



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



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 45 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 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, Vendimit të Kryetarit të Komunës 14nr.350/05-69714/18 dt. 22.03.2018, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/02 - 20151/23 dt. 26.01.2023, të kërkuësve: Pronarëve, Alajdin Hasani, Faruk Shefkui, Mustafë Malaj, Sefer Mala, Ylber Kokollari nga Prishtina dhe Investitori "BTP Holding" sh.p.k. nga Vushtrria, me adresë Magjistralla Vushtrri – Mitrovicë, p.n., me certifikatë të biznesit ARBK 810693897, dhe përfaqësuar nga Sabri Hasani, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "BTP Rezidencë 2"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A10/01"** me 2B+S+P+9, **"A10/02"** me 3B+P+8 dhe **"A10/A"** me 3B+0 (*Aneksi garazhues*), në kuadër të Bllokut urban "A10", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative për vendosjen e çështjes administrative, me datë 29.08.2023, merr këtë:

VE N D I M CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve: Pronarëve, Alajdin Hasani, Faruk Shefkui, Mustafë Malaj, Sefer Mala, Ylber Kokollari nga Prishtina dhe Investitorit "BTP Holding" sh.p.k. nga Vushtrria, me adresë Magjistralla Vushtrri – Mitrovicë, p.n., me certifikatë të biznesit ARBK 810693897, dhe përfaqësuar nga Sabri Hasani, sipas kërkesës 05nr.350/02 - 20151/23 dt. 26.01.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "BTP Rezidencë 2"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A10/01"** me 2B+S+P+9, **"A10/02"** me 3B+P+8 dhe **"A10/A"** me 3B+0 (*Aneksi garazhues*), në kuadër të Bllokut urban "A10", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: nr. 761-6, 761-7, 761-8, 761-10, 761-15, 761-16 & 761-17 ZK Matičan, si dhe me trajtim përmes këmbimit të parcelës kadastrale nr. 758-2 ZK Matičan, me pronar/posedues Komuna e Prishtinës me pjesën e parcelës kadastrale nr. 621-2 ZK Matičan, me pronar / posedues Adem, Hetem, Fadil dhe Rustem Berisha nga Prishtina, sipas projekt propozimit konceptual dhe Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane".

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas:

a). *Planit Rregullues "Mati 1", miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 35 - 18186 dt. 03.08.2005, Vendimi për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues të lagjes "Mati 1" i miratuar me 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010, si dhe Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim për "Banim dhe Afarizëm";*

b). *Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim "Ndërtim i lartë";*

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes shkresës "Informatë nga Plani Rregullues "Mati 1" – PZHU" 05nr.350/01 – 220311/22 dt. 19.10.2022, lëshuar nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës;

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës kadastrale nr. 761-6, 761-7, 761-8, 761-10, 761-15, 761-16, 761-17 & 758-2 ZK Matičan, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqja, pronarët & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:

- nr.761-8; S=54m²; Mustafë Malaj dhe Sefer Mala; "Rrugë Private";
 - nr.761-10; S=628m²; Ylber Kokollari; "Arë e klasës 5";
 - nr.761-15; S=478m²; Sami Qyqalla; "Rrugë Private";
 - nr.761-16; S=165m²; Faruk Shefkiu; "Arë e klasës 5";
 - nr.761-17; S=235m²; Alajdin Hasani; "Arë e klasës 5";
 - nr.758-2; S=37m²; Komuna e Prishtinës; "Arë e klasës 4";
- Totali i parcelave të trajtuar: S=2,006 + 37=2,043m².**

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe 62
- Në kuadër të parcelave kadastrale nr.761-6, 761-7, 761-8, 761-10, 761-15, 761-16, 761-17 & 758-2, ZK Matëçan, ka ndërtesa shtëpi individuale të ndërtuara, me etazhitet P+1;
- Parcela kadastrale nr.761-15 ZK Matëçan, shtrihet në rrugën ekzistuese të lagjes rr."Abdurrahim Buza" brenda bllokut urban "A10", kurse pjesa e parcelës kadastrale nr.758-2 ZK Matëçan, shtrihet në rrugën "Enver Maloku" e cila njëherë është edhe rrugë e planifikuar, si dhe pjesa e parcelës kadastrale nr.621-2 ZK Matëçan që përfshihet në hapësirë publike të planifikuar – gjelbërim;
- Terreni i lokacionit ka pjerrtësi nga drejtimi verilindje kah – jugperëndim me disnivel H=3.0m';
- Qasja ekzistues e parcelave kadastrale të lartcekur është përmes rrugës lokale "Abdurrahim Buza" e cila lidhet me rrugën "Ndue Përllëshi" – rrugë e planifikuar sipas Planit Rregullues "Mati 1";
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m' ka ndërtesa ekzistuese si: ndërtesa shumë banesore, shtëpi individuale, ndërtesa ndihmëse, etj;
- Bazuar në incizimin gjeodezik, të punuar nga gjeometri i licencuar Ibrahim Jonuzi nga Prishtina, me numër të licencës nr.105, për Bllokun urban "A-10" të Planit Rregullues "Mati 1", konstatohet se ky bllok urban është realizuar në masën mbi 50%, sikur që parashihet edhe nenin 5 të Vendimit të Kryetarit të Komunës, 14nr.350/05-69714/18 dt.22.03.2018;

IV. Kushtet ndërtimore përcaktohen për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A10", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, si dhe bazuar në parametrat, kriteret urbane kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e **Kompleksit "Rezidenca BTP"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A10/01"** me 2B+S+P+9, **"A10/02"** me 3B+P+8 dhe **"A10/A"** me 3B+0 (*Aneksi garazhues*), si dhe me hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkingjet 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" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me kushtet ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesat shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A10/01"** me 2B+S+P+9, **"A10/02"** me 3B+P+8 dhe **"A10/A"** me 3B+0 (*Aneksi garazhues*) të Bllokut urban "A10", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesat shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi "BTP Rezidenca 2" - Ndërtesa: "A10/01", "A10/02" & "A10/A"

Ndërtesa - "A10/01"- S=4,139.41m² / 3,336.98m², mbi tokë + 802.43m², nën tokë /,

Etazhiteti: 2B+S+P+9;

Ndërtesa "A10/02"- S=4,520.25m² / 3,024.62m², mbi tokë + 1,495.63m², nën tokë /,

Etazhiteti: 3B+P+8;

Ndërtesa "A10/A"- S=1,175.91m² / 0.00 m², mbi tokë + 1,175.91m², nën tokë /

Etazhiteti: 3B+0;

Totali: S=9,835.57m²/6,361.6m², mbi tokë + 3,473.97m², nën tokë /,

- Parcelat dhe pjesa e parcelës kadastrale për realizimin e ndërtesave shumë banesore & afariste, të trajtuara në parcelën ndërtimore - **brenda vijës rregulluese**, janë:
 - nr.761-6; S=200m²;
 - nr.761-7; S=246m²;
 - nr.761-8; S=54m²;
 - nr.761-10; S=628m²;

- nr.761-15; S=123m²;
- nr.761-16; S=165m²;
- nr.761-17; S=235m²;
- nr.758-2; S=37m²; / parcelë komunale /
Totali: S=1,688m²
- Parcelat dhe pjesa e parcelës kadastrale pas barazimit të sipërfaqeve për realizimin e Ndërtesave shumë banesore & afariste, të trajtuara në parcelën ndërtimore - jashtë vijës rregulluese, janë:
 - nr.761-6; S=0.00m²;
 - nr.761-7; S=0.00m²;
 - nr.761-8; S=0.00m²;
 - nr.761-10; S=0.00m²;
 - nr.761-15; S=0.00m²;
 - nr.761-16; S=0.00m²;
 - nr.761-17; S=0.00m²;
 - nr.758-2; S=0.00m²; / parcelë komunale /
Totali: S=0.00m²
- Pjesa e parcelës kadastrale nr.761-15 ZK Matigan e përfshirë brenda bllokut urban dhe me destinim aktual - rrugë ekzistuese "Abdurrahim Buza", do të trajtohet pjesërisht – me S=355m² përmes transferit në ndërtim të kompleksit por jo edhe në parcelën ndërtimore-shpronësohen, janë:
 - nr.761-15; S=355m²; / parcela private / .
Totali: S=355m²
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "A10", Tërësia "A", të Planit Rregullues "Mati 1", është IV - VIII etazhe mbi tokë, sipas PZHU-së VI – VIII, kurse sipas projekt propozimit – **Ndërtesa: "A10/01" me 2B+S+P+9, "A10/02" me 3B+P+8 dhe "A10/A" me 3B+0 (Aneksi garazhues);**
Kompleksi "BTP Rezidencë 2"-dërtesa: "A10/01" me 2B+S+P+9, "A10/02" me 3B+P+8 dhe "A10/A" me 3B+0 (Aneksi garazhues)
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabarit të përdhësës ose suteranit, sipas planit rregullues urban lejohet max.60%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=1,651 \times 0.6=990.60\text{m}^2$ / sipas PRR-së për pronën private /
 $S=37 \times 0.6=22.20\text{m}^2$ / sipas PRR-së për pronën komunale /
 $S=585.35\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / parcelës ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max.60% (duke përfshirë edhe pjesën e parcelës kadastrale nr.761-15 ZK Matigan, e përfshirë brenda Bllokut urban "A10") :
 $S=1,651 \times 0.6=990.60\text{m}^2$ / sipas PRR-së për parcelën ndërtimore - pronën private /
 $S=355 \times 0.6=213\text{m}^2$ / sipas PRR-së për pjesën e parcelës nr.761-15 me destinim "rrugë" /
 $S=37 \times 0.6=22.20\text{m}^2$ / sipas PRR-së për pronën komunale /
 $S=1,225.80\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI) është min.10% për tipin e ngastrës "A" dhe 30% për tipin e ngastrës "I", për gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, kurse me aplikimin e pika 2 paragrafi II i Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kjo sipërfaqe është:
 $S=1,431 \times 0.1=143.10\text{m}^2$ / sipas PRR-së për pronën private / tipi i ngastrës A /
 $S=220 \times 0.3=66\text{m}^2$ / sipas PRR-së për pronën private / tipi i ngastrës I /
 $S=37 \times 0.1=3.70\text{m}^2$ / sipas PRR-së për pronën komunale / tipi i ngastrës A /
 $S=566.93 + 108.20\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit / 33.6% në tokë dhe 6.4% në kulm i gjelbër /
- Koeficienti i ndërtimit (TSK) për Blloku Urban "A10" merret sipas Planit Rregullues "Mati 1" për tipin e ngastrave "A"- 3.2, ndërsa për tipin e ngastrave "I"- 2.40. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 ,

$S=1,431 \times 3.2=4,579.2m^2$ / sipas PRR-së për pronën private / tipi i ngastrës A /

$S=220 \times 2.4=528m^2$ / sipas PRR-së për pronën private / tipi i ngastrës I /

$S=37 \times 3.2=118.4m^2$ / sipas PRR-së për pronën komunale / tipi i ngastrës A /

$S=6,476m^2$ / sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe këmbimin & shpronësimin - kompensimi /.

- Gjithashtu për pjesën e parcelës kadastrale nr.761-15 me $S=355m^2$ e destinuar si rrugë e brendshme e bllokut do të shpronësohet / kompensohet me sipërfaqe ndërtimore $S=355 \times 3.2=1,136m^2$, andaj sipas këtyre kalkulimeve sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë: $S=4,579.20 + 528 + 118.40 + 1,136=6,361.6m^2$.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efikasitetit 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;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, "sipërfaqja e lirë përreth ndërtesës duhet të jetë $0.4 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, koridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit;
- Distanca anësore e ndërtesës pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banja, wc, depo, shkallë, etj.) të jetë min. 3.0 m. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada.
- Ngjitja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m për pjesën e banimit kurse max.0.3m' për pjesën afariste;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Planit i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Për çdo njësi banesore dhe çdo $30 m^2$ të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotualet;
- 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 efikasitetit të energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Mati I".

V. Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale, nr.758-2 dhe 761-15 ZK Matigan, do të realizohet sipas vijës rregulluese të Planit Rregullues "Mati 1", Planit i situacionit - "zgjidhja urbane" e përcaktuar në manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar Ibrahim Junuzi nga Prishtina, me licencë nr.105.

Drejtorja jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Manualit të ndarjes punuar nga gjeometri 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;

Ndarja të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrës së Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarit / investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin i situacionit - "zgjidhja 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.

VI. Bashkimi i pjesëve dhe parcelave kadastrale, nr.761-6, 761-7, 761-8, 761-10, 761-15, 761-16, 761-17 & 758-2 ZK Matigan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Planin i situacionit - "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit të bashkimit të parcelave.

Drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore

nga PRR "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në kushtet ndërtimore, me kërkesë të pronarëve.

VII. Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i parcelës kadastrale, nr.761-15 ZK Matiçan me $S=355m^2$, të destinuara si rrugë të brendshme e bllokut do të shpronësohet / kompensohet me sipërfaqe ndërtimore $S=355 \times 3.2=1,136.00m^2$

Drejtoria jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore për pjesën e parcelës kadastrale të lartë cekura, bazuar në vendimin 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 pronarëve të parcelave kadastrale dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen pas ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit V. të këtij vendimi.

Mos zbatimi i këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, do ta obligojë Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore & afariste të përcaktuara me këto kushte ndërtimore.

VIII. Këmbimi i pjesës së parcelës nr.758-2 ZK Matiçan me $S=37m^2$, me pronar / posedues Komuna e Prishtinës, e shtrirë brenda vijës rregulluese të bllokut urban, me pjesën e parcelës kadastrale nr.621-2 ZK Matiçan, me $S=37m^2$ me pronarë / posedues Adem, Hetem, Fadil dhe Rustem Berisha, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar – gjelbërim, është propozuar nga kërkuesit/pronarët të bëhet bazuar në Ligjin Nr.06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

Andaj, drejtoria kërkon dhe jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane" të parcelës ndërtimore dhe manualit të ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar, si dhe bazuar në Ligjin Nr.04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf dhe vlerësimit të organit kompetent për vlerësim të pronave, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve;

Procedura e këmbimit do të realizohet, pas ndarjes së parcelave kadastrale dhe para aplikimit për leje ndërtimore të ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa "A10/01" me $2B+S+P+9$, në Drejtorinë e Pronës së Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë dhe manualit punuar nga gjeometri i licencuar, të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore, gjegjësisht revokimin e tyre.

IX. Kycja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kycje në rrjetet përkatëse, i 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 energji elektrike dhe ujësjellës).

Kycja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kycje nga "Termokos" - Ndrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

X. 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 VI., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për

0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimet Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", 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 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në 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 në terrenit;

XI. 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 50m², 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;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

XII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

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

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr.761-6, 761-7, 761-8, 761-10, 761-15, 761-16, 761-17 & 758-2 ZK Matičan, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 5", "Rrugë private" dhe "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, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej **S=1652+37=1,689m²**. Kjo sipërfaqe, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, 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, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XIV. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & 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.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për leje rrënimi për rrënimin e ndërtesave ekzistuese në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit, aplikuar me kërkesë të veçantë;

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

A r s y e t i m

Kërkuar: Pronarët, Alajdin Hasani, Faruk Shefkju, Mustafë Malaj, Sefer Mala, Ylber Kokollari nga Prishtina dhe Investitori "BTP Holding"sh.p.k. nga Vushtrria, me adresë Magjistralia Vushtrri – Mitrovicë, p.n., me certifikatë të biznesit ARBK 810693897, dhe përfaqësuar nga Sabri Hasani nga Vushtrria, me kërkesën 05nr.350/02 - 20151/23 dt.26.01.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "BTP Rezidencë 2"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa: "A10/01" me

Me kërkesën 05nr.350/02 – 20151/23 dt.26.01.2023, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikata e njësisë kadastrale për parcelën nr. 761-6 ZK Matigan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikata e njësisë kadastrale për parcelën nr. 761-7 ZK Matigan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikata e njësisë kadastrale për parcelën nr. 761-8 ZK Matigan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikata e njësisë kadastrale për parcelën nr. 761-10 ZK Matigan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikata e njësisë kadastrale për parcelën nr. 761-15 ZK Matigan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikata e njësisë kadastrale për parcelën nr. 761-16 ZK Matigan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikata e njësisë kadastrale për parcelën nr. 761-17 ZK Matigan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Incizimin gjeodezik të lokacionit – Situacioni i terrenit në parcelat me numër nr.761-6, 761-7, 761-8, 761-10, 761-15, 761-16 dhe 761-17 ZK Matigan, punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi nga Prishtina, me numër të licencës nr.105;
- Manuali i propozimit për ndarje dhe bashkim të parcelave nr.761-6, 761-7, 761-8, 761-10, 761-15, 761-16, 761-17 dhe 758-2 ZK Matigan, punuar nga gjeodeti licencuar Ibrahim Junuzi nga Prishtina, me numër të licencës nr.105;
- "Informata nga Plani Rregullues Mati 1 - PZHU, me referencë 0Nr.350/01–220311/22 dt.19.10.2022, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik të Komunës së Prishtinës;
- Projekti konceptual i kushteve ndërtimore, hartuar nga N.N.SH. "CAD Partners" nga Prishtina me certifikatë të biznesit 810902371, dhe projektues Jeton Shala, arkitekt;
- Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Ylber Kokollari dhe Investitori "BTP Holding" shpk. nga Vushtrria, me numër unik identifikues 810693897, me pronar Sabri Hasani përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë, me Nr. i LRP: 4019/2022, Nr. i REF.:1951/2022, dt. 19.09.2022;
- Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Sefer, Mustafë dhe Luljeta Malaj si dhe Investitori "BTP Holding" shpk. nga Vushtrria, me numër unik identifikues 810693897, me pronar Sabri Hasani përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë, me Nr. i LRP: 4089/2022, Nr. i REF.:1980/2022, dt. 23.09.2022;
- Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Alajdin dhe Antigona Hasani, Faruk dhe Sahadete Shefkui si dhe Investitori "BTP Holding" shpk. nga Vushtrria, me numër unik identifikues 810693897, me pronar Sabri Hasani përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë, me Nr. i LRP: 4902/2022, Nr. i REF.:2280/2022, dt. 10.11.2022;
- Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Sami Qyqalla dhe Investitori "BTP Holding" shpk. nga Vushtrria, me numër unik identifikues 810693897, me pronar Sabri Hasani përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë, me Nr. i LRP: 5334/2022, Nr. i REF.:2499/2022, dt. 15.12.2022;
- Aktin noterial "Autorizim i përgjithshëm", dhënë nga "BTP Holding" sh.p.k nga Mitrovica për Selman Muharremi, për përfaqësim, i redaktuar dhe noterizuar te Xhevat Sh. Veseli në Mitrovicë, me Nr. i LRP: 325/2022, dt. 13.01.2022;
- Afishja "Njoftim publik" dt.08.02.2023 gjerë me datë 23.02.2023, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e njoftimit publik;
- Fotot e lokacionit;
- Certifikatë e regjistrimit të biznesit të nga "BTP Holding" sh.p.k nga Vushtrria, dhe me numër unik identifikues ARBK 810693897;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Ylber Kokollari, nr.10-430/03–0018563/23 dt.25.01.2023;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Nysret Malaj, nr.10-430/03–0019091/23 dt.25.01.2023;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Mustafë Malaj, nr.10-430/03–0019108/23 dt.25.01.2023;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Antigona Hasani, nr.10-430/03–0018579/23 dt.25.01.2023;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Faruk Shefkui, nr.10-430/03–0018517/23 dt.25.01.2023;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Sami Qyqalla, nr.10-430/03–0018550/23 dt.25.01.2023;
- Vërtetimi i tatimpaguesit BTP Holding sh.p.k., nr.10-430/03–0018592/23 dt.25.01.2023;
- Fotokopja e letërnjoftimeve të pronarëve, dhe të autorizuarës;

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02 - 20151/23 dt.26.01.2023 për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionin e prezantuar me kërkesa dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi, për atë zonën urbane, në mënyrë kronologjike konstaton se:

Kërkesit: Pronarët, Alajdin Hasani, Faruk Shefkriu, Mustafë Malaj, Sefer Mala, Ylber Kokollari nga Prishtina dhe Investitori "BTP Holding" sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të biznesit ARBK 810693897, dhe përfaqësuar nga Sabri Hasani, me kërkesën 05nr.350/02 - 20151/23 dt.26.01.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "BTP Rezidencë 2"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa: "A10/01" me 2B+S+P+9, "A10/02" me 3B+P+8 dhe "A10/A" me 3B+0 (Aneksi garazhues), në kuadër të Bllokut urban "A10", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual - "zgjidhjes urbane" të prezantuar.

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës në fazën fillestare të sajë dhe zhvillimit të procedurave të lartcekura, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 08.02.2023, në vende të dukshme të lokacionit dhe rrethinës, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik" me projekt propozimin konceptual, e cila ka qëndruar gjerë me datë dt.23.02.2023, me të cilën veprim para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës është synuar të informohet me kërkesën e aplikuarve dhe të njëjtëve i është ofruar mundësia për dhënien e komenteve, gjegjësisht pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m';

Pas këtyre konstatimeve dhe analizës së projekt propozimit konceptual në raport me Planin Rregullues "Mati 1", është konstatuar se në pjesën kah rruga e planifikuar brenda vijës rregulluese të parcelave që trajtohen përfshihet edhe pjesa e parcelës kadastrale nr.758-2 ZK Matičan, me pronar / posedues Komuna e Prishtinës, ku sipas Planit Rregullues "Mati 1" edhe kjo parcelë përfshihet në ndërtim, andaj edhe kërkuesi ka propozuar që e njëjta të këmbëhet me pjesën e parcelës kadastrale nr.621-2 ZK Matičan, me bashkëpronar / bashkë posedues Adem, Hetem, Fadil dhe Rustem Berisha nga Prishtina, e cila pjesë e parcelës përfshihet në gjelbërim të planifikuar të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë. Andaj, duke llogaritur këtë pjesë të parcelës (nr.758-2 me S=37m²) dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 761-6, 761-7, 761-8, 761-10, 761-15, 761-16 & 761-17 ZK Matičan, formohet parcela ndërtimore me S=1,688m², kurse pjesa e parcelës kadastrale nr.761-15 me S=355m² është paraparë të kompensohet / shpronësohet me koeficient – sipërfaqe ndërtimore.

Gjithashtu, bazuar në planin e situacionit – "zgjidhja urbane" e propozuar dhe projekt propozimit konceptual, konstatohet se qasja në ndërtesën e planifikuar në kuadër të parcelës kadastrale nr.761-9 ZK Matičan, me pronar / posedues Sami Qyqalla (kërkesa 05nr.350/02 – 181366/20 dt.06.10.2020. në trajtim e sipër – finalizim, si dhe i njëjti është edhe pjesë e këtyre kushtev ndërtimore) do të realizohet përmes nivelit të bodrumit – 1B, në bodrumin e ndërtesës gjithashtu -1B, dhe kjo lidhje i ndërlidhë dy ndërtesat;

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje në rrugën të planifikuar të planit rregullues dhe ndër të tjera konstatohet:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të BTP "Holding" shpk., Alajdin Hasani, Faruk Shefkriu, Mustafë Malaj, Sefer Mala, Ylber Kokollari, Sami Qyqalla, në lagjen Mati 1, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-20151/23 dt.26.01.2023, kyçja për automjete për ndërtesën A10/01 me etazhitet 2B+S+P+9 dhe ndërtesën A10/02 me etazhitet 3B+P+8, në rrugën kyçëse ekzistuese "Abdurrahim Buza" si rrugë e brendshme e bllokut A10, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh lokacionin e kësaj zgjidhje urbane, dhe inkorporimin e saj në rrugën kyçëse e cila është e aprovuar me zgjidhjet paraprake. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimi në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni keshillëdhenes formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 275630 dt.27.12.2022, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimet nga projektuesi i investitorit me datat 15.06.2023, përmes procesverbalit (prezantuar me datë 18.08.2023) ka pasur disa vërejtje dhe sugjerime dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore;

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 22 & 45 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit vendosi që ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore me faktet – provat e prezantuar, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm dhe se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban dhe PZHU-së për atë hapësinë, andaj edhe ka caktuar kushtet ndërtimore, Pronarëve, Alajdin Hasani, Faruk Shefkiu, Mustafë Malaj, Sefer Mala, Ylber Kokollari nga Prishtina dhe Investitori "BTP Holding"sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të biznesit ARBK 810693897, dhe përfaqësuar nga Sabri Hasani, sipas kërkesës 05nr.350/02 - 20151/23 dt.26.01.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "BTP Rezidencë 2"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A10/01"** me 2B+S+P+9, **"A10/02"** me 3B+P+8 dhe **"A10/A"** me 3B+0 (*Aneksi garazhues*), në kuadër të Bllokut urban "A10", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale dhe pjesëve të parcelave kadastrale: nr. 761-6, 761-7, 761-8, 761-10, 761-15, 761-16 dhe 761-17 ZK Matičan, si dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale nr.758-2 ZK Matičan, me pronar/posedues Komuna e Prishtinës me pjesën e parcelë kadastrale nr.621-2 ZK Matičan, me pronar / posedues Adem, Hetem, Fadil dhe Rustem Berisha nga Prishtina, sipas projekt propozimit konceptual dhe Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane".

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitivët e vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e **Kompleksit "BTP Rezidencë 2"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A10/01"** me 2B+S+P+9, **"A10/02"** me 3B+P+8 dhe **"A10/A"** me 3B+0 (*Aneksi garazhues*), me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuara, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga PRRU "Mati 1" në sistemin koordinativ KosovaREF 01; Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale;

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund të drejtohet kësaj drejtorie brenda fatit 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, Departamenti Ligjor i MMPHI-së;

I dërgohet: Kërkuessve/investitorit, Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Planifikim Strategjik, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02-20151/23 dt.26.01.2023.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 20151/23 DT. 29.08.2023

Zyrtari:
Ergyn Haxredini,

Udhëheqëse e Sektorit:

Nazire Kasriqi





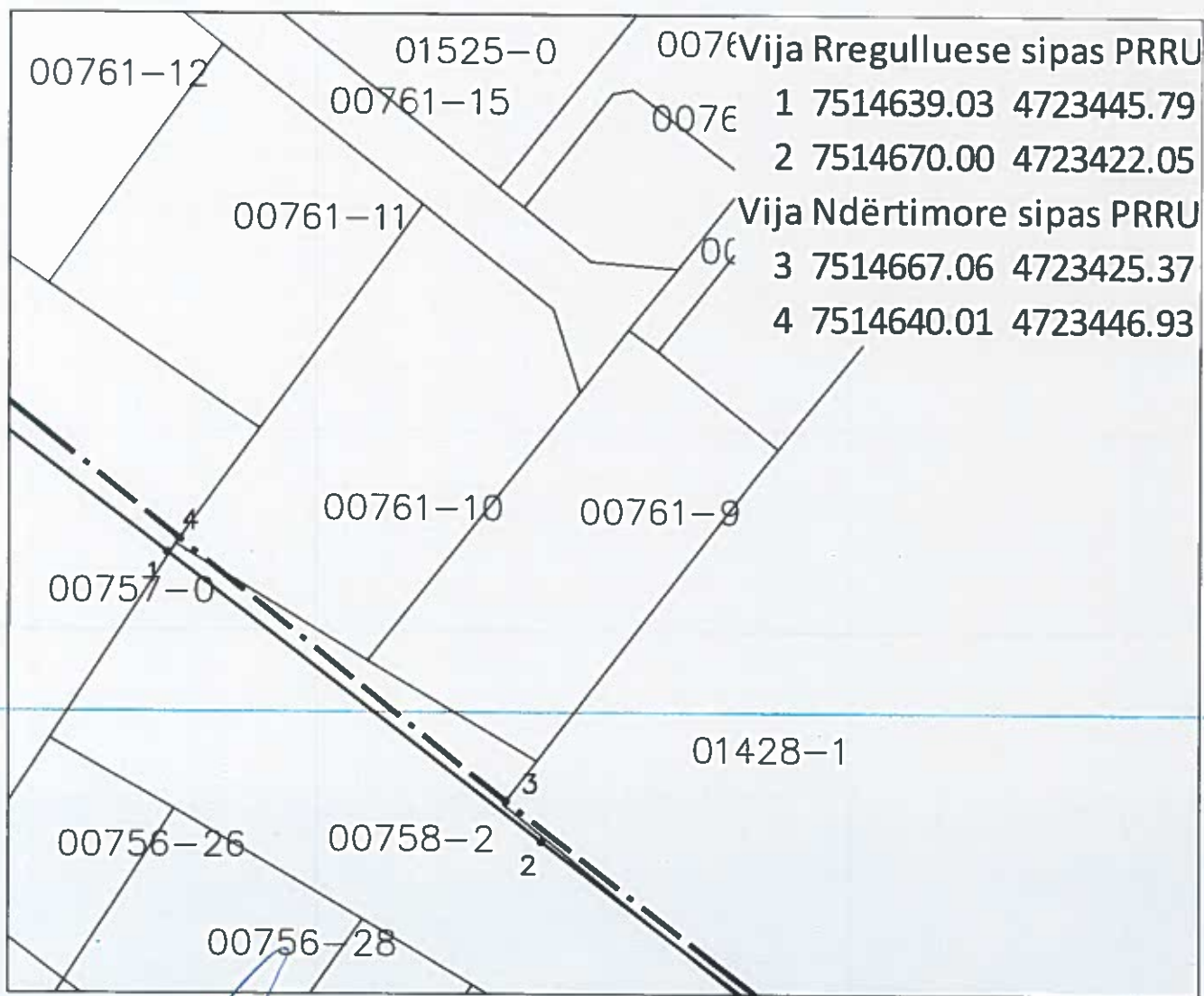
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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

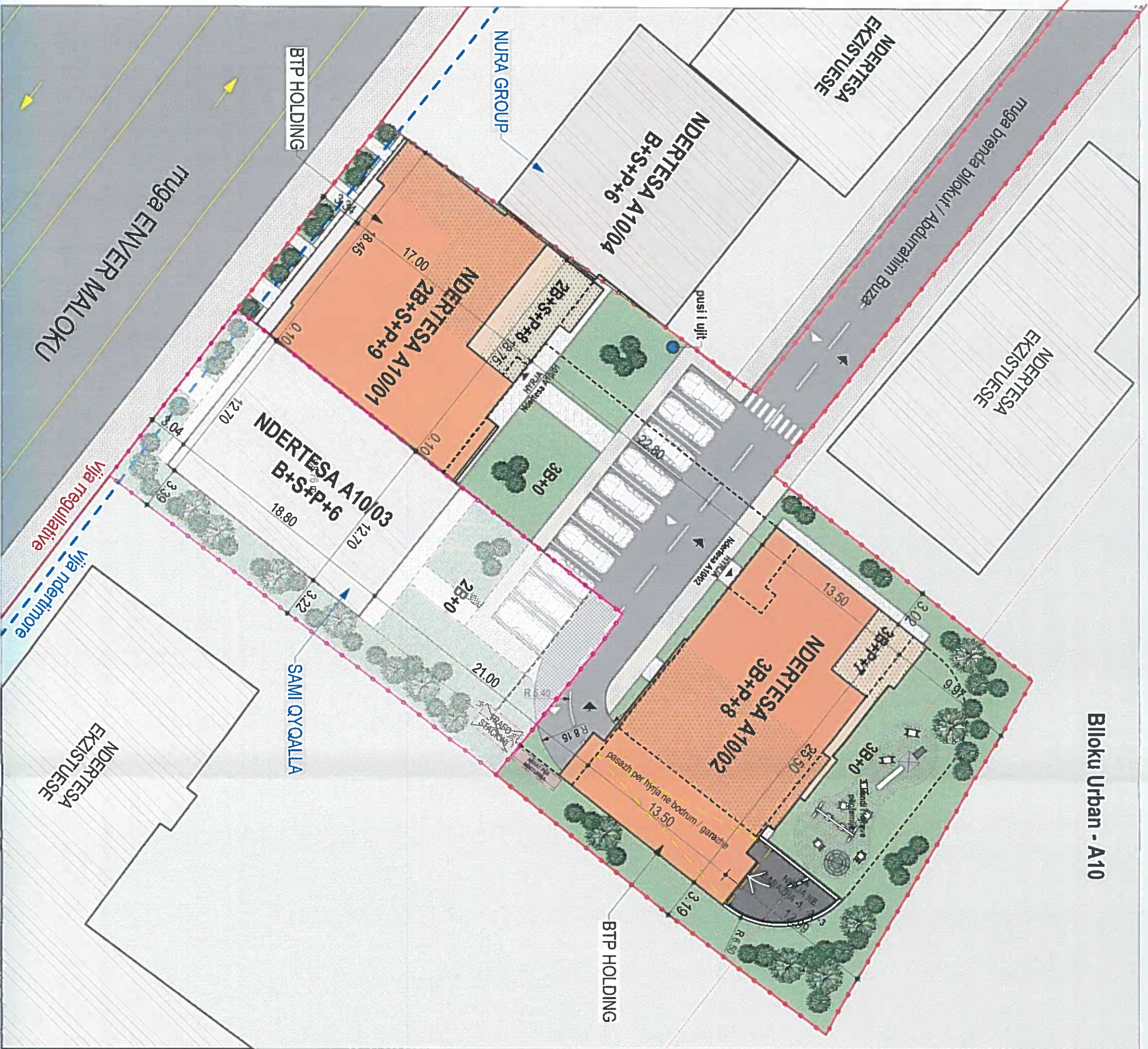


Punoi:
Kushtrim Domaneku

Legjenda:

— Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - Vija Ndërtimore sipas PRRU

Blioku Urban - A10



LEGJENDA:

	Parcela nderitimore	S = 1689.0 m ²
	Parcela nderitimore rruge	S = 603.0 m ²
TOTALI PARCELAVE		S = 2079.0 m ²
	Superfaqe gjelbëruese e parcelës ose 33.8% e parcelës nderitimore	S = 571.8 m ²
	Superfaqe gjelbëruese (kulm i gjelber) ose 6.4% e parcelës nderitimore	S = 108.2 m ²
	Superfaqe e perdheses (afazizem) ose 35.0% e parcelës nderitimore	S = 585.5 m ²
	Superfaqe e partentit dhe rrugëve ose 31.2% e parcelës nderitimore	S = 531.7 m ²

STUDIO PROJEKTORESE:

N.N.S.H. "CAD partners"

nr. "Muharezen Fejza" C15/13, nr. 10 / Prishtinë, Republika e Kosovës

tel: 049 / 174-742, e-mail: cadpartners_ks@gmail.com

EMERTIMI I PROJEKTI:	Ndërtësa afazizë banesore "REZIDENCA BTP"			FAZA:
INVESTITORI:	"BTP Holding" sh.p.k.			
FAZA E PROJEKTI:	PROJEKTI KONCEPTUAL	DATA:	Maj, 2023	
PERMBLUTJA E FLETES:	NDERTESA A10/01 dhe A10/02			
ZGJIDHJA URBANE:	Zgjidhja urbane - p.r. "MATI"			
LOKACIONI I PROJEKTI:	Blioku urban A-10, rr. "Enver Maloku", Prishtinë			
PROJEKTO:	ma. art. Jeton Shala	PROJEKTO:	ma. art. Jeton Shala	
kontroll:	ma. art. Jeton Shala	kontroll:	ma. art. Jeton Shala	
SHKALLA:	1/300	SHKALLA:	1/300	
ETA NR:		ETA NR:		

