



01-1591

Në bazë të dispozitave të nenit 21,22,44 dhe 45 të Ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 18, paragrafi 3 të Ligjit nr. 04/L-110 të Ndërtimit (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 18/03 korrik 2012), nenit 13, nënparagrafi 4.1 të Udhëzimit administrativ nr. 06/2017 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, duke vendosur sipas kërkesës me nr. 05-350/02-155808/20 dt. 01.09.2020 të pronarëve Avdulla dhe Lulzim Krasniqi, Ismail Shillova, Feride Beqiri, Mentor, Artan, Mehmet dhe Dardan Berisha si dhe “Vllezerit Asllani & Rroni Fer” sh.p.k me investitorë “Vllezerit Asllani & Rroni Fer” sh.p.k nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit të shtëpive individuale të banimit, “City Home” në kuadër të PZHU-së, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative ne dt. 04.12.2020 merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Avdulla dhe Lulzim Krasniqi, Ismail Shillova, Feride Beqiri, Mentor, Artan, Mehmet dhe Dardan Berisha si dhe Vllezerit Asllani & Rroni Fer sh.p.k me investitorë “Vllezerit Asllani & Rroni Fer” sh.p.k nga Prishtina me përfaqësues Qazim Asllanaj dhe Labinot Kameri, sipas kërkesës nr. 05-350/02-155808/20 dt. 01.09.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit “City Home” me 39 (tridhjet e nëntë) shtëpi individuale të banimit me etazhitet P+2 dhe B+P+2, në parcelat kadastrale nr. 119-0, 120-1, 120-3, 121-0, 122-0 dhe 124-1 Z.K Matičan.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartë cekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Banim individual”. Lidhur me këtë dhe me parametrat e ndërtimit nga ky plan, pronari është informuar, me shkresën “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU” Ref. nr.04-350/01-132170/20 dt. 04.08.2020, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelave kadastrale nr.119-0, 120-1, 120-3, 121-0, 122-0 dhe 124-1 Z.K Matičan, , sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr. 119-0,.....S=4965 m²,.....me pronar Avdulla dhe Lulzim Krasniqi.....“Arë e klasës 6”;
 - nr. 120-1,.....S=3665m²,.....me pronar Avdulla dhe Lulzim Krasniqi.....“Arë e klasës 6”;
 - nr. 120-3,..... S=500m²,.....me pronar Vllezerit Asllani & Rroni Fer SH.P.K.....“Arë e klasës 6”;
 - nr. 121-0,.....S=3347m²,.....me pronar Ismail Shillova.....“Arë e klasës 6”;
 - nr. 122-0,..... S=5103m²,.....me pronar Feride Beqiri“Arë e klasës 6”;
 - nr. 124-1.....S= 8030 m²,.....me pronar Mentor, Artan,Mehmet dhe Dardan Berisha“Arë e klasës 5”;

Sipërfaqja e përgjithshme S=25,610m²;

- Parcelat kadastrale me nr.119-0, 120-1, 120-3, 121-0, 122-0 dhe 124-1 Z.K Matičan, gjithësejt kanë sipërfaqe 4965+3665+500+3347+ 5103+8030=25,610.0 m², ndërsa brenda bllokut urban

- m² të parcelës 119-0, 7m² të parcelës 120-1, 52 m² të parcelës 120-3 si dhe 28 m²+174 m² të parcelës 121-0, sipas manualit të punuar nga gjeodeti i licencuar.
- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartë cekura është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Parcelat me shfrytëzim aktual janë arë e klasës së 5-të dhe arë e klasës së 6-të ;
- Është tokë urbane me mundësi të kyqjes në infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuar nuk ka objekte të ndërtuara;
- Parcelat kadastrale me nr. 119-0, 120-3 dhe 121-0 ZK Matigan qasen në rrugën lokale ekzistuese;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartëcekura nuk ka shtëpi të ndërtuara.
- Në diametër prej 50 m' ka shtëpi individuale .

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

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelave kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i shtëpive, vija rregulluese dhe ajo ndërtimore, distanca e shtëpive nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Zgjidhjen Urbane, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Para aplikimit për leje ndërtimore, duhet të bëhet bashkimi i parcelave kadastrale që përfshihen brenda bllokut urban “City Home”, e pastaj ndarja e tyre sipas zgjidhjes urbane të prezantuar me kërkesën për kushte ndërtimore. Sipas zgjidhjes urbane, është planifikuar rruga brenda bllokut me trotuar dhe vendëparkingje, që ka qasje në rrugën Skënder Matallari e planifikuar edhe me PZHU, 39 shtëpi individuale të banimit dhe një hapësirë publike. Gjithashtu ndarja e parcelave të cilat aktualisht shfrytëzohen si rrugë dhe nuk janë përfshi në bllokun urban.

Shtëpitë individuale janë projektuar sipas tipeve të përshkruara më poshtë(për 39 parcela ndërtimore)

- Tipi “A” i shtëpive me etazhitet P+24 parcela ndërtimore.
- Tipi “B” i shtëpive me etazhitet P+24 parcela ndërtimore
- Tipi “C” i shtëpive me etazhitet P+211 parcela ndërtimore
- Tipi “C+” i shtëpive me etazhitet B+P+213 parcela ndërtimore
- Tipi “D” i shtëpive me etazhitet P+2 5 parcela ndërtimore
- Tipi “E” i shtëpive me etazhitet B+P+22 parcela ndërtimore
- Në kuadër të kompleksit është planifikuar hapësira për destinim publik, në parcelën kadastrale 120-3 dhe një pjesë të parcelës kadastrale 121-0 me sipërfaqe ~ 1227 m²
- Rruga e planifikuar brenda bllokut në parcelat kadastrale nr.122-0, 119-0, 120-1 dhe nr.122-0 me sipërfaqe ~ 4,306 m² e cila para aplikimit për “Leje ndërtimore” duhet të regjistrohet në kadastër si kategori – rrugë.
- Pjeset e parcelave kadastrale 119-0, 120-1, 121-0 dhe 120-3 që aktualisht shfrytëzohen si rrugë duhet te regjistrohen në kadastër si kategori -rrugë.
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave është për banim individual
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas PZHU-së, është P+2, kurse i propozuar dhe i miratuar është P+2 dhe B+P+2;

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas PZHU-së, është max.20-30%;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN) për vendosjen e ndërtesës në bazë – gabariti i bodrumit , lejohet max = 60%.
- Shfrytëzimi i parcelës mund të rritet për 10% më shumë se maksimumi i lejuar, vetëm me kusht të zhvillimit të arkitekturës së qëndrueshme.Në këtë rast, në fazën e “Lejes ndërtimore”, duhet të dorëzohet projekti i arkitekturës së qëndrueshme sipas pikës 4 të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës nr.01-031-185481 dt.14.08.2015.(Në bazë të projektit konceptual të bashkangjitur dokumentacionit).
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas PZHU-së, është maksimum 0.6-0.8. Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë-suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës-bodrumë;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave, kur ka hapje primare është $1.0 \times H - 1.50 \times H$, kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale - parcelës ndërtimore, është $0.5 \times H - 0.75 H$, ku H është lartësia e ndërtesës.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Qasja në parcelat e propozuara për ndërtim, të jetë prej rrugës së propozuar, sipas planit të situacionit.- zgjidhjes urbane,
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet minimum 1 vendparkim, për një njësi banimi;
- Gardhi duhet të vendoset në vijën rregulluese, në formë që shtyllat e gardhit të gjenden brenda parcelës përkatëse ndërtimore që rrethohet dhe dyert duhet të hapen brenda parcelës;
- Në paraqitjen e zgjidhjes urbane-situacionit të parcelave kadastrale, të paraqitet edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelave, gjelbrimit të planifikuar, etj.;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmeve duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelave përkatëse ndërtimore.
- Gjatë ndërtimit të ndërtesave, ndërtesat fqinje të sigurohen me masat mbrojtëse adekuate;

V.Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për Masat 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.

te ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

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

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

VII. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale nr. 119-0, 120-1, 120-3, 121-0, 122-0 dhe 124-1 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas vijës rregulluese të planifikuar të përcaktuar sipas Manualit të bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Jonuzi me licencë nr. 105.

Kjo Drejtori përmes këtij paragrafi jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartë cekura, 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", e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

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

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

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

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

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;

- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdheshë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Inçizimin 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 ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdheshë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Detajet karakteristike dhe të 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;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore
- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me sinjalizime përkatëse të komunikacionit dhe lidhja-qasja e saj me rrugët dhe komplekset në rrethinë, etj.;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detajet e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektrike, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve hidroteknike, 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 (akustika, termika, masat për efikasitet të energjisë);
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

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

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

XI. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 119-0, 120-1, 120-3, 121-0, 122-0 dhe 124-1 Z.K Matëan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "V dhe VI", kërkohet që paraprakisht të bëhet paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" dhe e njëjta do të përfshijë ~ 19,054m² prej sipërfaqes së përgjithshme të parcelës.Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi taksën administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e

anije marrëveshjeje për infrastrukturë me pronarin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të aplikuesit.

XIII. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit, do të realizohet sipas “Rregullores mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

A r s y e t i m

Pronarët, Avdulla dhe Lulzim Krasniqi, Ismail Shillova, Feride Beqiri, Mentor, Artan, Mehmet dhe Dardan Berisha si dhe Vllezerit Asllani & Rroni Fer sh.p.k me investitorë “Vllezerit Asllani & Rroni Fer” sh.p.k nga Prishtina me përfaqësues Qazim Asllanaj dhe Labinot Kameri, me kërkesën nr. 05-350/02-155808/20 dt. 01.09.2020, i janë drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit të 39(tridhjetë e nëntë) shtëpive individuale të banimit me etazhitet P+2 dhe B+P+2, në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të këtyre Kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesë aplikuesi ka të prezantuar:

- Kopja e planit për parcelën kadastrale nr. 119-0 Z.K Matiçan, me pronarë Avdulla dhe Lulzim Krasniqi.
- Kopja e planit për parcelën kadastrale nr. 120-1 Z.K Matiçan, me pronarë Avdulla dhe Lulzim Krasniqi.
- Kopja e planit për parcelën kadastrale nr. 121-0 Z.K Matiçan, me pronarë Ismail Shillova.
- Kopja e planit për parcelën kadastrale nr. 120-3 Z.K Matiçan, me pronarë Sherif Vrajolli.
- Kopja e planit për parcelën kadastrale nr. 122-0 Z.K Matiçan, me pronarë Feride Beqiri.
- Kopja e planit për parcelën kadastrale nr. 124-1 Z.K Matiçan, me pronarë Mentor, Artan, Mehmet dhe Dardan Berisha.
- Informim nga Plani Zhvillimor Urban, me ref. 04-350/01-132170/20 dt. 07.08.2020.
- Kopja e letërnjoftimit e Avdulla Krasniqit.
- Kopja e letërnjoftimit e Lulzim Krasniqit.
- Kopja e letërnjoftimit e Mentor Berisha .
- Kopja e letërnjoftimit e Mehmet Berisha.
- Kopja e pasaportës e Dardan Berisha.
- Kopja e Pasaportës e Artan Berisha
- Kopja e letërnjoftimit e Labinot Kameri.
- Kopja e letërnjoftimit e Egzon Elshani.

Faqe 6 prej 8

- Vërtetimet e tatimit në pronë të Feti Beqirit për Feride Beqirin, Isamil Shillova, Avdulla Krasniqi, Lulzim Krasniqi, "Qazim Asllanaj-Vllezerit Asllani" Dardan Berisha, Artan Berisha si dhe Nezir Berisha për Mentor Berishën.
- Qertifikata e regjistrimit të biznesit e „Vllezerit Asllani dhe Rroni Fer” SH.P.K me nr.811432591 dt.28.08.2020 me pronarë Qazim Asllanaj dhe Labinot Kameri.
- Autorizim i përgjithshëm për përfaqësim i Qazim Asllanaj dhe Labinot Kameri për Berat Beqkun , LRP.nr.7143/2020, REF.NR.1621/2020
- Para-kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore Nr.LRP:6761/2020, Nr. i REF: 1538/2020 e dt.20.07.2020 në mes të pronarëve të tokës Mentor Berisha, Mehmet Berisha, Artan Berisha dhe Dardan Berisha dhe investitorëve „Vllezerit Asllani dhe Rroni Fer” SH.P.K
- Kontratë Nr. LRP:6002/2020, Nr. Ref:1388/2020 dt.03.07.2020 për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore në mes të pronarëve Feride Beqiri, Ismail Shillova,Avdulla Krasniqi, Lulzim Krasniqi dhe investitorëve „Vllezerit Asllani dhe Rroni Fer” SH.P.K.
- Kontratë Nr. LRP:12323/2020, Nr. Ref:2890/2020 dt.06.11.2020 për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore në mes të pronarëve në mes të pronarëve të tokës Mentor Berisha, Mehmet Berisha, Artan Berisha dhe Dardan Berisha dhe investitorëve „Vllezerit Asllani dhe Rroni Fer” SH.P.K
- Kontrata për shitje-blerjen e patundshmërisë Nr.LRP 7142/2020, Nr.REF: 1620/2020 DT.03.08.2020 për parcelën kadastrale 120-3 Z.K Matiqan në mes të shitësit Sherif Vrajolli dhe blerësit Vllezerit Asllani & Rroni Fer sh.p.k.
- Inqizimi gjeodezik i parcelave dhe manuali për ndarje dhe bashkim të parcelave nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Jonuzi me numër të licencës 105

Drejtorja e Urbanizmit bazuar në dokumentacionin e bashkangjitur, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, ka konstatuar se sipas nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 10,11,12 dhe nenit 13 të Udhëzimit Administrativ nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për dorëzimin dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore si dhe leje ndërtimore, ka konstatuar se janë prezantuar të gjitha dokumentet e nevojshme dhe është përfunduar procedura e njoftimit publik. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë (15) ditë në lokacionin në fjalë (prej 11.09.2020 deri më 25.09.2020) dhe meqenëse në ndërkohë në këtë Drejtori nuk është pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me caktimin e këtyre Kushteve ndërtimore.

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

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Vëllezërit Asllani & Ronifer, shpk., Avdullah Krasniqi, Lulzim Krasniqi, Ismail Shillova, Mentor Berisha, Feride Beqiri, Dardan, Artan, Mehmet Berisha, ZK. Matiqan, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-155808/20 dt.01.09.2020, kyçjet për automjete në rrugët e parapara me PZHU, për ndërtesat individuale ne lagjen e kompleksit "City Home" me 39 (tridhjet e nëntë) shtëpi individuale të banimit me etazhitet P+2 dhe B+P+2, të parapara me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçjet duhet ti përshtaten teknikut rrugëve të planifikuara dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve.

Ky organ, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave tjera të bashkangjitura, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në terren, konsultimit të planeve urbanistike për hapësirën ku gjendet lokacioni si dhe të rregullativës ligjore nga lëmi i ndërtimit dhe asaj nga lëmi i procedurës së përgjithshme administrative, konstatoi se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për lëshimin e këtyre Kushteve Ndërtimore.

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

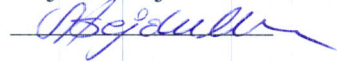
nga kjo drejtori, ankesa du të shqyrtohet apo du të përcillet te organi epror – MEA.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-155808/20 dt. 01.09.2020.

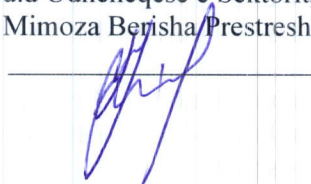
Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

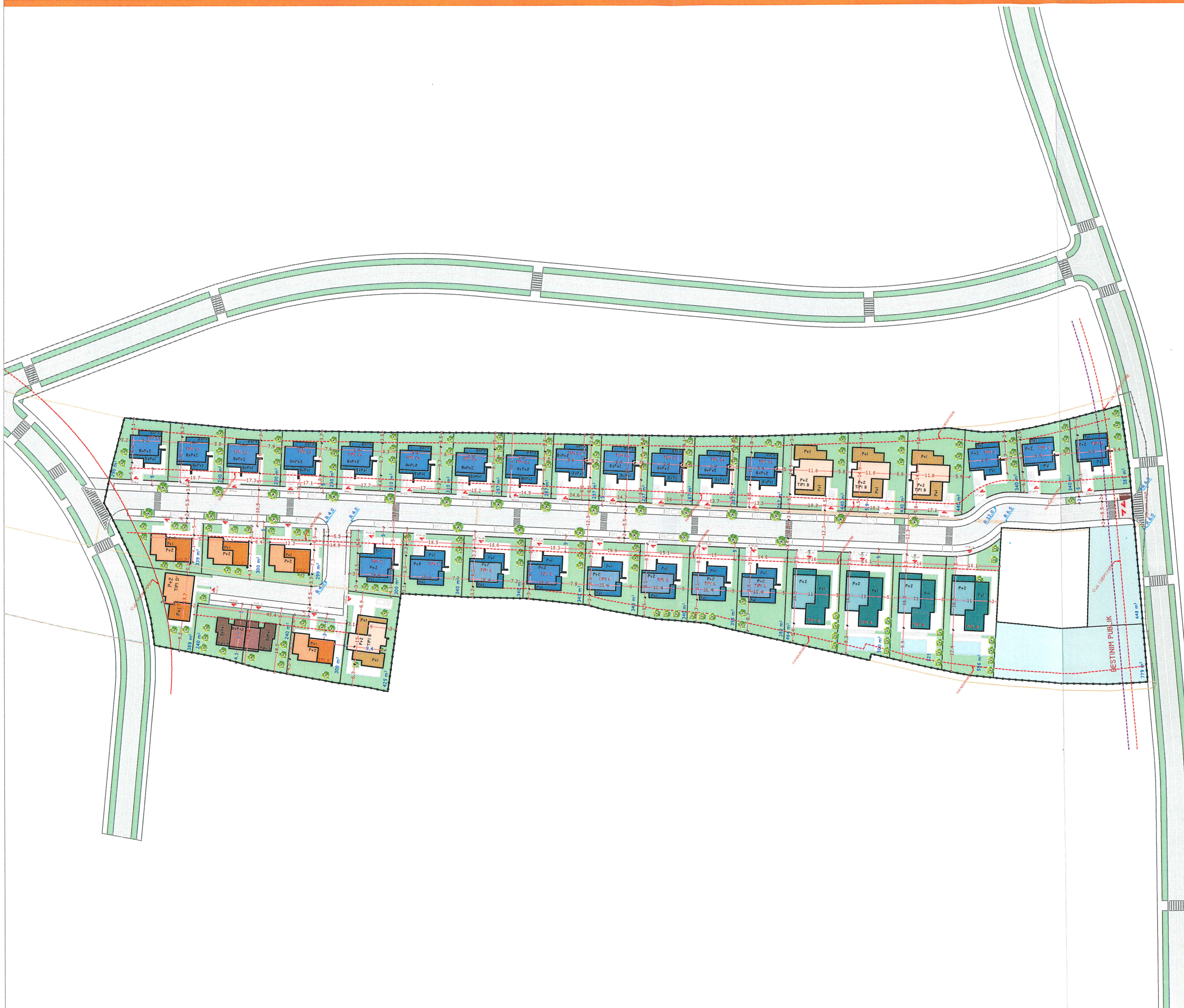
**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350-/02-155808/20 dt. 04.12.2020**

Zyrtari,
Mejrushe Sejfullahu



u.d Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi





PROJEKTUESI :
archipoints GROUP

INVESTITORI :
VA & RRONIFER
VELLEZERIT ASHLANI

PROJEKTI :
**PROJEKTI IDEOR PËR
LAGJEN "CITY HOME"
ME SHTËPI BANIMI P+2**

VENDI :
LAGJIA MATIÇAN



PROJEKTANT :
Ertan Sylejmani, ida

NËNSHKRIMI: *E. Sylejmani*

PROJEKTANT :
Meriton Bajrami, ida

NËNSHKRIMI: *M. Bajrami*

BASHKËPUNËTOR:

NËNSHKRIMI:

FAZA:
ARKITEKTURA

PËRMBAJTIA:
SITUACIONI

DATA:
Gusht 2020

PËRPIJESA:
1:1100

ORIENTIMI:

FAQJA:
A-11

KODI:

VULA:

KODI A E DIELLIT, Rr. VËLLEZERIT GËRVALLA 141.7 Hy.5/3

Situacioni i parcelave



Gjodeti i licensuar: Ibrahim Junuzi

Nr. i licencës / Br. licence: 105

Data e rëlevimit / Datum snimanja: 04.12.2020

Nënshkrimi / Potpis:

