



01-1589

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 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative nr. 05/L-03 dt. 21.06.2016, nenit 17 pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr. 03/L-040 dt. 20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës nr. 110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017 për Caktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtimore, Leje Ndërtimore dhe Leje Rrërimi për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 nr. 350/02-155075/21 dt. 02.08.2021, të pronarëve Letafet Hyseni, Qemajl Qerimi, Besnik Abazi, Erxhan Memeti nga Prishtina, me investitor “Klub Invest” shpk me seli në Shtime dhe me nr. unik identifikues të biznesit 810146680, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, në lagjen “Prishtina e Re- Zona Qendër”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 15.02.2022, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Letafet Hyseni, Qemajl Qerimi, Besnik Abazi, Erxhan Memeti nga Prishtina, me investitor “Klub Invest” shpk me seli në Shtime dhe me nr. unik identifikues të biznesit 810146680, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-155075/21 dt. 02.08.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, me etazhitet 2B+S+P+10, në kuadër të Bllokut “A4”, të Tërësisë “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re- Zona Qendër”, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 932-2 ZK. Matičan.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re- Zona Qendër”, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-186861 dt. 02.10.2013. Sipas këtij plani, kjo zonë është e destinuar “Banim i mesëm i përzier “funksion i përzier- kryesisht banim, afarizëm joshqetësues në përdhësë”.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - Nr. 932-2, ZK. Matičan, me S=4610m², me pronar Letafet Hyseni, Qemajl Qerimi, Besnik Abazi dhe Erxhan Memeti, “Arë e Klasës 4”;
- Në kuadër të parcelës kadastrale, nuk ka ndërtime;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është kryesisht i rrafshët, me pjerrësi të vogël;
- Qasja ekzistuese në parcelat kadastrale është përmes rrugës ekzistuese “Don Shtjefën Kurti”, gjegjësisht parcela nr. 1425-0 ZK Matičan”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelave kadastrale në fjalë, nuk ka ndërtesa të ndërtuara.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin- ndërtimin e ndërtesës së banimit, në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re- Zona Qendër”, bazuar në parametrat urban të planit:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “Situacioni”, bashkëngjitur këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara për realizimin e ndërtesës, konkretisht të përfshira- trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - 932-2, me $S=1608.00m^2$;
- Pjesa e parcela kadastrale e trajtuara për realizimin e ndërtesave, konkretisht pjesa e parcelës kadastrale e përfshirë- e trajtuar jashtë vijës rregulluese, është:
 - 932-2, me $S=322.00m^2$.
- Pjesa tjetër e parcelës me $S=2680m^2$, nuk trajtohet me këto kushte;
- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelës kadastrale, planifikohet të realizohet/ndërtohet kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, me etazhitet $2B+S+P+10$, me sipërfaqe bruto ndërtimore $S=7'326.00m^2 / 5'788.20m^2$ mbitokë + $1'537.80m^2$ nëntokë (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të je tetë për banim shumëbansor dhe për afarizëm, me hapësira përcjellëse si: kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabarit të përdhësës ose suterrenit, në bazë të PZhU, është 0.2 deri 0.4:

$$S=1608.00 \times 0.4 = 643.20m^2$$
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHN), për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabarit të bodrumit, lejohet max. 60% (0.6):

$$S=1608.00 \times 0.6 = 964.80m^2$$
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe sipërfaqet gjelbëruese, ku koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, është min. 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%;
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re- Zona Qendër” dhe PZhU është 3.0. 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- suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës- bodrume, dhe ka sipërfaqe si në vijim:

$$S=1608.00 \times 3.00 = 4824.00m^2$$
- Vendimin 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20%. Bazuar në sipërfaqen e pjesës së parcelës kadastrale nr. 932-2 ZK. Matigan, e përfshirë jashtë vijës rregulluese prej $S=322.00m^2$, si dhe raporti i sipërfaqeve jashtë / brenda vijave rregulluese është $S=322.00 / 1608.00 \times 100 = 20\%$, andaj sipas këtij Vendimi, mund të kompensohet/shpronësohet sipërfaqja $S=322.00m^2$, dhe kalkulohet me koeficient ndërtimi 3.0. Pra, sipërfaqja e kompensuar do të jetë:

$$S=322.00 \times 3.00 = 966.00m^2$$

$$\text{Total të lejuara} = 4824.00 + 966.00 = 5790.00$$
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale balllore 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. 7m, ku distanca prej 7.0m vlen 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) të fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë balllore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) lejohet që distanca të jetë, $0.6 \times H$.

- Kuota e përdhësës së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e nivelit të rrugës publike, nga e cila ka qasje parcela, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero, por jo më e ulët se kuota e nivelit të rrugës publike dhe ajo është max. 1.2m për banim, ndërsa për afarizëm max. 0.3m.
- Qasja në parcelë ndërtimore të jetë përmes rrugës ekzistuese, gjegjësisht parcela nr. 1425-0 ZK Matiçan;
- Për çdo njësi banimore në kuadër të ndërtesave, duhet të sigurohet 1 vendparkim, kurse për hapësira afariste, gjegjësisht për çdo 30m² të neto sipërfaqes së afarizmit (hapësira afariste), të planifikohet 1 vendparkim, në kuadër të ndërtesës. Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim apo 30% nëse ndërtohet kulmi me gjelbërim;
- Kompleksi të organizohet edhe me vendparkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet etj;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për grumbullimi e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe t'i përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar, si dhe karakterit dhe kontekstit të zonës;
- Bazuar në nenin III të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, për shkaqe të shfrytëzimit efijent 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;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Aplikimi i të gjithave kushteve dhe kriterëve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër.

V. Ndarja / Parcelimi i parcelës kadastrale nr. 932-2 ZK. Matiçan, do të bëhet sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plan i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes së parcelës, punuar nga kompania gjeodete e licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës së lartcekur, sipas Planit të situacionit- "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes së parcelës, 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 këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Plan i situacionit- "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes së parcelës, i cili është pjesë përbërëse e këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore

Pjesa e parcelës prej 51m², e cila do të krijohet parcelë e veçantë kadastrale për mundësimin e zgjerimit të rrugës ekzistuese, në regjistrat kadastral, të shënohet se për këtë parcelë është shfrytëzuar e drejta e ndërtimit sipas koeficientit ndërtimor të Planit.

VI. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesës së parcelës kadastrale nr. 932-2 ZK. Matiçan me S=322.00m², do të bëhet sipas Vendimit 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20%. Sipas kalkulimeve në paragrafin IV të këtij Vendimi, parcela ndërtimore është me sipërfaqe prej 1608.00m². Bazuar në Vendimin 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, dhe raportit të sipërfaqeve të parcelës ndërtimore dhe sipërfaqes jashtë vijës rregulluese (sipërfaqja e pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik) përcaktuar në përqindje (%) është $S=322.00 / 1608.00 \times 100 = 20\%$. Andaj sipas Vendimit të lartcekur, mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore, S=322.00m². Sipas kalkulimit, sipërfaqja e kompensuar do të jetë $S=322.00 \times 3.0 = 966.00m^2$.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore për pjesën e parcelës kadastrale nr. 932-2 ZK. Matiçan, bazuar në Vendimet

e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me sipërfaqe ndërtimore, 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 pronarit të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohet pas ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale sipas këtij paragrafi të këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronari & investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Kyçja në infrastrukturë - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo Drejtoria. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçe në rrjetet përkatëse, 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 elektrike dhe ujë).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçe 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 në 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, si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje fizike dhe një (1) digjitale, në këtë përmbajtje:

- 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 zdhukthëtarisë, 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, 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 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 të terrenit;

IX. Dokumentacioni ndërtimor për Masat 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 Shpëtim 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.

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.

Së bashku me dokumentacionin ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale, të prezantohet edhe dokumentacioni i nevojshëm për ndërtimin e kulmeve të gjelbërta (në rast se planifikohet)

XI. 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 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- këtë Vendim, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo Drejtori (kopje);
- Autorizimin për përfaqësim;
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve.

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore- meqenëse parcela kadastrale e përfshirë në këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës “Arë e Klasës 4”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës 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, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës, të cilës do t’i ndërrohet destinimi i llojit të shfrytëzimit, do të llogaritet në bazë të sipërfaqes që shtrihet brenda vijës rregulluese, gjegjësisht $S=1608m^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, andaj, kjo Drejtori jep PËLQIM për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Kjo pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas realizimit të pikës V të këtij Vendimi, si dhe para aplikimit për leje ndërtimore, bazuar në pëlqimin e dhënë në këtë paragraf.

XIII. Pagesa e taksës administrative 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” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin, 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.

A r s y e t i m

Pronarët Letafet Hyseni, Qemajl Qerimi, Besnik Abazi, Erxhan Memeti nga Prishtina, me investitor “Klub Invest” shpk me seli në Shtime dhe me nr. unik identifikues të biznesit 810146680, me kërkesën 05 nr. 350/02-155075/21 dt. 02.08.2021, i janë drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumëbanesore dhe afariste, me etazhitet 2B+S+P+10, në lokacionin e përshkruar si në pikën I të këtij Vendimi.

Bashkë me kërkesë, është prezantuar: Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale 932-2 dhe 932-11 ZK. Matëan, si dhe kopja e planit; Vërtetim mbi obligimet tatimore të Klub Invest shpk me nr. 136033 dt. 1307.2021, Xhavit Vllasaliu nr. 147156/21 dt. 26.07.2021, Zeqir Haxhija nr. 147156/21 dt. 26.07.2021, të lëshuara nga Drejtoria e Financave e Komunës së Prishtinës; kopje të dokumentit identifikues të Qemajl Qerimi, Fatmir Sylja, Zeqir Haxhija, Xhavit Vllasaliu, ; Certifikatën e regjistrimit të biznesit “Klub Invest” shpk me nr. unik identifikues 810146680; “Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re- Zona Qendër” nr. 04-350/01-14225/21 dt. 28.01.2021; Foto të lokacionit;

“Kontratë për ndërtimin dhe investim të përbashkët” lrp nr. 1030/2021 dt. 01.10.2021, e lidhur në mes palëve kontraktuese Besnik Abazi, , Qemajl Qerimi, Erxhan Mehmeti dhe Letafet Hyseni, në cilësinë e pronarit të tokës, si dhe investitorit “Klub Invest” shpk me NUI 810146680; “Deklaratë e përbashkët nën betim” dt. 26.11.2020, e vërtetuar tëk organet kompetente me LRP nr. 655/2020 dt. 26.11.2020, pranë noteres Arteida Asllani; “Deklaratë e përbashkët” e dhënë nga “Klub Invest” shpk me NUI 810146680 dhe “Sanerd” shpk me NUI 811455543”, të cilët deklarojnë se janë pajtuar me njëri tjetrin që secili të mund të ndërtoj në parcelat përkatëse që kanë hyrë në marrëdhënie juridike të ndërtimit të përbashkët sipas kontratave, dhe poashtu shprehimisht deklarojnë që secili individualisht të mund të ndërtojë në parcelat përkatëse ose mund të jenë në kufi me njëra tjetrën, gjegjësisht sipas situacionit përkatës që është shtojcë e kësaj deklarate., e vërtetuar pran organeve kompetente me LRP nr. 479/2021 dt. 04.06.2021, pran noteres Arteida Asllani; Inçizimin gjeodezik për parcelat kadastrale në fjalë si dhe propozimi për bashkim në një parcelë të vetme (kopje fizike dhe digjitale), të punuar nga gjeodeti Faton Bajselmani me nr. licence 125; Projektin konceptual dhe ideor për ndërtesën e planifikuar, të punuar nga kompania nsh “Arttech Studio” me NUI 811025982.

Pas shqyrtimit të kësaj kërkesë, Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në nenin 13 pika 1.2 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik në lokacion me datë 19.08.2021. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri më datë 02.09.2021 dhe me që ndërkohë kjo Drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Kjo kërkesë, gjegjësisht zgjidhja urbane, fillimisht ka përfshirë edhe parcelën kadastrale 932-11 ZK Matiçan. Bazuar në konfiguracionin e shtrirjes së parcelave, në mes parcelës 932-2 dhe 932-11 shtrihet parcela kadastrale 932-7 ZK Matiçan. Drejtoria e Urbanizmit, përmes shkresës “Ftesë” të datës 03.02.2022, ka ftuar pronarin e parcelës 932-7, që të jetë pjesëmarrës në procedimin administrativ, gjegjësisht mundësinë e trajtimit dhe bashkëngjijtes në zgjidhje urbane, nëse shprehet interesim. Pronari i parcelës 932-7, nuk i është përgjigjur ftesës, që rezulton në mos shprehje interesimi për bashkëngjijtje në zgjidhje urbane.

Duke marr parasysh atë që u tha në paragrafin paraprak, për shkak të konfiguracionit dhe shtrirjes së parcelave kadastrale, me që pronari i parcelës 932-7 nuk ka interes të bashkëngjijtes në zgjidhje urbane, detyrimisht nga zgjidhja urbane largohet edhe parcela 932-11, si dhe këto dy parcela mbetet të trajtohen në faza tjera të ndërtimit në atë lokacion, rrjedhimisht, në këtë zgjidhje urbane mbetet vetëm parcela kadastrale 932-2 ZK Matiçan.

Pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-155075/21 dt. 02.08.2021, Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA 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 kërkuksi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti ideor i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues “Prishtina e Re- Zona Qendër” dhe Planit Zhvillimor Urban- PZhU 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 për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i lokacionit - "Situacioni"; "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ Kosovaref01" të punuar nga kjo Drejtori; si dhe "Propozim për ndarje dhe shpronësim të parcelave kadastrale" të punuar nga gjeodeti i licencuar.

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

Ky Vendim u shtyp në 5 (pesë) kopje identike fizike dhe i dërgohet: Kërkuarit/ve; kësaj Drejtorie; Drejtorisë së Pronës; Qendrës për Shërbim me Qytetarë; dhe në dosje të lëndës.

Kopje elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm; dhe Drejtorisë së Kadastrit.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-155075/21 DT. 15.02.2022

Zyrtari:

Arbër Hamidi

u.d. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi



Drejtori:

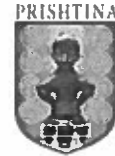
Arbër Sadiku





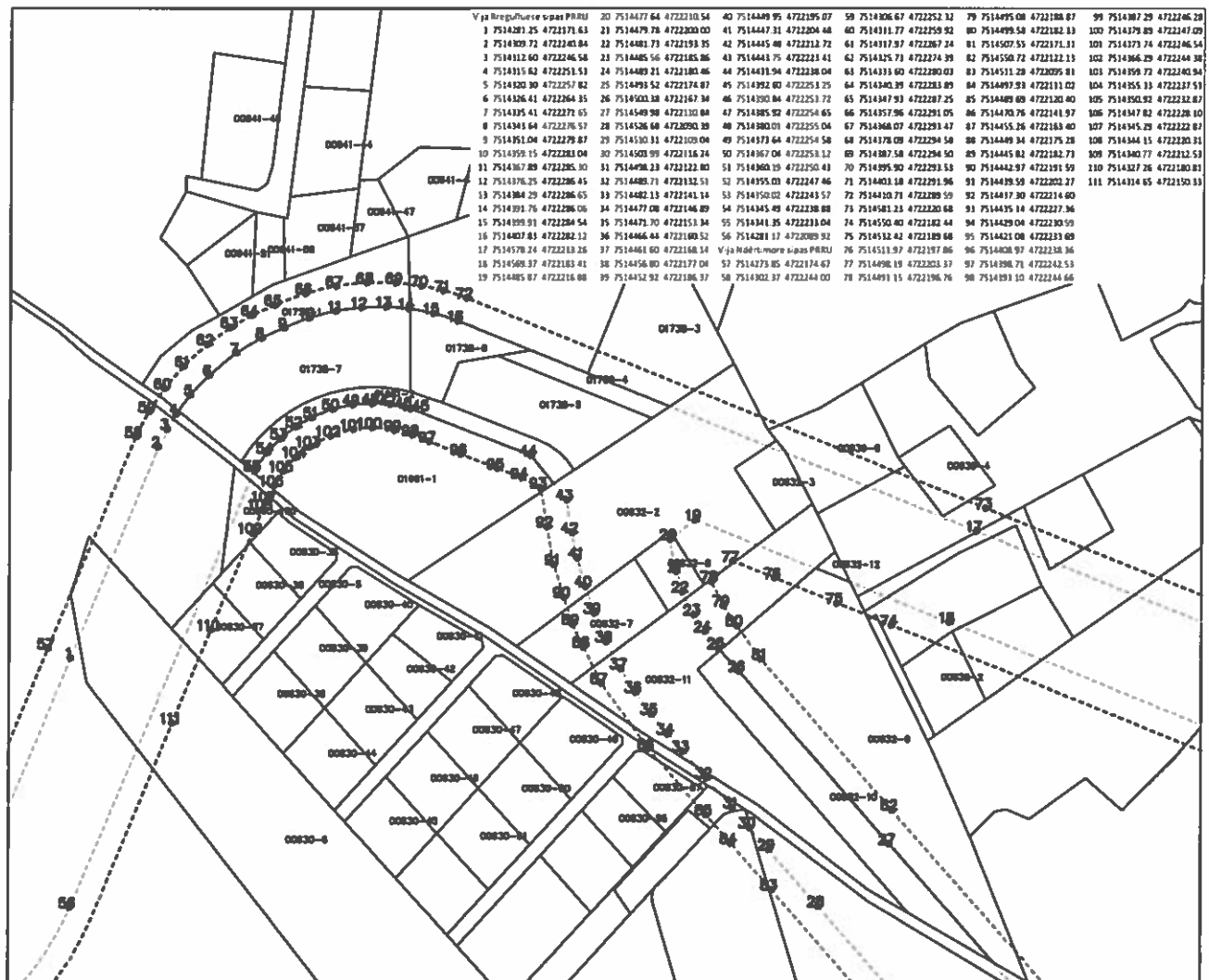
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 23.11.2021



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

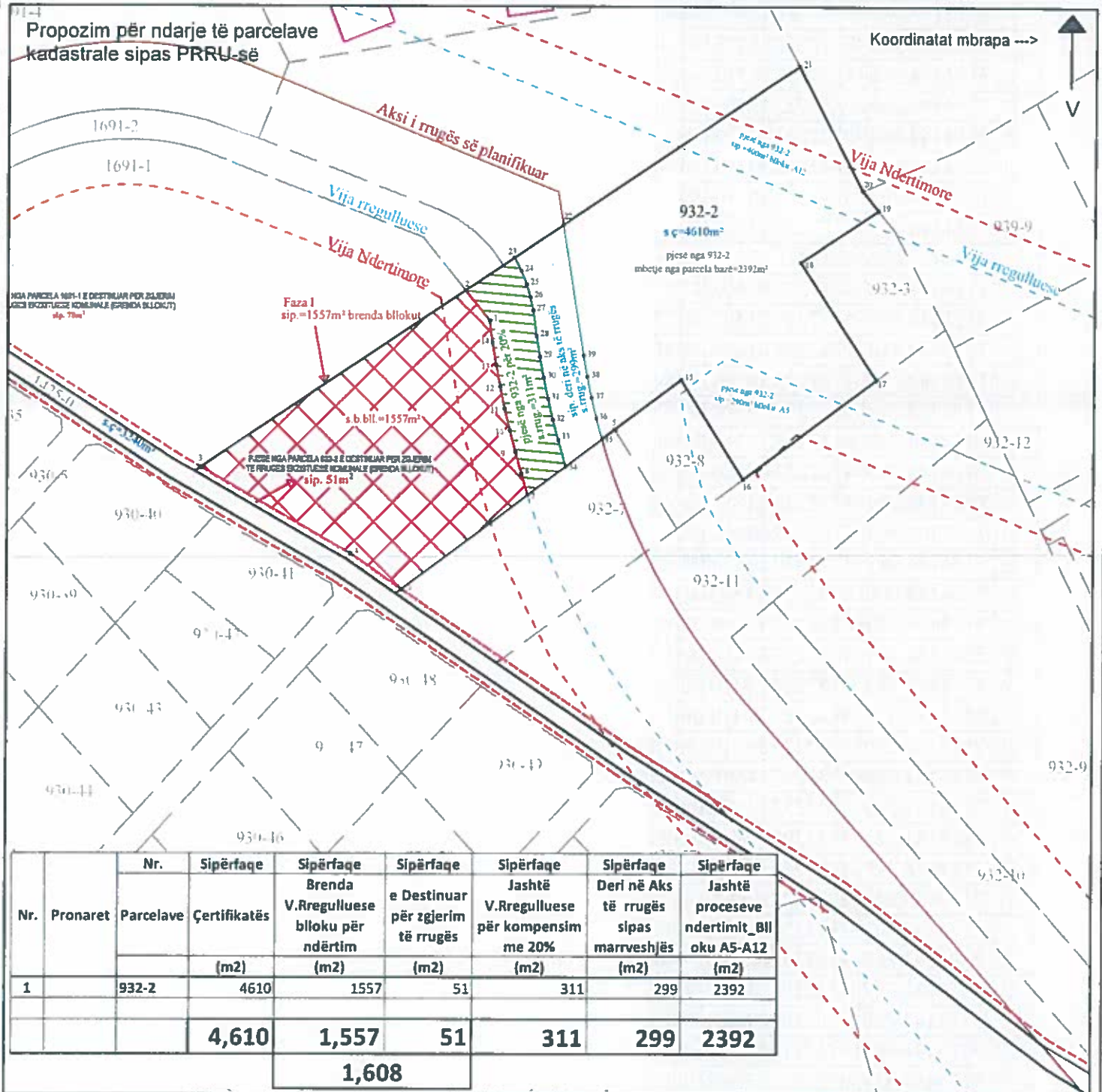
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 932-2

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matičan

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500



Rilevoi / Snimio: **Faton Bajselmani**

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

Nr. i licencës / Br. licence:

Nenshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja:

Regjistri i Fletparaqitjes

SHPJEGUES

Datum: Qershor, Kotorare 01

- Kufi Parcele-Kadastrale
- Sip. Brenda bllokut te ndërtimit
- Sip. Jashtë vijës rregullative (rruga)
- Superfaqe jashte - faza te tjera
- Vija Rregullative - Bllokut
- Vija e ndërtimit

Koordinatat e Ndarjes të Vijës Rregulluese			
Nr.	Y	X	H
1	7514443.749	4722223.406	0.00
2	7514439.481	4722228.695	0.00
3	7514393.008	4722197.583	0.00
4	7514419.489	4722182.477	0.00
5	7514465.990	4722204.250	0.00
6	7514428.544	4722176.182	0.00
7	7514450.680	4722192.774	0.00
8	7514449.499	4722196.524	0.00
9	7514448.408	4722200.301	0.00
10	7514447.405	4722204.103	0.00
11	7514446.492	4722207.927	0.00
12	7514445.670	4722211.771	0.00
13	7514444.938	4722215.634	0.00
14	7514444.298	4722219.513	0.00
15	7514477.710	4722213.010	0.00
16	7514488.750	4722195.550	0.00
17	7514512.190	4722213.040	0.00
18	7514498.730	4722233.700	0.00
19	7514512.377	4722242.858	0.00
20	7514509.588	4722246.313	0.00
21	7514498.297	4722268.070	0.00
22	7514456.743	4722240.251	0.00
23	7514448.069	4722234.444	0.00
24	7514449.300	4722232.143	0.00
25	7514450.279	4722229.774	0.00
26	7514450.973	4722227.504	0.00
27	7514451.453	4722225.194	0.00
28	7514452.086	4722220.705	0.00
29	7514452.696	4722217.009	0.00
30	7514453.393	4722213.329	0.00
31	7514454.177	4722209.666	0.00
32	7514455.047	4722206.022	0.00
33	7514456.002	4722202.400	0.00
34	7514457.363	4722197.783	0.00
35	7514463.749	4722202.570	0.00
36	7514462.747	4722206.202	0.00
37	7514461.860	4722209.864	0.00
38	7514461.089	4722213.552	0.00
39	7514460.433	4722217.262	0.00

