dhe pas analizës preliminare të sajë dhe konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe konsultimit edhe me Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, kjo drejtori me datë 29.09.2021 ka vendosur shkresën "Njoftim publik" me projekt propozimin e prezantuar, për njoftimin e publikut dhe lejimin e mundësisë për dhënien e komenteve të pronarëve dhe poseduesve të pronave të rrethinës në diametrin prej 50m' nga parcela ku synohet të ndërtohet ndërtesa në fjalë. Ky njoftim ka qëndruar në vend deri me datë 06.10.2021.

Pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionit të shqyrtuar, rregullativës ligjore në fuqi, është konstatuar se, bazuar në nenin 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 nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe "zgjidhja urbane" e propozuar është në harmoni me kriteret e planit rregullues urban, andaj u vendos që me vendim të caktohen kushtet ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të këtij Vendimi.

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Manuali i ndarjes për parcelën kadastrale në trajtim.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këto kushte ndërtimore, me ankesë mund ti 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 - MEA-ja.

Ky Vendim u përpilua në katër (4) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuessit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës.

Kopja elektronike e këtij Vendimi i dërgohet: Drejtorisë për Kadastër dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm,

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,**

**05 NR.350/02-121257/21 DT. 08.11.2021**

Punoi,  
Linda Beqiri



U.D. Udhëheqëse e Sektorit,  
Mimoza Berisha Preshtreshi



**DREJTORI,**

**Arban Olluri**

Faqe 9 nga 11





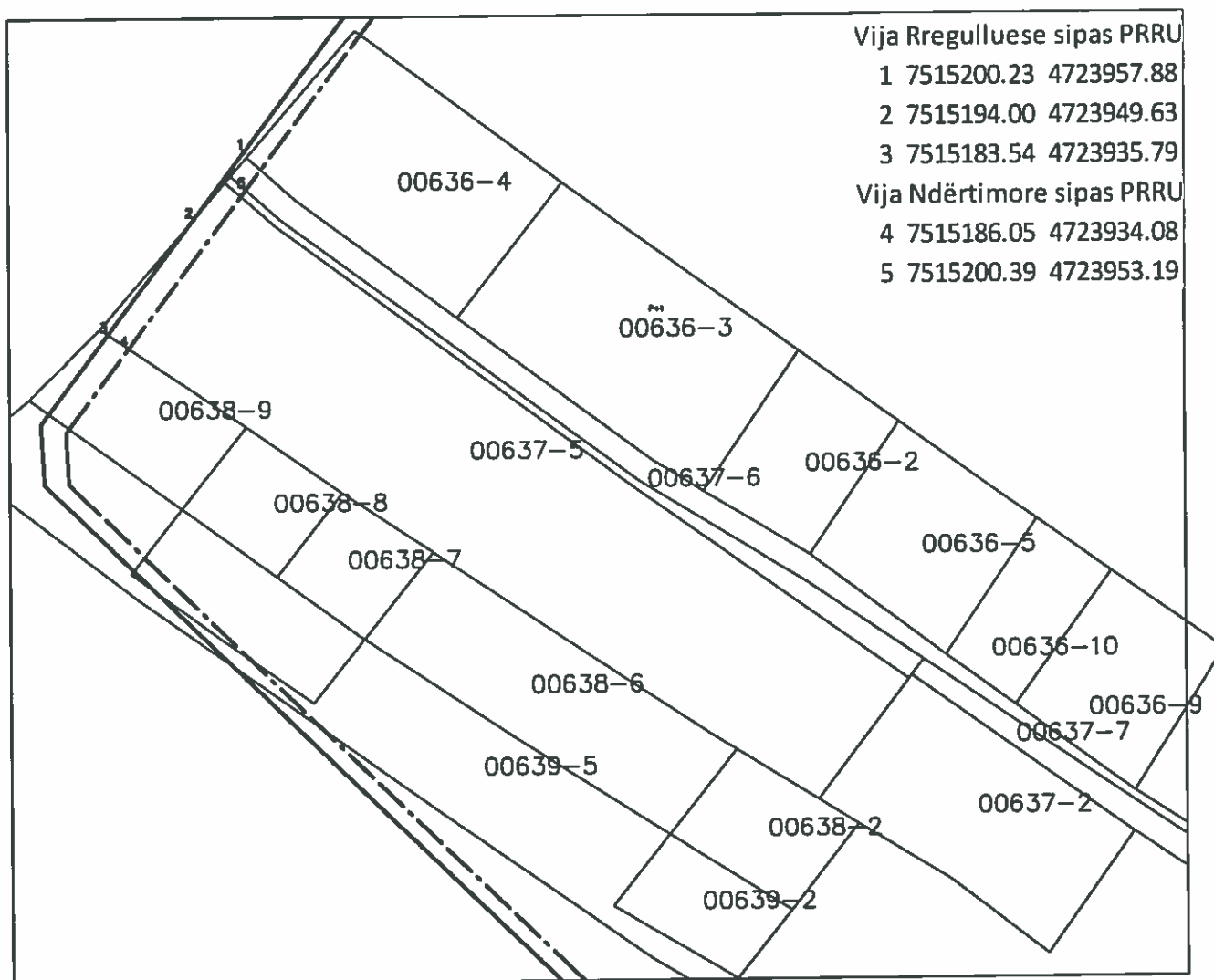
Republika e Kosovës  
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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.

Nëshkrimi:

Prishtinë: 08.11.2021

#### Legjenda:

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





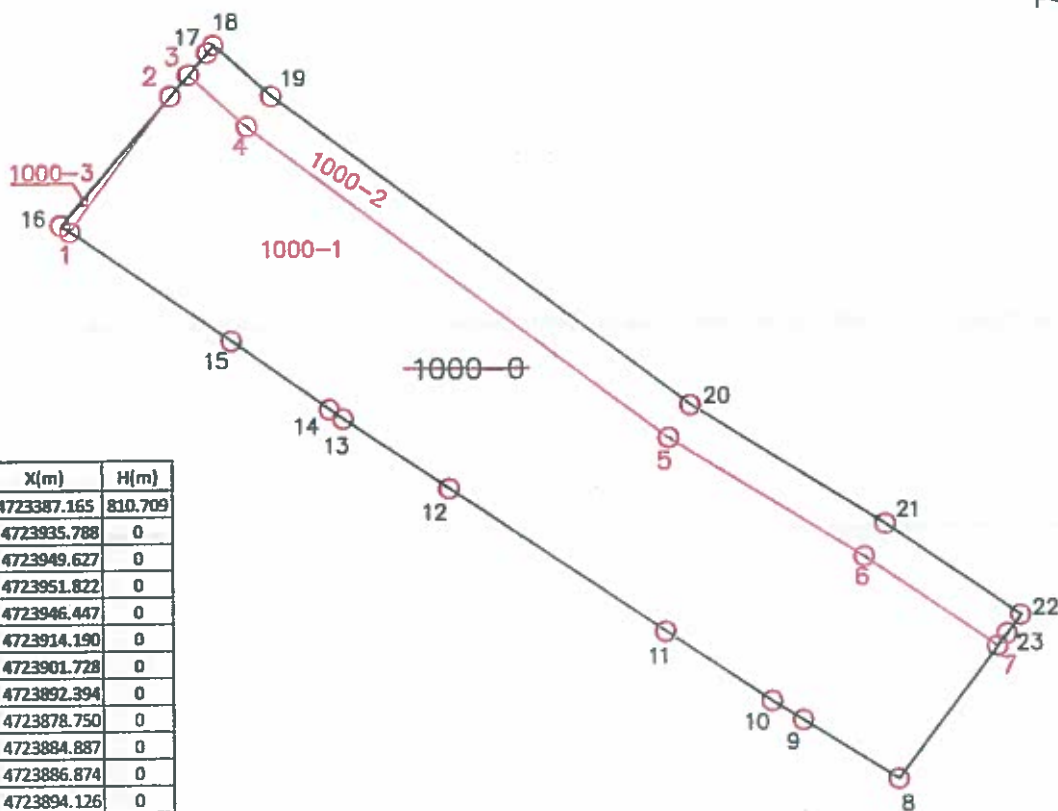
Republika e Kosovës  
Republika Kosova-Republic of Kosovo  
Qeveria -Vlada-Government

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija Prishtinë Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1000-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan Numri i lëndës / Broj predmeta: \_\_\_\_\_

Lloji i njësive kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750



Nr.Pikes	Y(m)	X(m)	H(m)
PR01	7516877.206	4723387.165	810.709
1	7515183.539	4723935.788	0
2	7515193.995	4723949.627	0
3	7515195.896	4723951.822	0
4	7515201.972	4723946.447	0
5	7515245.683	4723914.190	0
6	7515266.005	4723901.728	0
7	7515279.833	4723892.394	0
8	7515269.440	4723878.750	0
9	7515259.509	4723884.887	0
10	7515256.294	4723886.874	0
11	7515245.258	4723894.126	0
12	7515222.818	4723909.080	0
13	7515211.839	4723916.338	0
14	7515210.449	4723917.333	0
15	7515200.260	4723924.438	0
16	7515182.577	4723936.441	0
17	7515197.860	4723954.090	0
18	7515198.510	4723954.850	0
19	7515204.490	4723949.560	0
20	7515247.920	4723917.510	0
21	7515268.171	4723905.092	0
22	7515282.260	4723895.580	0
23	7515280.790	4723893.650	0

Legjenda:	
A	Nr.Parcelles gjendja egzistuese
A	Nr.Parcelles gjendja e re
•	Pika e reja te kufirit
—	Gjendja sipas Planit Katastral

Rilevoi / Snimio: Gjeodeti shk  
(emri dhe mbiemri i gjeodetit dhe kompanisë gjeodetike)

Aprovoi / Usvojio: \_\_\_\_\_  
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ imë i prezime shërbëuesit)

Nr. i licencës / Br. licencës: 061

Nëshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

Nëshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

Data e aprovimit / Datum usvajanja: \_\_\_\_\_

Data e rilevimit / Datum snimanja: 21.10.2021



V.V.



PROJEKTUESI: **archipoints** GROUP

INVESTITORI: **ORIENT KUBZ CONSTRUCTION**

PROJEKTI: **KOMPLEKSI BANESOR-AFARIST "ORIENT KUBZ 2" B+P+6 & S+B+P+5**

VENDI: **BLLOKU G-I-B MATI-I / PRISHTINË**

PROJEKTANT: **ERTAN SYLEJMANI, IDA**

NËNSHKRIMI: *E.Sylejmani*

PROJEKTANT: **MERITON BAJRAMI, IDA**

NËNSHKRIMI: *M.Bajrami*

BASHKËPUNËTOR:

NËNSHKRIMI:

FAZA: **ARKITEKTURA**

PËRMBAJTJA: **SITUACIONI**

DATA: **QERSHOR 2021**

PËRPUJESA: **1:400**

ORIENTIMI: 

FAQJA: **A-03**

KODI: **OK-KB/A-MA/PR-PI-A-03**

VLLA: **SHPK archipoints**

MODA E DIELLIT, RR. VËLLEZRIËT GËRVALLA 1117 HY:5/3

SIPËRFAQET BRUTO	BILLOKU - A			BILLOKU - B			BILLOKU - C			TOTAL
	Nr.	ETAZHITETI	Mbi Tokë	Nën Tokë	Mbi Tokë	Nën Tokë	Mbi Tokë	Nën Tokë	Mbi Tokë	
B	BODRUMI	-	390.00	-	380.00	-	380.00	-	380.00	1,150.00
S	SUTERENI	-	-	117.50	-	117.50	-	117.50	-	470.00
P	PËRDHESA	274.00	-	235.00	-	235.00	-	235.00	-	744.00
1	KATI 1	298.00	-	262.00	-	262.00	-	262.00	-	822.00
2	KATI 2	286.70	-	250.00	-	250.00	-	250.00	-	786.70
3	KATI 3	275.30	-	238.50	-	238.50	-	238.50	-	752.30
4	KATI 4	263.90	-	227.00	-	227.00	-	227.00	-	717.90
5	KATI 5	252.50	-	223.20	-	223.20	-	223.20	-	698.90
6	KATI 6 - PH	235.80	-	-	-	-	-	-	-	235.80
Sip. sipas Projektit		1,886.20	390.00	1,553.20	497.50	1,553.20	497.50	1,553.20	497.50	6,377.60
Mbi Tokë:		4,992.60								
Nën Tokë:		1,385.00								
TOTAL:		6,377.60								

