

01-1609



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 22, dhe 44, të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr.05/L-031 dt.21.07.2016, 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, UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, dhe duke vendosur sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 –202864/23 dt.06.10.2023, të kërkuarve: Pronarëve, Ismet Sopi, Rexhep Zuka, Hida Elshani, Lutfi Lutfiu, Lulzim Sadiku, Flakron Selimi, Drilon Selimi, Naser Arifi, Cani Halimi, Përparim Sopi, Halil Sopi dhe Skender Azemi nga Prishtina dhe investitorit "Gështenja Group" sh.p.k. nga Peja, me certifikatë të biznesit ARBK 810748634, dhe me pronar Qamil Hadergjonaj nga Peja, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi "Gështenja 1", me ndërtesë shumëbanesore & afariste - Ndërtesa me 3B+P+13, në kuadër të Bllokut urban "A-6", Tërësia urbane "A" - Ngastra ndërtimore "B", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me dt.04.03.2024, merr:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuarve: Pronarëve, Ismet Sopi, Rexhep Zuka Hida Elshani, Lutfi Lutfiu, Lulzim Sadiku, Flakron Selimi, Drilon Selimi, Naser Arifi, Cani Halimi, Përparim Sopi, Halil Sopi dhe Skender Azemi nga Prishtina, dhe investitorit "Gështenja Group" sh.p.k. nga Peja, me certifikatë të biznesit ARBK 810748634, dhe me pronar Qamil Hadergjonaj nga Peja, sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 –202864/23 dt.06.10.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi "Gështenja 1", me ndërtesë shumëbanesore & afariste - Ndërtesa me 3B+P+13, në kuadër të Bllokut urban "A-6", Tërësia urbane "A" - Ngastra ndërtimore "B" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr. 1013-18, 1013-28, 1013-34, 1016-2, 1016-3, 1016-5, 1016-6, 1016-7, 1016-11, 1016-14, 1016-21, 1016-22, 1016-23, 1016-24 & 1423-0 ZK Matigan, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhja urbane".

II. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Bllokut urban "A6" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr.035-186861 dt.02.10.2013, dhe ku sipas këtij plani kjo zonë - Ngastra ndërtimore "B", është e destinuar si "C-funksion qendror, banim, afarizëm, administratë, prodhimtari joshqetësuese".

Pronarët dhe Investitori, për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes Web Faqes së Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale, nr.1013-28, 1013-34, 1016-3, 1016-2, 1016-24, 1016-23, 1016-22, 1016-7, 1016-6, 1016-5, 1016-21, 1016-11, 1016-14, 1013-18 & 1423-0 ZK Matigan sipas projekt propozimit konceptual, gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:

- nr.1013-18; S=778m ² ;	Naser Arifi, Cani Halimi;.....	"Rugë";
- nr.1013-28; S=333m ² ;	Skender Azemi;.....	"Kullosë klasit 4";
- nr.1013-34; S=33m ² ;	Ismet Sopi;.....	"Kullosë klasit 4";
- nr.1016-2; S=644m ² ;	Rexhep Zuka;.....	"Kullosë klasit 4";
- nr.1016-3; S=98m ² ;	Ismet Sopi;.....	"Kullosë klasit 4";
- nr.1016-5; S=302m ² ;	Hida Elshan;.....	"Kullosë klasit 4";
- nr.1016-6; S=299m ² ;	Flakron Selimi, Drilon Selimi;.....	"Kullosë klasit 4";



- nr.1016-7; S=299m²; Lutfi Lutfiu;....."Kullosë klasit 4";
- nr.1016-11; S=289m²; Lulzim Sadiku;....."Kullosë klasit 4";
- nr.1016-14; S=296m²; Hida Elshani;....."Kullosë klasit 4";
- nr.1016-21; S=473m²; Naser Arifi, Cani Halimi;....."Rrugë";
- nr.1016-22; S=450m²; Perparim Sopi;....."Kullosë klasit 4";
- nr.1016-23; S=658m²; Halil Sopi;....."Kullosë klasit 4";
- nr.1016-24; S=131m²; Ismet Sopi;....."Kullosë klasit 4";

Totali: S=5,083m²;

- nr.1423-0; S=138m² (2650 m²); P.SH. Rrugë publike e pakategorizuar....."Rrugë e pakategorizuar;

Totali: S=5,221m²;

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave të lartcekura, ka ndërtesa të ndërtuara: në parcelat kadastrale nr.1016-23,1016-22, dhe pjesërisht 1016-2, ZK Matëan, ka të ndërtuar shtëpi individuale, me etazhitet P+1, në parcelën ndërtimore nr.1016-23, është e ndërtuar një shtëpi banimi, me etazhitet P+2, në pronësi të Halil Sopit, në parcelën kadastrale nr. 1016-22 është e ndërtuar një shtëpi banimi, me etazhitet P+1, në pronësi të Përparim Sopi.
- Parcelat tjera janë të pa ndërtuara;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel, nga drejtimi veri- kah drejtimi jug, ~1.0m;
- Qasja ekzistuese e parcelave të lartcekura është përmes rrugës/parcelës kadastrale nr.1423-0 ZK Matëan;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, si kryesisht shtëpi individuale banimore, ndërtesa ndihmëse, etj.;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e **Kompleksi "Gështenja 1"** me ndërtesë shumëbanesore & afariste – **Ndërtesa** me -3B+P+13, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A-6", Tërësia urbane "A" - Ngastra ndërtimore "B" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe të cilat janë:

- Organizimi dhe qasjet në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhitetet e ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijat rregulluese dhe ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, 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 këto kushte ndërtimore për realizimin e pjesës së **Kompleksi "Gështenja 1"** në kuadër të pjesës së Bllokut urban "A-6", Tërësia urbane "A",Ngastra ndërtimore "B" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet ndërtesat shumë banesore dhe afariste – **Ndërtesa**, me -3B+P+13, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit si në vijim:

Kompleksi "Gështenja 1"– Ndërtesa me -3B+P+13,

Ndërtesa - S= 16,490.15 m² / 14,516.20m², mbi tokë + 1,973.95m²,nën tokë /

Etazhitet: -3B+P+13;

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara me sipërfaqe brenda vijës rregulluese - parcelë ndërtimore, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, janë:

- nr. 1013-18; S=110m²;
- nr. 1013-28; S=269m²;
- nr. 1013-34; S=33m²;
- nr. 1016-2; S=644m²;
- nr. 1016-3; S=98m²;
- nr. 1016-5; S=302m²;
- nr. 1016-6; S=299m²;
- nr. 1016-7; S=271m²;
- nr. 1016-11; S=5m²;
- nr. 1016-21; S=267m²;
- nr. 1016-22; S=450m²;
- nr. 1016-23; S=565m²;

- nr. 1016-24; S=131m²;
- Totali: S=3,444m²;**
- nr. 1423-0; S=138m² / pronë komunale /
- Totali: S=3,582 m²;**

• Parcelat dhe pjesët e parcelave të trajtuara me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, janë:

- nr. 1013-18; S=46m²;
- nr. 1013-28; S=64m²;
- nr. 1013-34; S=0.00m²;
- nr. 1016-2; S=0.00m²;
- nr. 1016-3; S=0.00m²;
- nr. 1016-5; S=0.00m²;
- nr. 1016-6; S=0.00m²;
- nr. 1016-7; S=28m²;
- nr. 1016-11; S=168 m² (shpronësohet) + 116m²(këmbehet);
- nr. 1016-14; S=296m²;
- nr. 1016-21; S=32+11=43m²;
- nr. 1016-22; S=0.00m²;
- nr. 1016-23; S=71m²(shpronësohet) + 22m²(këmbehet);
- nr. 1016-24; S=0.00m²;
- nr. 1423-0; S=0.00m² / pronë komunale /
- Totali: S=716 + 138=854m²**

• Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese, që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore – mbasin për trajtim në fazat vijuese, janë:

- nr. 1013-18; S=622m²;
- nr. 1013-28; S=0.00m²;
- nr. 1013-34; S=0.00m²;
- nr. 1016-2; S=0.00m²;
- nr. 1016-3; S=0.00m²;
- nr. 1016-5; S=0.00m²;
- nr. 1016-6; S=0.00m²;
- nr. 1016-7; S=0.00m²;
- nr. 1016-14; S=0.00m²;
- nr. 1016-21; S=125+38=163m²;
- nr. 1016-22; S=0.00m²;
- nr. 1016-24; S=0.00m²;
- nr. 1423-0; S=0.00m² / pronë komunale /
- Totali: S=785 m²;**

• Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të kompleksit, të jetë ndërtim shumë banesor dhe afarizëm si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);

• Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "A-6", Tërësia urbane "A" – Ngastra ndërtimore "B" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, është V-X etazhe, ndërsa, sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin/kompensimin, etazhitet maksimal është -3B+P+13;

• Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabarit të përdhësës ose suteranit, sipas PRRU-së, lejohet max.40%, për afarizëm, dhe max. 30%, për banim, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

S=3,444 x 0.4=1,377.60m²/ sipas planit rregullues për pronën private, për afarizëm /
 S=138 x 0.4=55.20m²/ sipas planit rregullues për pronën komunale, për afarizëm /
S=1,383.57m² /sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe shpronësimin–kompensimin /
 S=3,444 x 0.3=1,033.20m² / sipas planit rregullues për pronën private, për banim /
 S=138 x 0.3=41.40m²/ sipas planit rregullues për pronën komunale, për banim /
S=1,037.68m² /sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe shpronësimin–kompensimin /

• Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, është max.60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

S= 3,444 x 0.6=2,066.40m² / sipas planit rregullues për pronën private /

$S = 138 \times 0.6 = 82.80 \text{ m}^2$ / sipas planit rregullues për pronën komunale /

$S = 1973.95 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

• Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara, për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës është min.40%, dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (40 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas kalkulimeve, kjo sipërfaqe është:

$S = 3,444 \times 0.4 = 1,377.60 \text{ m}^2$ / sipas planit rregullues për pronën private /

$S = 138 \times 0.4 = 55.20 \text{ m}^2$ / sipas planit rregullues për pronën komunale /

$S = 1648 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

• Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Prishtina Re – Zona Qendër", për bllokun urban "A-06" është 3.5, andaj i propozuar dhe miratuar është 3.5. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – logaritmet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**. Bazuar në kalkulimet e lartë shënuara sipërfaqja ndërtimore për parcelën ndërtimore – parcelat e bashkura, është:

$S = 3,444 \times 3.5 = 12,054 \text{ m}^2$ / sipas planit rregullues për pronën private /

$S = 138 \times 3.5 = 483 \text{ m}^2$ / sipas planit rregullues për pronën komunale

$S = 14,516.20 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe shpronësimin–kompensimin /

• Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01–97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore mund të kompensohen sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20% të parcelës ndërtimore (parcelave dhe pjesëve të tyre brenda vijës rregulluese). Sipas planit të shtrirjes së parcelave dhe kalkulimit, sipërfaqja e shprehur në përqindje (%), është $(716/3,444+138) \times 100 = 19.98\%$ Andaj, bazuar në vendimin e lartcekur, sipërfaqja që mund të trajtohet/kompensohet është deri 20%, dhe kjo sipërfaqe e lartcekur, e kalkuluar me koeficientin e ndërtimit 3.5, përcakton sipërfaqen ndërtimore, si në vijim: **$S = 716 \times 3.5 = 2,506 \text{ m}^2$** . Bazuar në këto kalkulime, totali i lejuar për ndërtim, do të jetë: **$S = 12,054 + 483 + 2,506 = 15,043 \text{ m}^2$**

• Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokoluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;

• Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ ose min. 7 m, ku distanca prej 7.0 m vlen edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, koridore të banesave, etj). Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) është $0.6 \times H$;

• Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max.1.40 m;

• Qasja në kompleks me ndërtesë shumë banesore dhe afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani 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;

• Çdo objekt ndërtimor i planifikuar duhet të jetë i vendosur, me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore;

• Për qarkullim më të lehtë të zjarrfikësve duhet të parashihet qasje e brendshme çdo 50 m^2 , përkatësisht në çdo 50 m^2 duhet të ekzistojë pasazh apo rrugë, me gjerësi min. 4.0 m;

• Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen $1 \text{ VP}/30 \text{ m}^2$ të sipërfaqes së vlefshme të shitjes.

• Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;

• Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet dhe 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 efijencës së 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 "Prishtina e Re – Zona Qendër".

V. Këmbimi i pjesës së parcelës nr.1423-0 ZK Matigan, me S=138m², KK Prishtinë, e shtrirë brenda bllokut urban, me pjesën e parcelës kadastrale nr. 1016-11 ZK Matigan me S=116m² & nr.1016-23 me S=22m², në total S=138m², me pronar / posedues Lulzim Sadiku dhe Halil Sopi, të përfshirë në hapësirë publike të planifikuar – rrugë e Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", është propozuar të bëhet bazuar në Ligjin Nr.06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

Andaj, drejtorja kërkon dhe jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" të parcelës ndërtimore dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar Festim Islami, me licencë nr.12, 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 para aplikimit për leje ndërtimore të ndërtesës shumë banesore Ndërtesa "Gështenja 1" me -3B+P+13, në Drejtorinë e Pronës së Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacionin e parcelës ndërtimore të planit rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manuali i ndarjes, 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, qiejësisht revokimin e tyre.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale nr.1013-18 & 28; nr.1016-7, 11, 21 & 23; & nr.1423-0 ZK Matigan, do të realizohet bazuar në Planin e Situacionit - "zgjidhja urbane", Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Festim Islami nga Prishtina, me licencë nr.12;

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve;

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

VII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave, nr.1013-18, 28 & 34; nr.1016-2, 3, 5, 6, 7, 11, 21, 22, 23 & 24 ZK Matigan, si dhe me pjesën e parcelës kadastrale nr.1423-0 ZK Matigan (pas realizimit të këmbimit), do të realizohet, bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar Kushtrim Krasniqi, në një parcelë të vetme - parcelë ndërtimore.

Kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave dhe pjesëve të parcelave të lartcekura sipas, Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit i bashkimit të parcelave.

Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, dhe bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Planin e situacionit -"zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Kompenzimi/shpronësimi i pjesëve të parcelave kadastrale: nr.1013-18 me $S=46m^2$; nr.1013-28 me $S=64m^2$; nr.1016-7 me $S=28m^2$; nr.1016-11 me $S=168m^2$; nr.1016-14 me $S=296m^2$; nr.1016-21 me $S=43m^2$ & nr.1016-23 me $S=71m^2$, në total me $S=716m^2$, të pronarëve / poseduesve, Naser Arifi, Cani Halimi, Skender Azemi, Lutfi Lutiu, Lulzim Sadiku dhe Halil Sopi, të përfshira në hapësira publike të planifikuara - rrugë të planifikuara, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01 – 97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore mund të kompensohen sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20% të parcelës ndërtimore (parcelave dhe pjesëve të tyre brenda vijës rregulluese). Sipas planit të shtrirjes së parcelave dhe kalkulimit, sipërfaqja e shprehur në përqindje (%), është $(716/3,444+138 \times 100=19.98\%)$ Andaj, bazuar në vendimin e lartcekur, sipërfaqja që mund të trajtohet/kompensohet është deri 20%, dhe kjo sipërfaqe e lartcekur, e kalkuluar me koeficientin e ndërtimit 3.5, përcakton sipërfaqen ndërtimore, si në vijim: $S=716 \times 3.5=2,506m^2$

Andaj bazuar në konstatimet e lartcekura, Drejtoria e Urbanizmit jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesëve të parcelave kadastrale të lartë cekura me sipërfaqe totale prej $S=716m^2$, sipas sipërfaqeve të lartcekura, dhe manualit për ndarje, punuar nga gjeodeti i licencuar Festim Islami me licencë nr.12, i cili është pjesë përbërëse e vendimit të kushteve ndërtimore. Procedura e kompensimit / shpronësimit 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 të Komunës së Prishtinës.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqet ndërtimore, të trajtohen pas ndarjes, bashkimit dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit VI. dhe VII të këtij vendimi.

Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë për Pronë të Komunës së Prishtinës, dhe mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafit, nga pronarët ose investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore:

IX. Kyçja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçe 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).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçe nga "Termokos" - Ngrohtorja 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 V., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit 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 kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje 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 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 arrijen 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 dhe investitorit);

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.1016-3(98m²), 1016-2 (644m²), 1016-5 (302m²), 1016-7(299m²), 1016-11 (289m²), 1016-6 (299m²),1016-14 (296m²), 1016-22 (450m²), 1016-23 (658m²), 1016-24 (131m²), 1013-28 (333m²) dhe 1013-34 (33m²) ZK Matičan, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, janë të evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Kullosë e klasit 4", kërkohej që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform 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, të përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, total **S=3,444 + 138=3,582m²**. 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, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

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 dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës", 01nr.434/01–0094474/17 dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit ndërtimor / projektit 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.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve 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.

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

Kërkuarit: Pronarët, Ismet Sopi, Rexhep Zuka, Hida Elshani, Lutfi Lutfiu, Lulzim Sadiku, Flakon Selimi, Drilon Selimi, Naser Arifi, Cani Halimi, Perparim Sopi, Halil Sopi dhe Skender Azemi dhe Investitorit "Gështenja Group" sh.p.k. nga Peja, me certifikatë të biznesit ARBK 810748634, dhe me pronar Qamil Hadergjonaj nga Peja, me kërkesën 05nr.350/02 –202864/23 dt.06.10.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi "Gështenja 1", me ndërtesa shumëbanesore & afariste – Ndërtesa me -3B+P+13, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të vendimit të kushteve ndërtimore;

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02 –202864/23 dt.06.10.2023, si dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikatat e njësive kadastrale të parcelave, nr. 1013-28, 1013-34, 1016-3, 1016-2, 1016-24, 1016-23, 1016-22, 1016-7, 1016-6, 1016-5, 1016-21, 1016-11 dhe 1016-14, të lëshuara nga Drejtoria e Kadastrit;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit Flakon Selimi nga Prishtina dhe Drilon Selimi nga Vranje, Investitorit "Gështenja Group" sh.p.k. nga Peja, përpiluar te Notere Learte F.Cana në Prishtinë me LRP.nr.rend:0565/2022 dhe nr.Ref:0199/2022 dt.09.02.2022;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit Hida Elshani nga Nekoci, Investitorit "Gështenja Group" sh.p.k. nga Peja, përpiluar te Notere Learte F.Cana në Prishtinë me LRP.nr.rend:0565/2022 dhe nr.Ref:0199/2022 dt.09.02.2022;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit Lulzim Sadiku nga Konçuli, Investitorit "Gështenja Group" sh.p.k. nga Peja, përpiluar te Notere Learte F.Cana në Prishtinë me LRP.nr.rend:0565/2022 dhe nr.Ref:0199/2022 dt.09.02.2022;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit Lutfi Lutfiu nga Rahovica, Investitorit "Gështenja Group" sh.p.k. nga Peja, përpiluar te Notere Learte F.Cana në Prishtinë me LRP.nr.rend:2418/2022 dhe nr.Ref:0723/2022 dt.18.05.2022;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit Halil Sopi nga Mramori, Investitorit "Gështenja Group" sh.p.k. nga Peja, përpiluar te Notere Learte F.Cana në Prishtinë me LRP.nr.rend:0844/2022 dhe nr.Ref:0283/2022 dt.24.02.2022;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit Përparim Sopi nga Mramori, Investitorit "Gështenja Group" sh.p.k. nga Peja, përpiluar te Notere Learte F.Cana në Prishtinë me LRP.nr.rend:0844/2022 dhe nr.Ref:0283/2022 dt.24.02.2022;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit Rexhep Zuka nga Peja, Investitorit "Gështenja Group" sh.p.k. nga Peja, përpiluar te Notere Learte F.Cana në Prishtinë me LRP.nr.rend:0364/2022 dhe nr.Ref:0125/2022 dt.27.01.2022;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit Ismet Sopi nga Mramori, Investitorit "Gështenja Group" sh.p.k. nga Peja, përpiluar te Notere Learte F.Cana në Prishtinë me LRP.nr.rend:1223/2022 dhe nr.Ref:0398/2022 dt.17.03.2022;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit Ismet Sopi nga Mramori, Investitorit "Gështenja Group" sh.p.k. nga Peja, përpiluar te Notere Learte F.Cana në Prishtinë me LRP.nr.rend:1223/2022 dhe nr.Ref:0398/2022 dt.17.03.2022;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarëve Naser Arifi nga Presheva dhe Cani Halimi nga Oraovica, Investitorit "Gështenja Group" sh.p.k. nga Peja, përpiluar te Notere Learte F.Cana në Prishtinë me LRP.nr.rend:1223/2022 dhe nr.Ref:0398/2022 dt.17.03.2022;
- Akti noterial Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit Skender Azemi nga Vagneshi, Investitorit "Gështenja Group" sh.p.k. nga Peja, përpiluar te Notere Learte F.Cana në Prishtinë me LRP.nr.rend:6918/2022 dhe nr.Ref:1596/2022 dt.11.09.2023;
- Akti noterial Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit Rexhep Zuka nga Peja, Investitorit "Gështenja Group" sh.p.k. nga Peja, përpiluar te Notere Learte F.Cana në Prishtinë me LRP.nr.rend:0364/2022 dhe nr.Ref:0125/2022 dt.27.01.2022;
- Akti noterial Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit Perparim Sopi nga Mramori, Investitorit "Gështenja Group" sh.p.k. nga Peja, përpiluar te Notere Learte F.Cana në Prishtinë me LRP.nr.rend:0844/2022 dhe nr.Ref:283/2022 dt.24.02.2022;
- Shkresa "Njoftimi publik" i datës 10.11.2023—25.11.2023, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e lokacionit me shkresën "Njoftim publik";
- Certifikata e Investitorit "Gështenja 1" shpk me nr. të ARBK 810748634 të datës 15.07.2004, Pejë, pronar Qamil Hadergjonaj.
- Fotot e lokacionit.
- Procesverbal i mbledhjes së organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e Kushteve Urbanistike dhe Lejeve Ndërtimore, i mbajtur me dt.29.12.2023;
- Projekti konceptual - "zgjidhja urbane" e kompleksit, me projekt ideor të ndërtesës shumë banesore dhe afariste - Kompleksit "Gështenja 1", hartuar nga "BB Architects" nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 811928003, me projektues:Bekim Ceko Mr.sc.ark.
- Manuali i ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar Festim Islami nga Kabashi, me numër të licencës 12.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02 –202864/23 dt.06.10.2023, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë zonë - Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër", si dhe rregullativën ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, dokumenteve të prezantuara gjatë fazës së trajtimit të kërkesës

administrative, si dhe projekt propozimit – Projektit konceptual me “zgjidhja urbane” & projektit ideor të prezantuar, në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Kjo drejtori, ka pranuar kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02 –202864/23 dt.06.10.2023, në emër të kërkuësve dhe investitorit të lartcekur, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin Kompleksi “Gështenja” me ndërtesa shumëbanesore & afariste -3B+P+13, të Bllokut urban “A-6”, Tërësia urbane “A” – Ngastra ndërtimore “B”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr. 1013-18, 28 & 34; nr.1016-2, 3, 5, 6, 7,11,14,21, 22, 23 & 24 ZK Matiçan, si dhe me trajtim përmes këmbimit të parcelës kadastrale nr.1423-0 ZK Matiçan, me pronar / posedues P.SH Rugë publike të pakategorizuar. Paraprakisht, pas pranimi të kërkesës për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të shqyrtimit të saj, 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 nenit 13 të “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, kjo drejtori ka vendosur Afishen “Njoftimi publik”, me datë 10.11.2023, e cila ka qëndruar gjer me datë 25.11.2023, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuësve dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Bazuar në projektin konceptual dhe në planin rregullues, jashtë vijës rregulluese të bllokut urban “A-6” shtrihen parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 1013-18&28; nr.1016- 7,11,14,21 & 23 ZK Matiçan, të cilat janë propozuar që të shpronësohen/kompensohen me sipërfaqe ndërtimore, dhe me trajtim përmes këmbimit të parcelës kadastrale nr.1423-0 ZK Matiçan, në pronësi publike, me sipërfaqe të përgjithshme $S=716+138=854m^2$, e përfshirë në sipërfaqe të planifikuar për interes publik të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore. Për sipërfaqen $S=716m^2$, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 3.5, $S=716 \times 3.5=2,506m^2$. Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën VIII të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës. Gjithashtu, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, sipas përshkrimit në pikën VI. & VII. të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës. Kurse, nga pjesët e mbetura të parcelave kadastrale nr.1016-23, 1016-21, 1013-18 & 1016-11 ZK Matiçan, me sipërfaqe totale $S=923m^2$, sipërfaqja $S=138m^2$, është propozuar të këmbëhet, sipas përshkrimit në pikën V. të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, kurse pjesa tjetër $S=785m^2$, do të mbetet pa u trajtuar, gjegjësisht do të trajtohet në fazat tjera të zhvillimit.

Gjithashtu, bazuar në analizën e lokacionit në raport me planin rregullues, është konstatuar se pjesa e parcelës kadastrale nr.1016-12 ZK Matiçan, përfshihet Brenda parcelës ndërtimore konkretish në “gjelbrim të planifikuar” sipërfaqja prej $S=11m^2$, për të cilën pjesë të parcelës pronari / poseduesi i saj nuk ka shprehur interes (edhe përkundër vendosjes së njoftimit publik) andaj e njëjta të shpronësohet me pjesën tjetër të parcelës kadastrale të përfshirë në rrugë të planifikuar. Në të kundërtën obligohet që investitori të kontaktoj me pronarin / poseduesin pas pajisjes me kushte ndërtimore për bashkangjitje në “zgjidhje urbane” dhe në ndërtim;

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullësia e Planit të situacionit – “zgjidhja urbane” dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kycje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën në e planifikuar të planit rregullues si dhe e njëjtat me rrugët tjera të planit, ku ndër të tjera konstatohet:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Geshtenja Group” shpk., Rexhep Zuka, Hida Elshani, Perparim Sopa, Naser Arifi, Bajram Beka, Sadat Osmani ne lagjen Prishtina e Re, Zona Qendër, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-202864/23 të dt.06.10.2023, kycja për automjete në rrugë të planifikuar për ndërtesat Lamela “1” dhe “2” me etazhitet maksimal deri në -3B+P+13, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysht hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, shmangien e kycjes ne raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara dhe terrenin me pjerrësi. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike

për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", "Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës" dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kycjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kycja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit, si dhe të ruhet profili i tërthorë i rrugës së planifikuar.

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshilldhënës 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 – me datë 29.12.2023, përmes procesverbalit ka rekomanduar disa korrigjime, i cili rekomandim në ndërkohë është përmbushur, përkatësisht është përmirësuar projekti kryesor për ato nivele.

Pas konstatimeve të lartshënuara, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, kjo drejtori ka konstatuar se, bazuar në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 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, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe se "zgjidhja urbane" e propozuar është në harmoni me kriteret e planit rregullues urban, andaj u vendos që kërkesa për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 202864/23 dt.06.10.2023, në emër të kërkuësve: Pronarëve, Ismet Sopi, Rexhep Zuka, Hida Elshani, Lutfi Lutfiu, Lulzim Sadiku, Flakron Selimi, Drilon Selimi, Naser Arifi, Cani Halimi, Perparim Sopi, Halil Sopi dhe Skender Azemi nga Prishtina, dhe Investitorit "Gështenja Group" sh.p.k. nga Peja, me certifikatë të biznesit ARBK 810748634, dhe me pronar Qamil Hadergjonaj nga Peja, të miratohet dhe të caktohen kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektin kryesor për ndërtimin e pjesës së Kompleksi "Gështenja 1" me ndërtesë shumëbanesore & afariste – Ndërtesa me -3B+P+13, në kuadër të Bllokut urban "A-6", Tërësia urbane "A" - Ngastra ndërtimore "B", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr.1013-18, 28 & 34; nr.1016-2, 3, 5, 6, 7,11,14,21, 22, 23 & 24 ZK Matëçan, si dhe me trajtim përmes këmbimit të parcelës kadastrale nr.1423-0 ZK Matëçan, me pronar / posedues P.SH Rrugë publike të pakategorizuar, sipas projekt propozimit konceptual dhe Planit të situacionit – "zgjidhja urbane";

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e Kompleksit "Gështenja 1", me ndërtesë shumë banesore & afariste - Ndërtesa me 3B+P+13, në kuadër të Bllokut urban "A-6", Tërësia urbane "A" - Ngastra ndërtimore "B", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Planit Rregullues "Prishtina Re – Zona Qendër", në sistemin koordinativ KosovaREF 01, dhe Manuali i ndarjes, bashkimit dhe këmbimit të parcelave kadastrale të trajtuara;

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 vendim. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI;

I dërgohet: I dërgohet: Kërkuësve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02 – 202864/23 dt.06.10.2023;

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 202864/23 DT.04.03.2024

Zyrtari:
Ergyn Hajredini



Udhëheqës i Çekimit:
Nedim Hasani





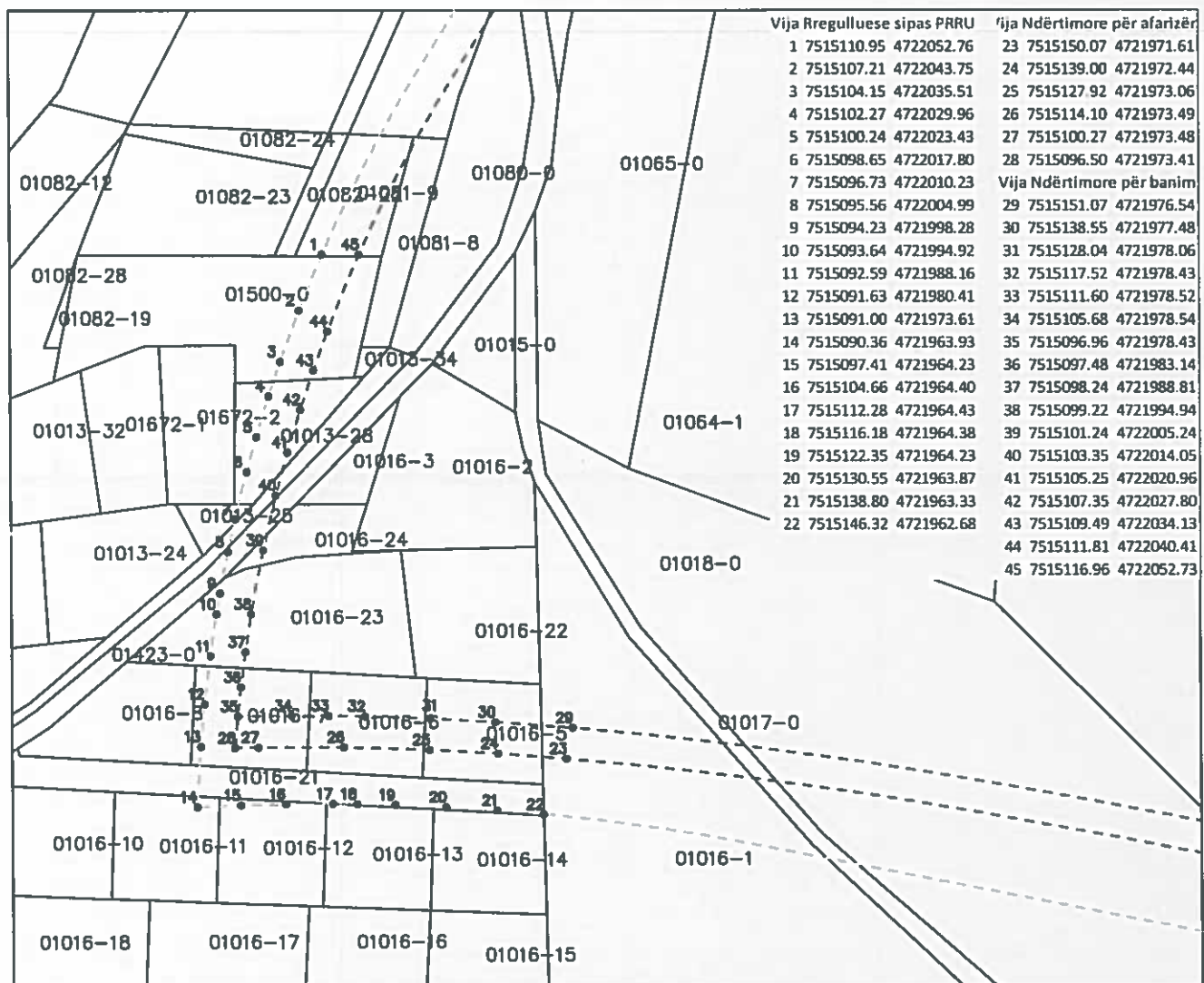
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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



Vija Rregulluese sipas PRRU	Vija Ndërtimore për afarizëm
1 7515110.95 4722052.76	23 7515150.07 4721971.61
2 7515107.21 4722043.75	24 7515139.00 4721972.44
3 7515104.15 4722035.51	25 7515127.92 4721973.06
4 7515102.27 4722029.96	26 7515114.10 4721973.49
5 7515100.24 4722023.43	27 7515100.27 4721973.48
6 7515098.65 4722017.80	28 7515096.50 4721973.41
7 7515096.73 4722010.23	Vija Ndërtimore për banim
8 7515095.56 4722004.99	29 7515151.07 4721976.54
9 7515094.23 4721998.28	30 7515138.55 4721977.48
10 7515093.64 4721994.92	31 7515128.04 4721978.06
11 7515092.59 4721988.16	32 7515117.52 4721978.43
12 7515091.63 4721980.41	33 7515111.60 4721978.52
13 7515091.00 4721973.61	34 7515105.68 4721978.54
14 7515090.36 4721963.93	35 7515096.96 4721978.43
15 7515097.41 4721964.23	36 7515097.48 4721983.14
16 7515104.66 4721964.40	37 7515098.24 4721988.81
17 7515112.28 4721964.43	38 7515099.22 4721994.94
18 7515116.18 4721964.38	39 7515101.24 4722005.24
19 7515122.35 4721964.23	40 7515103.35 4722014.05
20 7515130.55 4721963.87	41 7515105.25 4722020.96
21 7515138.80 4721963.33	42 7515107.35 4722027.80
22 7515146.32 4721962.68	43 7515109.49 4722034.13
	44 7515111.81 4722040.41
	45 7515116.96 4722052.73

Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi:

Prishtinë: 04.03.2024

Legjenda:

-----	Vija Rregulluese sipas PRRU
-----	Vija Ndërtimore për afarizëm
-----	Vija Ndërtimore për banim
-----	Parcela Kadastrale



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

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/ Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/ Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtine

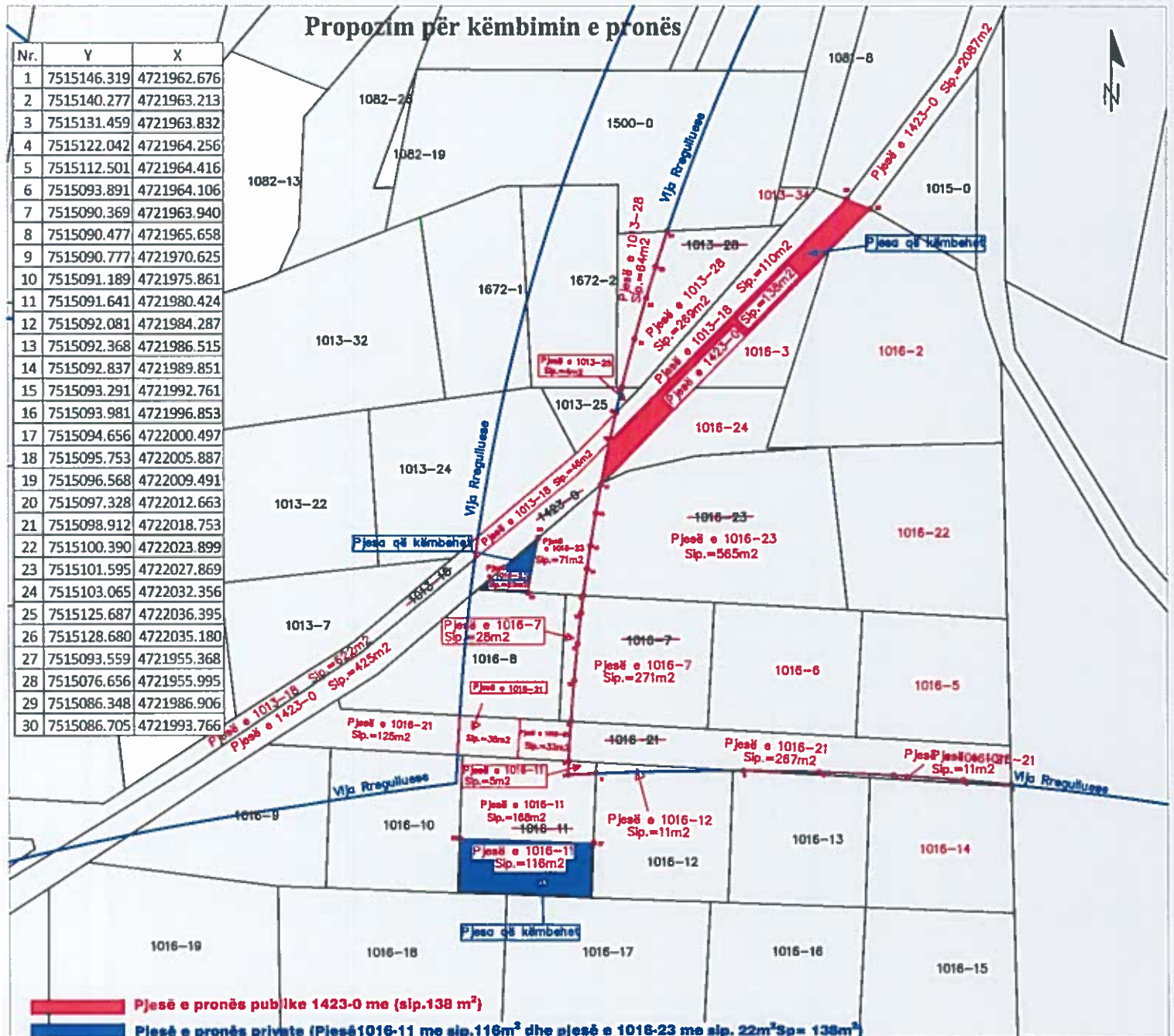
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice :1423-0 1016-11
1016-23

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750



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

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëtor/ flic)

Nr. i licencës / Br. licence: 12

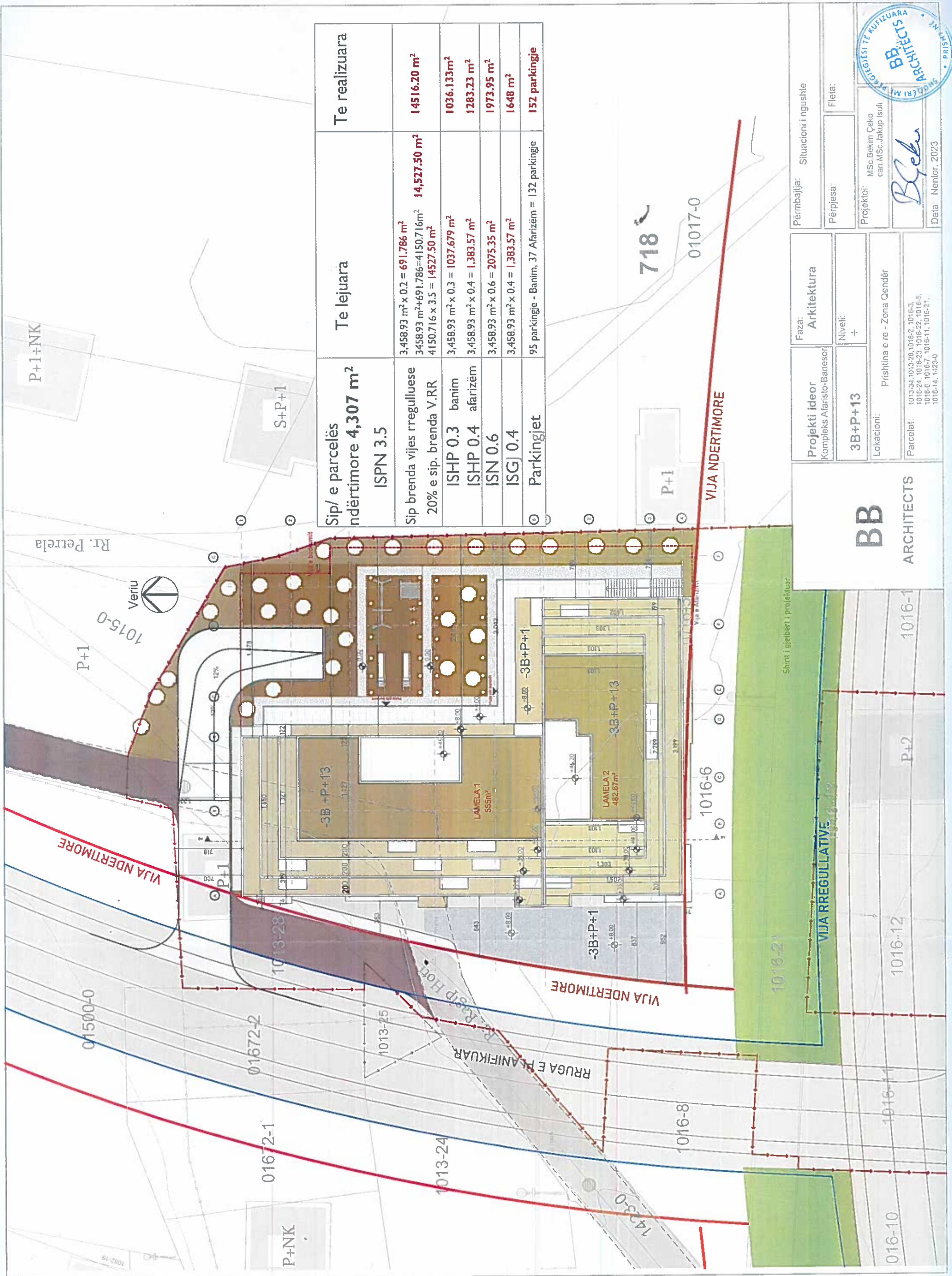
Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevit / Datum snimanja: 26.02.2024





Sip/ e parcelës ndërtimore 4,307 m ² ISPN 3.5	Te lejuara	Te realizuara
Sip brenda vijes rregulluese 20% e sip. brenda V.RR	$3,458.93 \text{ m}^2 \times 0.2 = 691.786 \text{ m}^2$ $3458.93 \text{ m}^2 + 691.786 = 4150.716 \text{ m}^2$ $4150.716 \times 3.5 = 14527.50 \text{ m}^2$	14,527.50 m² 14516.20 m²
ISHP 0.3 banim	$3,458.93 \text{ m}^2 \times 0.3 = 1037.679 \text{ m}^2$	1036.133 m²
ISHP 0.4 afarizëm	$3,458.93 \text{ m}^2 \times 0.4 = 1,383.57 \text{ m}^2$	1283.23 m²
ISN 0.6	$3,458.93 \text{ m}^2 \times 0.6 = 2075.35 \text{ m}^2$	1973.95 m²
ISGJ 0.4	$3,458.93 \text{ m}^2 \times 0.4 = 1,383.57 \text{ m}^2$	1648 m²
Parkingjet	95 parkingje - Banim, 37 Afarizëm = 132 parkingje	152 parkingje

Projekti ideor Kompleks Afarisio-Banesor	Faza: Arkitektura	Përmbajtja: Situacioni i ngushte
3B+P+13	Niveli: +	Përpjesa:
Lokacioni: Pristina e re - Zona Qendër		Fleta:
Parcelat: 1013-34, 1013-28, 1016-2, 1016-3, 1016-24, 1016-23, 1016-22, 1016-5, 1016-6, 1016-7, 1016-11, 1016-21, 1016-14, 1023-0		Projektoi: MSc Bekim Çeko can.MSc.Jakup Isufi
		BB ARCHITECTS SHQIPTARI MI PRAGJESËSI TE KUTIZUARA PRISTINE
		Data: Nentor, 2023