

01-1606

	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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/02 - 213352/22 dt. 06.10.2022, të kërkuësve: Pronarëve, Nexhat Azemi, Remzi Gashi, Adem, Hetem, Fadil dhe Rustem Berisha nga Prishtina dhe Investitorit "BTP Construction" sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të biznesit ARBK 811334143, dhe përfaqësuar nga Fidan Hasani nga Vushtrria, Magjistratja Vushtrri – Mitrovicë, p.n., për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A21/01"**, me B+P+6, në kuadër të Bllokut urban "A21", 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 21.02.2023, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve: Pronarëve, Nexhat Azemi, Remzi Gashi, Adem, Hetem, Fadil dhe Rustem Berisha nga Prishtina dhe Investitorit "BTP Construction" sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të biznesit ARBK 811334143, dhe me përfaqësues Fidan Hasani, nga Vushtrria, Magjistratja Vushtrri – Mitrovicë, p.n., sipas kërkesës 05nr.350/02 - 213352/22 dt. 06.10.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A21/01"**, me B+P+6, në kuadër të Bllokut urban "A21", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: nr. 21-46 & 35-23 ZK Matičan, si dhe me trajtim përmes këmbimit të parcelës kadastrale nr. 36-0 ZK Matičan, me pronar/posedues KK Prishtinë, me pjesën e parcelës 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", të prezantuar.

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 sistemit të Web faqes së Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale nr. 21-46, nr. 35-23, nr. 36-0 & 621-2 ZK Matičan, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqja, pronarët & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
- nr. 21-46; S=400m²; Nexhat Azemi; "Arë e klasës 5";
- nr. 35-23; S=512m²; Remzi Gashi; "Arë e klasës 5";
- nr. 36-0; S=196m²; KK Prishtinë; "Kullosë e klasës 4";
- nr. 621-2; S=657m²; Adem, Hetem, Fadil & Rustem Berisha; "Kullosë e klasës 3";

Totali i parcelave të trajtuar: S=1,108 + 657=1,765m².

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale, dhe në pronësi komunale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale nr.21-46, 35-23 & 36-0, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Pjesa e parcelës kadastrale nr.35-23 ZK Matigan shtrihet në rrugën ekzistuese të lagjes rr."Shefki Miftari", kurse pjesa e parcelës kadastrale nr.21-46 ZK Matigan, shtrihet në rrugën "Fatbardhe Gega" e cila njëherë është edhe rrugë e planifikuar, si dhe pjesa e parcelës kadastrale nr.621-2 ZK Matigan, përfshihet në hapësirë publike të planifikuar – gjelbërim;
- Terreni i lokacionit ka pjerrtësi të lehtë nga drejtimi verilindje kah jugperëndim, me disnivel $H=1.5m'$;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale të lartcekur është përmes rrugës lokale e cila rrugë është rrugë e planifikuar e planit rregullues;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej $50m'$ ka ndërtesa ekzistuese si: ndërtesa shumë banesore, shtëpi individuale banimore, ndërtesa ndihmese, etj;

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 "A21", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, si dhe bazuar në parametrat, kriteret urban kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A21/01"** me B+P+6, si dhe me hapësira përcjellëse, dhe 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 ndërtesë shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A21/01"** me B+P+6, të Bllokut urban "A21", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa "A21/01" me B+P+6:

Ndërtesa "A21/01"- $S=2,492.08m^2$ / $1,994.35m^2$, mbi tokë + $497.73m^2$, nën tokë /,

- Parcelat dhe pjesa e parcelës kadastrale për realizimin e Ndërtesës shumë banesore & afariste, të trajtuara si parcelë ndërtimore - brenda vijës rregulluese, janë:

- nr.35-23; $S=379m^2$; / parcelë private /
- nr.21-46; $S=304m^2$; / parcelë private /
- nr.36-0; $S=196m^2$; / parcelë komunale /

Totali: $S=879m^2$

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e Ndërtesës shumë banesore & afariste, të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.21-46; $S=96m^2$; / parcelë private /

Totali: $S=96m^2$

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale që janë në rrugën ekzistuese "Shefik Miftari" për realizimin e Ndërtesës shumë banesore & afariste, të trajtuara - brenda vijës rregulluese dhe që nuk trajtohen si parcelë ndërtimore - shpronësohen, janë:

- nr.35-23; $S=133m^2$; / parcelë private /

Totali: $S=133m^2$

- 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 Bllokut urban "A21", Tërësia "A", të Planit Rregullues "Mati 1", është II - IV etazhe mbi tokë, kurse sipas PZHU-së V-VI, dhe sipas projekt propozimit – **Ndërtesa "A21/01"** me B+P+6;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabarit të përdhësese ose suteranit, sipas planit rregullues urban lejohet max.40%:

Ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "A21/01" me B+P+6:

$S=683 \times 0.4=273.20\text{m}^2$ / sipas PZHU-së për pronën private /

$S=196 \times 0.4=78.40\text{m}^2$ / sipas PZHU-së për pronën komunale /

$S=283.54\text{m}^2$ / 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%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës:

Ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "A21/01" me B+P+6:

$S=683 \times 0.6=409.80\text{m}^2$ / sipas PZHU-së për pronën private /

$S=196 \times 0.6=117.60\text{m}^2$ / sipas PZHU-së për pronën komunale /

$S=497.73\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit /

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min.40%, me 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 dhe kjo sipërfaqe është:

Ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "A21/01" me B+P+6:

$S=683 \times 0.4=273.20\text{m}^2$ / sipas PZHU-së për pronën private /

$S=196 \times 0.4=78.40\text{m}^2$ / sipas PZHU-së për pronën komunale /

$S=302.37 + 73.40\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit / 34.40% në tokë dhe 8.30% në kulm të gjelbër /

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas PZHU-së dhe i miratuar është **1.80**.

Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, 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**, dhe kjo sipërfaqe është:

Ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "A21/01" me B+P+6:

$S=683 \times 1.8=1,229.40\text{m}^2$ / sipas PZHU-së për pronën private /

$S=196 \times 1.8=352.80\text{m}^2$ / sipas PZHU-së për pronën komunale /

$S=1,994.35\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe këmbimin dhe shpronësimin - kompensimi /.

- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20% të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore. Sipas llogarisë, sipërfaqja $S=96\text{m}^2$, e përfshirë jashtë vijës rregulluese, e përcaktuar në përqindje (%) është: $S=96/683 + 196 \times 100=10.92\%$. Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit **1.8**, si në vijim: $S=96 \times 1.8=172.80\text{m}^2$. Gjithashtu për pjesën e parcelës kadastrale nr.35-23 ZK Matican me $S=133\text{m}^2$ e destinuar si rrugë të brendshme e bllokut do të shpronësohet / kompensohet me sipërfaqe ndërtimore $S=133 \times 1.8=239.40\text{m}^2$, andaj sipas këtyre kalkulimeve sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, është: $S=1,582.20+172.80 + 239.40=1,994.40\text{m}^2$.
- 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 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, dhe PZHU-së, "*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, korridore, 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.
- Ngritja 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 Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & 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 m² 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;

V. Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale, nr.35-23, 21-46 & 36-0 ZK Matičan, do të realizohet sipas vijës rregulluese të planit rregullues, Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe përcaktuar në Manualin e ndarjes, punuar nga Kompania gjeodezike e licencuar "Geo Group" sh.p.k. nga Prishtina me licencë nr.47;

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 Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarit / investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani 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.35-23, 21-46 & 36-0 ZK Matičan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati I" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit të bashkimit të parcelave punuar nga Kompania gjeodezike e licencuar "Geo Group" sh.p.k. nga Prishtina me licencë nr.47;

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 I" 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 pjesës së parcelës kadastrale, nr.21-46; S=96m², e përfshirë në hapësira publike ose rrugë e planifikuar, do të realizohet si më poshtë:

Sipas konstatimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore për Blloku "A-21" është S=879m², dhe bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01nr.400-660 dt.26.05.2008, kompensimi i pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, ku raporti i sipërfaqeve të parcelave që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore – jashtë vijës rregullues me atë të parcelës ndërtimore, dhe kjo sipërfaqe është $S=96/879 \times 100=10.92\%$. Sipas kalkulimeve pronarët & investitori për sipërfaqen e lartcekur do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore për: Bllokun "A21" $S=96 \times 1.8=172.80m^2$;

Gjithashtu, pjesa e parcelës kadastrale nr.35-23 ZK Matičan me S=133m², e destinuar si rrugë e brendshme e bllokut, do të shpronësohet / kompensohet me sipërfaqe ndërtimore $S=133 \times 1.8 = 239.40m^2$;

Drejtorja jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore për pjesën e parcelës kadastrale të lartcekur, bazuar në vendimin e lartcekur. 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 trajtohet 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 ndërtesës shumë banesore & afariste të përcaktuara me këto kushte ndërtimore.

VIII. Këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.36-0 ZK Matičan, me S=196m², dhe me pronar / posedues KK Prishtinë, me pjesën e parcelës kadastrale nr.621-2 ZK Matičan, me S=196m², dhe me pronarë / posedues Adem, Hetem, Fadil dhe Rustem Berisha, e përfshirë në hapësira publike të planifikuara – gjelbërim, bazuar në projekt propozimin konceptual / zgjidhjen urbane dhe manualit të ndarjes punuar nga Kompania gjeodezike e licencuar "Geo Group" sh.p.k. nga Prishtina me licencë nr.47;

Andaj, kjo drejtori 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 "A21/1" me B+P+6, 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 Kompania gjeodezike e licencuar "Geo Group" sh.p.k. nga Prishtina me licencë nr.47, 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" - Ngrahorja 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 kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në 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, mobiljarin 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 "Rregullores mbi Taksën administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e 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 kadastrale nr.35-23, 21-46 & 36-0 ZK Matigan, që trajtohen me këto kushte ndërtimore në bazë të certifikatës së njësive kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 5" & "Kullosë 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 $S=683 + 196 = 879m^2$. 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 dhënie 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 rrërimi 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 rrëimit, 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

Kërkuarit: Pronarët, Nexhat Azemi, Remzi Gashi, Adem, Hetem, Fadil dhe Rustem Berisha nga Prishtina dhe Investitori "BTP CONSTRUCTION" SH.P.K. nga Vushtrria, me certifikatë të biznesit ARBK 811334143, dhe me përfaqësues apo Fidan Hasani, me kërkesën 05nr.350/02 – 213352/22 dt.06.10.2022, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A21/01"**, me B+P+6, në lokacionin e përshkruar në paragrafin III. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore;

Me kërkesën 05nr.350/02–213352/22 dt.06.10.2022, 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 njësive kadastrale për parcelën nr. 35-23 ZK Matigan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikata e njësive kadastrale për parcelën nr. 21-46 ZK Matigan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikata e njësive kadastrale për parcelën nr. 621-2 ZK Matigan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Incizimin gjeodezik të lokacionit – Situacioni i terrenit në parcelat me numër nr.35-23 dhe nr.21-46 ZK Matigan, punuar nga gjeodeti i licencuar Kushtrim Krasniqi nga Prishtina, "GEO-GROUP" SH.P.K. me numër të licencës nr.47;

- Manuali i propozimit për ndarje dhe bashkim të parcelave nr.35-23, 21-46, 36-0 & 621-2 ZK Matigan, punuar nga gjeodeti licencuar Kushtrim Krasniqi nga Prishtina, "GEO-GROUP" SH.P.K. me numër të licencës nr.47;
- "Informata nga Plani Rregullues Mati 1 - PZHU, me referencë 04Nr.350/01-180464/22 dt.28.07.2022, 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 për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Remzi dhe Kumrije Gashi dhe Investitorit "BTP Construction" sh.p.k. nga Mitrovica, me numër unik identifikues 811334143, me përfaqësues Fidan Hasani përpiluar te Notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë, me Nr. i LRP: 5051/2021, Nr. i REF.:2572/2021, dt. 14.09.2021;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Nexhat Azemi dhe Investitorit "BTP Construction" shpk. nga Mitrovica, me numër unik identifikues 811334143, me përfaqësues Fidan Hasani përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë, me Nr. i LRP: 1011/2022, Nr. i REF.:561/2022, dt. 15.03.2022;
- Aktin noterial "Autorizim i përgjithshëm", dhënë nga "BTP Construction" sh.p.k nga Mitrovica për Selman Muharremi, për përfaqësim, i redaktuar dhe noterizuar te Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë, me Nr. i LRP: 5053/202, dt. 14.09.2021;
- Afishja "Njoftim publik" dt.20.10.2021 gjerë me datë 03.11.2021, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e njoftimit publik;
- Fotot e lokacionit;
- Certifikatë e regjistrimit të biznesit të nga "BTP Construction" sh.p.k nga Mitrovica, dhe me numër unik identifikues ARBK 811334143;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Fidan Hasani, nr. 204833/22 dt.24.08.2022;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Remzi Gashi, nr. 204833/21 dt. 24.08.2022;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Nexhat Azemi, nr.10-430/03-0212314/22 dt.05.10.2022;
- Fotokopja e letërnjoftimeve të pronarëve, dhe të autorizuarës.

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimi dhe shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02 – 213352/22 dt.06.10.2022 për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionin e prezantuar me kërkesë 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 zonë urbane, në mënyrë kronologjike konstaton se:

Kërkuesit: Pronarët, Nexhat Azemi, Remzi Gashi, Adem, Hetem, Fadil dhe Rustem Berisha nga Prishtina dhe Investitori "BTP Construction" sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të biznesit ARBK 811334143, dhe me përfaqësues Fidan Hasani, me kërkesën 05nr.350/02 – 213352/22 dt.06.10.2022 kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A21/01"** me B+P+6, në kuadër të Bllokut urban "A21", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, sipas projekt propozimit/Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane" të prezantuar;

Kjo drejtori, pas pranimi të kërkesës në fazën fillestare të saj dhe zhvillimit të procedurave të lartë cekura, 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, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 20.10.2022, në vende të dukshme të lokacionit dhe rrethinës, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik" me projekt propozimin konceptual, të cila ka qëndruar gjer me datë dt.03.11.2022, me të cilën veprim para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës është synuar të informohet me kërkesën e aplikuasve dhe të njëjtëve i është ofruar mundësia për dhënien e komenteve, gjegjësisht pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe në adresën e postës elektronike të vendosur në afishe, përmes shkresës së datës 24.10.2022, janë paraqitur me komente pronarët – fqinjët: Naim Alshiqi, Avdyl dhe Ibrahim Sekiraga nga Prishtina, duke konstatuar ndër tjerash se:

- Parcela në fjalë se pari nuk e kalon fare hapësirën prej 10 ari, gjeodeti që e ka bere matjen nuk e ka paraqitur gjendjen ashtu si është në teren, prej hyrjes së banimit vija e parcelës është mbi një shtëpi të ndërtuar. Kufijtë anësorë nuk i ka matur nga vija e kufijve të parcelës por nga objektet fqinje, lartësia e objektit i tejkalon kushtet që parashihen me ligj kur në objektet për rreth ka objekte me dritare, objekti nuk ka parkingje të mjaftueshme (ju po sillni bela në lagje me leje të objekteve pa parkingje siç parashihet me ligj), në këtë rast

nëse kalon ky plan i publikuar, shihet qarte se ka keqpërdorim nga zyrtaret përgjegjës të Komunës, sepse ky planifikim nuk e përmbushë asnjë kusht ligjor të ndërtimit. Po ashtu, nuk munde të bazoheni në PZHU pa u marre vesh me banoret e lagjes se çka do të behet me shtëpitë e tyre, çka do të ndërtohet në pronat e tyre etj, e jo të na burgosni pronën me objekte përreth e ne të mos munde të ndërtojmë me kur asgjë. Rruga Fatbardha Gega është vetëm 4 metra e gjere dhe me liste poseduese është prone private, nuk munde të jepni leje pa kurrfarë infrastrukture, rruge, ujë, kanalizim, rryme të gjitha këto janë punuar vete nga banoret e lagjes dhe kurrë komuna nuk na ka ndihmuar, asnjëra prej tyre nuk i plotëson kushtet për banesa kolektive. (Naim Alshiqi);

Për ndërtesën me informatat si ne subjektin e këtij E-maili, është vendosur njoftimi publik sipas të cilit vërehet se:

1. Hapësira prej 10.5 ari nuk është në rregull sepse nuk ka qenë kjo hapësire sipas dy parcelave që janë në atë pjese.
2. Kufijtë anësorë në njoftim janë minimumi 3 metra, kurse sipas planit vërehet se janë matur prej objekteve në pronën e huaj e jo prej kufijve siç përcaktohet me ligj.
3. Parkingjet nëntokësore parashihen sipas ligjeve në fuqi e që ky projekt as për afërsisht nuk i plotëson kushtet ligjore.
4. Sipas PZHU-se vijën ndërtimore e keni futur në mes të shtëpisë time (përballe hyrjes së garazheve të këtij objekti), a e ka menduar dikush se çka planifikohet në parcelën time ku e kam shtëpinë, çka mund të ndërtoj unë kur mbrapa e kam banesën pa leje.
5. Rruga Fatbardha Gega, është prone komplet private me liste poseduese dhe është vetëm 4 metra e gjere, atë çka na e kemi lëshuar në marrëveshje me fqinjët do ta kthejmë kufirin aty ku ka qenë, sepse nuk kemi lëshuar toke që persona të ndryshme me matrapazllëqe të na e shfrytëzojnë token pikërisht për interesa personale të tyre.
6. Lartësia e këtij objekti siç shkruan 19 metra, sipas ligjit nuk munde të largohet vetëm 3 metra. Etj etj..... si gjelbërimi në të njëjtin vende me parkingjet !!!!
Me këtë ankese, njëkohësisht ju njoftoj se, edhe pse unë jam vet nënshkruesi i kontratës me këtë ndërtues, nuk pajtohem me plane të jashtëligjshme vetme që dikush të përfitoj, për këtë nëse nuk merren masa konkrete për të ndaluar vështirësimin e jetës në lagjen tone, për çdo gjë të paligjshme në këtë projekt, do të dorëzohet edhe kallëzim penal në Prokurorinë e Shtetit sepse nëse lejohen gjera të tilla atëherë ka keqpërdorim të pozitës zyrtare.
Po ashtu, për tu thirrur në PZHU-ne që e keni cekur në këtë njoftim, duhet të behet plani hapësinorë për gjithë zonën e jo të behën vija neper mes shtëpive të gjithë lagjes. (Avdyl Sekiraqa);

-Po ju shkruaj si banore dhe pronar i shtëpisë për të cilën paguaj taksa dhe tokës në rrugën Fatbardha Gega në Prishtinë.

Para disa ditëve keni vendosur një njoftim për publik për një ndërtim të ri që planifikohet të behet në këtë rrugë nga investitori BTP Construction.

Nga njoftimi vërehen shumë parregullsi dhe ju garantoj që projekti në fjalë do të has në pengesa për implementim sepse hapësira e planifikuar për një objekt të tillë nuk përket me skicat e as me mundësitë e implementimit, thjesht janë të prezantuara sa për sy e faqe.

1. Numri i parkingjeve nuk është i mjaftueshëm dhe nuk përket me mundësinë e këtij projekti, nuk përmbushet kushti sipas ligjit të ndërtimit 1 njësi banimi 1.2 vend parkingje.
2. Rruga e planifikuar siç është prezantuar nuk mund të vizatohet si e tillë sepse është prone private.
3. Qasja në objekt është planifikuar nga prone private.
4. Lartësia e objektit nuk përket me largësinë e duhur nga shtëpitë ekzistuese dhe duhet aprovim nga banoret paraparakisht, gjë për të cilën nuk është pyetur e askush.
4. Hapësira e gjelbër e prezantuar nuk është konform ligjit.
5. Çasja në infrastruktur publike është shkruar me po ndërkohe që në atë pjese nuk ka as rrjet kanalizimi as uje e as rruge, të gjitha janë investime private dhe nuk kanë kapacitetin për ndërtime të larta e banim kolektiv.
6. Numri i hapësirave të vendparkingjeve është fallco i prezantuar.
Thjesht pikat e,f,g,h,i,j,k,l,m asnjëra nuk përmbushin kushtet e nevojshme sipas ligjit të ndërtimit.
7. Çasja ose hyrja në objekt është prezantuar nga rruge private aktuale e cila ka gjerësi 4 metra ndërsa rruga e prezantuar si e planifikuar nuk do të behet e as nuk do të ketë mundësi të behet pa marrëveshjen paraprake me pronaret e parcelave neper të cilat ju të nderuar keni vizatuar rrugën e planifikuar.
Shpresojmë të keni parasysh që palët do të kenë probleme serioze gjatë implementimit sepse po behet fjalë për prona private dhe zone të banuar me shtëpi individuale për të cilat komuna ka vjele taksa me vite dhe ne si banor do të bëjmë të pamundurën që projekti në fjalë të implementohet vetëm duke plotësuar kushtet sipas ligjeve në fuqi. (Ibrahim Sekiraqa)

Kjo drejtori pas shqyrtimit të këtyre komenteve ka konstatuar se të njëjtat nuk janë të bazuara dhe nuk qëndrojnë, andaj ka vendos vazhdimin e procedurës për trajtim të kërkesës për caktimin e kushteve, duke u bazuar në kushtet dhe kriteret e planit rregullues urban dhe PZHU-së;

Pas këtyre konstatimeve dhe analizës së projekt propozimit konceptual në raport me Planin Rregullues "Mati 1", është konstatuar se në kufi të parcelave kadastrale që trajtohen përfshihet edhe parcela kadastrale nr.36-0 ZK Matičan, 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 bashkëpronarë / bashkë posedues Adem, Hetem, Fadil dhe Rustem Berisha nga Prishtina, e cila pjesë e parcelës përfshihet në gjelbërim të planifikuar të planit rregullues. Andaj, duke llogaritur këtë pjesë të parcelës (nr.36-0 me $S=196m^2$) dhe pjesët e parcelave kadastrale nr.35-23 dhe 21-46 ZK Matičan, formojnë parcelën ndërtimore me $S=879m^2$, kurse pjesa e parcelës kadastrale nr.21-46 me $S=96m^2$, është paraparë të kompensohet / shpronësohet me koeficient – sipërfaqe ndërtimore. Njëherë, pjesa e parcelës kadastrale nr. 35-23 ZK Matičan, me $S=133m^2$, do të trajtohet përmes transferit në parcelë ndërtimore, kurse e njëjta do të shpronësohet / kompensohet me sipërfaqe ndërtimore bazuar në gjendjen ekzistuese – rrugë e lagjes;

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 shikimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Nexhat Azemi, Remzi Gashi, Adem, Hetem, Fadil dhe Rustem Berisha me investitor "BTP Construction" shpk., në lagjen "Mati 1" në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-213352/22 të dt.06.10.2022, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar për ndërtesën me etazhitet B+P+6, si dhe profilimi i rrugës së brendshme ekzistuese "Shefik Miftari" dhe planifikimi i vend parkimeve sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh lokacionin dhe hapësirën e kësaj zgjidhje urbane. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesës banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit 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 garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo".

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësiror Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenin 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 rrënimi 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 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 kërkuesi 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 hapësirë, andaj edhe u ka caktuar kushtet ndërtimore, Pronarëve, Nexhat Azemi, Remzi Gashi, Adem, Hetem, Fadil dhe Rustem Berisha nga Prishtina dhe Investitorit "BTP Construction" sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të biznesit ARBK 811334143, dhe me përfaqësues Fidan Hasani, sipas kërkesës 05nr.350/02 - 213352/22 dt.06.10.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A21/01"** me B+P+6, në kuadër të Bllokut urban "A21", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: nr.21-46 & 35-23 ZK Matičan, si dhe me trajtim përmes këmbimit të parcelës kadastrale nr.36-0 ZK Matičan me pronar/posedues KK Prishtinë, 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";

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

Gjithashtu, përmes postës elektronike, kjo drejtori vendosi që bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht Ligjin Nr.03/L-215 për Qasje në dokumente publike, palët e interesuara – pronarët e parcelave fqinje (të cilët kanë parashtruar komente në njoftim publik), ti informojë se kjo drejtori me Vendim 05nr.350/02 – 213352/22 dt.21.02.2023 ka caktuar kushtet ndërtimore, në emër të Pronarëve, Nexhat Azemi, Remzi Gashi, Adem, Hetem, Fadil dhe Rrustem Berisha nga Prishtina dhe Investitorit "BTP Construction"sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të biznesit ARBK 811334143, dhe me përfaqësues Fidan Hasani, sipas kërkesës 05nr.350/02 - 213352/22 dt.06.10.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A21/01"** me B+P+6, në kuadër të Bllokut urban "A21", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: nr.21-46 & 35-23 ZK Matiçan, si dhe me trajtim përmes këmbimit të parcelës kadastrale nr.36-0 ZK Matiçan me pronar/posedues KK Prishtinë, me pjesën e parcelës kadastrale nr.621-2 ZK Matiçan, me pronar / posedues Adem, Hetem, Fadil dhe Rrustem Berisha nga Prishtina, sipas projekt propozimit konceptual dhe Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane".

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidha urbane" e kompleksit me ndërtesë të planifikuar dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuar, 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 ti 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: Kërkuesve, Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02 –213352/22 dt.06.10.2022.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 213352/22 DT. 21.02.2023

Zyrtari:
Ergyn Haxhedini,



Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi,



Drejtori:
Arber Sadiki,





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 Ndërtimore sipas PRRU

1 7514932.55 4724044.54

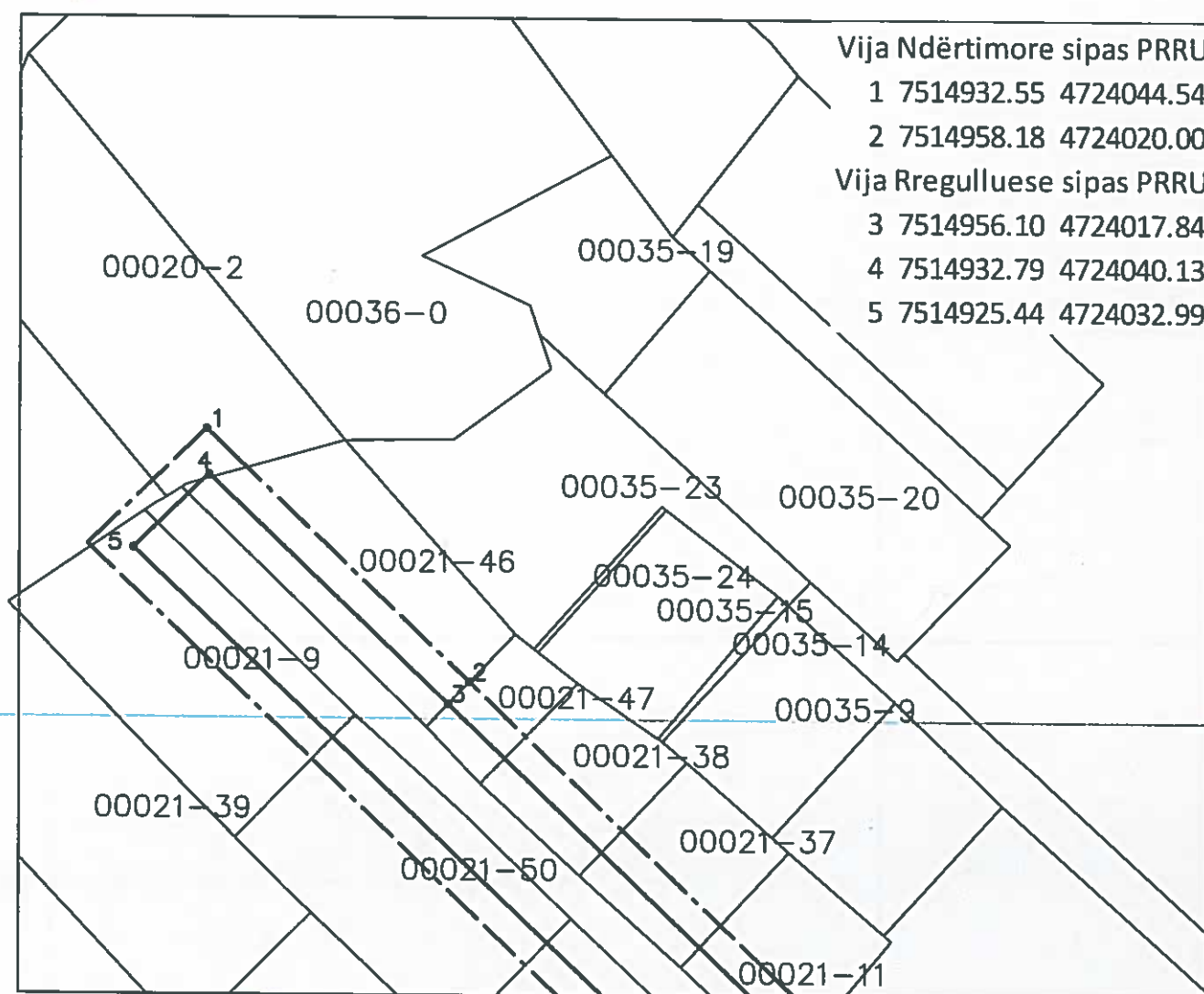
2 7514958.18 4724020.00

Vija Rregulluese sipas PRRU

3 7514956.10 4724017.84

4 7514932.79 4724040.13

5 7514925.44 4724032.99



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi:

Prishtinë: 20.02.2023

Legjenda:

-  Vija Rregulluese sipas PRRU
-  Vija Ndërtimore sipas PRRU
-  Parcelat Kadastrale



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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor / Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja
Ministry of Environment and Spatial Planning

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 21-46

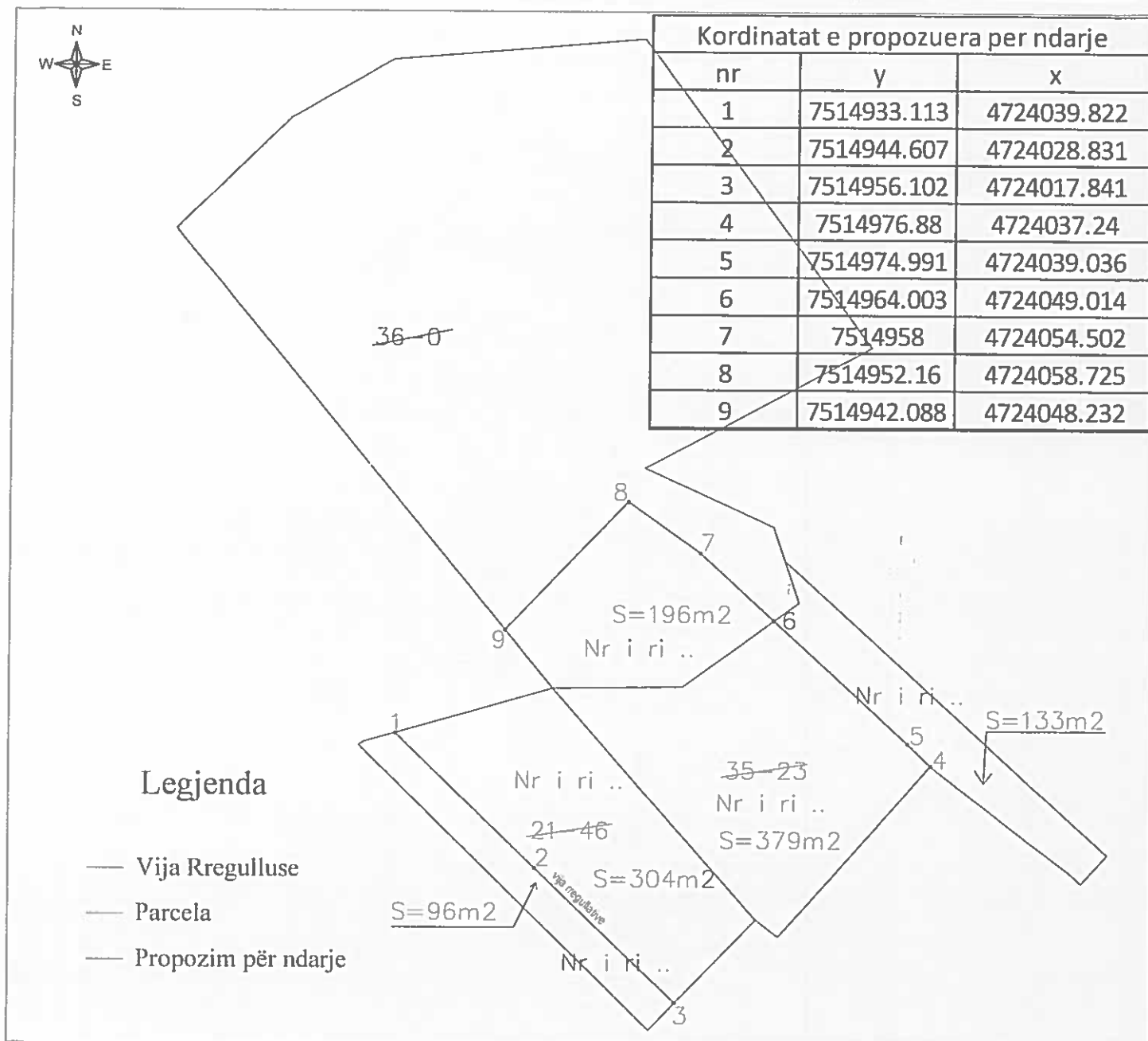
36-0
35-23
21-46

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matičan

Numri i lëndës / Broj predmeta: -----

Lloji i njësive kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Propozim për kembim dhe ndarje

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500



Rilevoi / Snimio: "GEO - GROUP" SH.P.K.

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanje)

Nr. i licencës / Br. licence: 47

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 07.02.2023



Aprovoi / Usvojio:

(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëues ligj)

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja:



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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja
Ministry of Environment and Spatial Planning

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

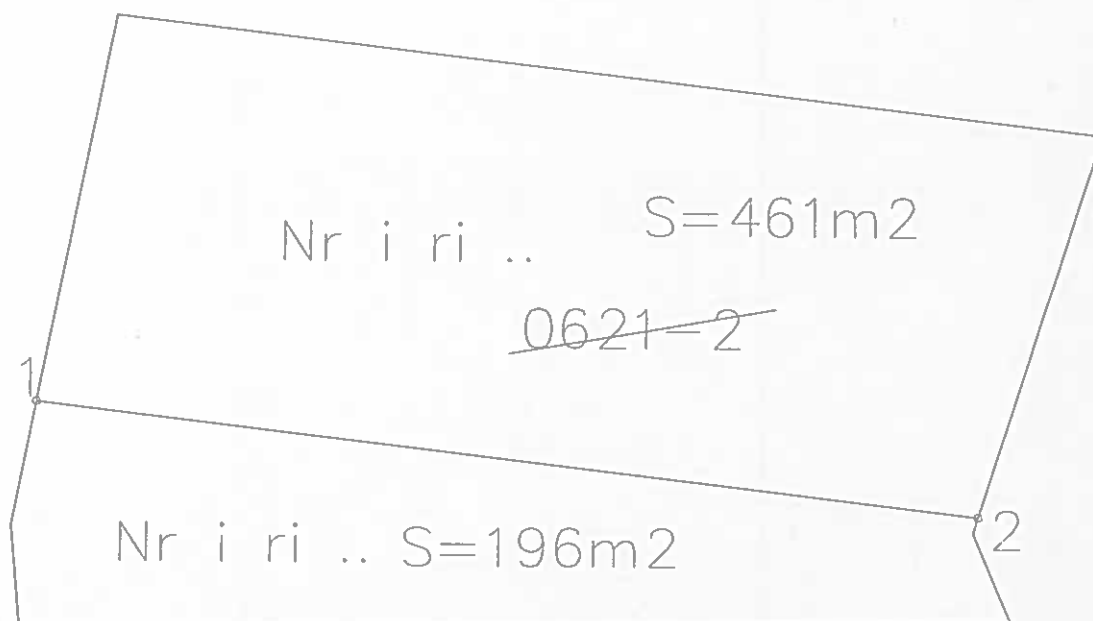
Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice : 621-2

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

Numri i lëndës / Broj predmeta: -----

Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Propozim per kembim dhe ndarje

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 250



Legjenda

— Parcela

— Propozim për ndarje

Kordinatat e propozuera per ndarje

nr	y	x
1	7515065.42	4723232.831
2	7515098.22	4723228.985

Rilevoi / Snimio: "GEO - GROUP" SH.P.K

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

Aprovoi / Usvojio: _____

(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nr. i licencës / Br. licence: 47

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 16.01.2023

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____





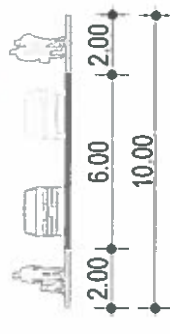
LEGJENDA:

- Parcela ndertimore
 - Sipërfaqe gjelbëruese e parceles ose 34.40% e parceles ndertimore
 - Sipërfaqe gjelbëruese (kulm i gjelber) ose 8.30% e parceles ndertimore
 - Sipërfaqe e perdheses (afarizem) ose 32.25% e parceles ndertimore
 - Sipërfaqe e parterit dhe rugeve ose 33.35% e parceles ndertimore
- S= 879.00 m²
S= 302.37 m²
S= 73.40 m²
S= 283.54 m²
S= 293.09 m²

VEGJETACIONI:

- Gjelbrim i ulët
- Shkurre
- Blir
- Pishë
- Pemë panje
- Lule sezonale

profil i ruges



Ndertesa A21/01 B+P+6

BODRUMI	S = 497.73 m ²
PERDHESA	S = 283.54 m ²
KATI I	S = 330.30 m ²
KATI II	S = 330.30 m ²
KATI III	S = 330.30 m ²
KATI IV	S = 330.30 m ²
KATI V	S = 249.94 m ²
KATI VI	S = 139.67 m ²
TOTALI I OBJEKTIT	S = 2492.08 m ²
TOTALI MBI TOKE	S = 1994.35 m ²

BLOKU URBAN A21 / Banim kolektiv

parcleat brenda vijës ndertimore: S=879.0+133.0=1012.0m²

parcleat jashtë vijës ndertimore: S=96.0 m²

ISHP	879 m ² x 0.40 =	351.60 m ²	max i lejuar / perdhesa
ISHN	879 m ² x 0.60 =	527.40 m ²	max i lejuar / bodrumi
ISGJ	879 m ² x 0.40 =	351.60 m ²	min i lejuar / gjelberimi
ISPN	1108m ² x 1.80 =	1994.40 m ²	max i lejuar / sipërfaqja e përgjithshme ndertimore

LEGJENDA:

- Parcela ndertimore S= 879.0 m²
- Shtirja e bodrumit
- Shtirja e përdheshës
- Kalet mbi perdhese
- Vija ndertimore
- Vija rregullative

STUDIO PROJEKTORESE



N.N.SH "CAD partners"
rr."Muharrem Fejza" C15/13, nr. 10 / Prishtinë, Republika e Kosovës
tel: 044 / 174-742, e-mail: cadpartners.ks@gmail.com

FAZA

A

SHKALLA:

1/250

FLETA NR.

01

Ndertesa afariste banesore "Ndertesa A21/01"

"BTP Holding" sh.p.k.

PROJEKTI KONCEPTUAL

DATA: Shkurt, 2022

PERMBAJTJA E FLETES
NDERTESA A21/01

ZGJIDHJA URBANE / SITUACIONI I NGUSHTË

LOKACIONI I PROJEKTTIT

Zgjidhja urbane - p.rr. "MATI I"
Biloku urban A_21, Rr. "Shefik Miftari", Prishtinë



PROJEKTOI:

ma.ark. Jelon Shala

bach.ark. Berta Loshaj

bach.ark. Ardit Berisha

Kontrollor:

ark. Arta Januzi-Cana, Ph.D.