

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 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-03 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr.350/02-214419/20 dt. 19.11.2020, në emër të pronarëve: **Izet Bojaj, Naim Zeneli, Endrit, Fatmire, Erjona dhe Ejup Pllashniku, nga Prishtina** me investitor: “**Puntori Group**“ sh.p.k me seli në Viti, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për lejimin e ndërtimit të ndërtesës shumë banesore me afarizëm, në lagjen “Mati 1”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 18.08.2021, merr këtë:

## V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarëve: Izet Bojaj, Naim Zeneli, Endrit, Fatmire, Erjona dhe Ejup Pllashniku, nga Prishtina** me investitor: “**Puntori Group**“ me seli në Viti, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-214419/20 dt. 19.11.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore me afarizëm, me etazhitet B+P+5, në kuadër të bllokut urban “A3”, të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 56-2, 56-17 dhe 56-19; ZK. Matiçan.

**II. Lokacioni i parcelave kadastrale të lartcekura, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të:** Planit Rregullues “Mati 1”, miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati 1” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010 dhe Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati 1” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë është e përfshirë në kuadër të bllokut urban “A3”, në kuadër të ngastrës “G” dhe “I”, me tipin e shfrytëzimit MI dhe RM (zonë me përmbajtje mikse), me etazhitet III-VI dhe II-IV, TMN (treguesi i mbulimit të ngastrës) 0.6, TSK (treguesi i sipërfaqes së kateve) 2.4, TSG (treguesi i sipërfaqes së gjelbër 0.2 dhe 0.3) dhe tipin e mbulimit D2 dhe D5. Poashtu, kjo zonë është e përfshirë edhe me Planin Zhvillimor Urban, të miratuar me Vendimin 01.nr.035-181427 të dt. 24.09.2013, në bazë të të cilit kjo zonë është e paraparë për “Ndërtim të Mesëm Mix” me etazhitet V-VI, me ISHP (Indeksi i shfrytëzimit të parcelës) 0.3-0.4, ISPN (Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore) 1.2-1.8;

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

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
  - nr. 56-2, me S=1500m<sup>2</sup>, me pronar Izet Bojaj .....”Arë e klasit 5”;
  - nr.56-17, me S=150m<sup>2</sup>, me bashkëpronarë Endrit, Fatmire, Erjona dhe Ejup Pllashniku ”Rrugë”;
  - nr. 56-18, me S=160m<sup>2</sup>, me pronar Naim Zeneli .....”Rrugë”;

**Sipërfaqja totale sipas certifikatës së njësisë kadastrale S=1,810m<sup>2</sup>**

- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësjive kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Janë toka urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Tereni është relativisht i rrafshët;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale është nga rruga ekzistuese “Dhimitër Fullani” e cila njëkohësisht është e planifikuar sipas Planit Rregullues “Mati 1”;

• Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelave kadastrale, përfshihen ndërtesa individuale banimore;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin-ndërtimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban “A3”, në kuadër të tërësisë “G” dhe “I”, të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë si në vijim:

- **Organizimi i situacionit** me qasje në kompleks, pozicionimi, gabaritet dhe lartësia e ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave ndërmjet vete dhe nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas kriterëve të Planit Rregullues “Mati 1” të përshkruara në këtë vendim dhe prezantimit grafik të përshkruar në planin e lokacionit – “zgjidhja urbane”, bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

- **Parcelat brenda bllokut urban** me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, konkretisht parcelat kadastrale të përfshira dhe të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr. 56-2; ZK. Matiçan, me  $S=1500m^2$ ,
- nr. 56-17; ZK. Matiçan, me  $S=150m^2$ ,
- nr. 56-18; ZK. Matiçan, me  $S=160m^2$ ,

Sipërfaqe totale brenda vijës rregulluese, e parcelave kadastrale është  $S=1,810m^2$ .

- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “A3”, planifikohet të realizohet/ndërtohet një ndërtesë, shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim: Sipërfaqja totale ndërtimore e lejuar për ndërtim do të jetë:  $S_{total}= 4,017.6m^2$  nga kjo mbi tokë  $3,257.4m^2$  dhe  $760.2m^2$  nën tokë;

- **Destinimi** i shfrytëzimit të ndërtesave, sipas planit rregullues, të jetë për “banim” dhe hapësira afariste, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të garazheve, etj.(sipas projekt propozimit të prezantuar);

- **Etazhiteti** maksimal sipas Planit Zhvillimor Urban është V-VI, i propozuar dhe i miratuar me këto Kushte Ndërtimore është B+P+5;

- **ISHP-Koeficienti** i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese, sipas Planit Zhvillimor Urban është 30-40%.

*Sipërfaqja totale brenda vijës rregulluese e trajtuar me këto kushte ndërtimore është*

$S=1,810m^2 * max.40%=724m^2$  e propozuar dhe e miratuar me këto kushte ndërtimore është  $514.9m^2$

- **ISPN -Koeficienti** i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Urban, është 1.2-1.8. Koeficienti ndërtimor i parcelave kadastrale të bashkuara brenda vijës rregulluese–parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$  këtu përfshihet edhe etazha e suteranit. Përrjashtimisht nga kjo etazha e suteranit do të llogaritet pjesërisht (50%) në ISN, nëse e njëjta sipërfaqe është e planifikuar si hapësirë për garazhim, dhe kjo sipërfaqe, për pjesën e parcelave brenda vijave rregulluese do të jetë si në vijim:

$$S=1,810m^2 * 1.8=3,258m^2$$

- **ISHPN-Koeficienti** i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN), bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max. **60%**, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

$$S=1,810m^2 * max.60%=1,086m^2$$

• **ISHGJ-Koeficienti** i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është min.40%, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

$$S=1,810m^2 * \text{min.}40\%=724m^2$$

• Bazuar në kriteret e planit rregullues, tipi i mbulimit D2 dhe D5, mundëson ndërtimin e ndërtesave me një gjatësi prej maksimum 25 m. dhe sipërfaqe te lire prej 0,4 x h-lartësia e ndërtesës ose se paku 3m dhe në frontin rrugor me thellësi ndërtimi maks.16m.

• Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, 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;

• Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit, nga rruga-niveli i terrenit duhet të jenë 1.2m’;

• Qasja në kompleks të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues, të prezantuar në Planin e situacionit - "zgjdhjen urbane" të kompleksit;

• Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesve) të ndërtesave kolektive të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të bllokut. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, standardi i parkimit respektivisht i garazhimit sipas Planit Rregullues "Mati 1" dhe Rregullores MMPH nr.03/2016, është 1 VP/ njësi banimi. Për pjesën e afarizmit min. 1 vendparkim për 30m<sup>2</sup> afarizëm sipërfaqe të shfrytëzueshme. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritet të ndërtesës. Kompleksi të organizohet edhe me vend-parkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.;

• Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;

• Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;

• Zgjdhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

**V. Ndarja / parcelimi** i parcelës kadastrale, nr. 56-2, ZK. Matiçan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese të rrugës së planifikuar brenda bllokut "A3" të Planit Rregullues Urban "Mati 1" dhe bazuar në Plani i situacionit - "zgjdhja urbane" dhe dispozita urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, drejtorja jep PËLQIM për ndarjen e parcelës së lartcekur, sipas Planit të situacionit - "zgjdhja urbane", "*Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01*" dhe 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.

Procedura e ndarjes të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në, Plani i situacionit - "zgjdhja urbane" dhe "*Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01*" si dhe Manualit për ndarje punuar nga gjeodeti i licencuar.

**VI. Bashkimi** i pjesës së parcelës kadastrale 56-2 të planifikuar në rrugën e brendshme, 56-17 dhe 56-19, ZK. Matiçan, në pronësi private, bazuar në Plani i situacionit - "zgjdhja urbane", si dhe Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga P.RR "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali i bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjdhja urbane" & Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim të punuar nga gjeometri i licencuar.

Procedura e bashkimit do të realizohet pas realizimit të procedës së përshkruar në paragrafin "V" të vendimit të kushteve ndërtimore dhe bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e cila do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operativ kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, me kërkesë të pronarëve & investitorit, si dhe bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga P.RR "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar.

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

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

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos"-Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

**VIII. Dokumentacioni ndërtimor** - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, 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 50m<sup>2</sup>, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjdhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për 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 për masat mbrojtëse kundër zjarrit;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

**IX. 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 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri. 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.

**X. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE** – për pjesën e parcelës kadastrale nr.56-2, ZK.Matiçan, e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 5”, të realizohet bazuar në pikën 4 të nenit 9 UA 02/2013 për zbatimin e Ligjit për Kadastër, ndryshimi i llojit të shfrytëzimit të parcelës së tokës me ligje dhe vendime të veçanta – plane urbanistike, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, komfor 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, përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet - parcelës ndërtimore nr.56-2, ZK.Matiçan, sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen prej  $S=1,357m^2$ . Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore sipas Manualit për ndarje punuar nga gjeodeti i licencuar.

**XI. Marrëveshja për infrastrukturë** – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifen për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, 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 kërkesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

**XII. Pagesa e taksës administrative** për dhënie e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të 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 bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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, sipas pikës 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

**XIII. Vërejtje:**Para aplikimit për leje ndërtimore të bëhet ndërrimi i destinimit të pjesës së parcelës kadastrale nr.56-2, ZK.Matiçan nga toka me kulturë “Arë e klasës 5” në Rrugë, e cila sipas përshkrimit në pikën “VI” të këtij Vendimi do të bashkohet me parcelat kadastrale 56-17 dhe 56-19, ZK. Matiçan, për të krijuar rrugën e brendshme të bllokut dhe për të mos ndërprerë qasjen ekzistuese në teren.

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

## A r s y e t i m

Pronarët, **Izet Bojaj, Naim Zeneli, Endrit, Fatmire, Erjona dhe Ejup Pllashniku**, nga **Prishtina** me investitor: **“Puntori Group”** me seli në Viti, sipas kërkesës **05 Nr.350/02-214419/20 dt. 19.11.2020**, i janë drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për lejimin e ndërtimit të ndërtesave shumë banesore me afarizëm, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesë pronarët/Investitori kanë prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- *Kopjet e planit dhe certifikatat e njërive kadastrale për parcelat kadastrale nr. 56-2, 56-17 dhe 56-19; ZK. Matiçan.*
- *Kontratën për Ndërtimin e Përbashkët dhe Rregullimin e Raporteve Pronësore, të lidhur te noteri Sefadin Blakaj, me LRP nr.9092/2021, në mes të pronarëve: Endrit, Fatmire, Erjona dhe Ejup Pllashniku dhe Investitorit “Puntori Group” sh.p.k.*
- *Kontratën për Ndërtimin e Përbashkët dhe Rregullimin e Raporteve Pronësore, të lidhur te noteri Sefadin Blakaj, me LRP nr.9119/2021, në mes të pronarit: Naim Zeneli dhe Investitorit “Puntori Group” sh.p.k.*
- *Kontratën për Ndërtimin e Përbashkët dhe Rregullimin e Raporteve Pronësore, të lidhur te noteri Sefadin Blakaj, me LRP nr.9119/2021, në mes të pronarit: Izet Bojaj dhe Investitorit “Puntori Group” sh.p.k.*
- *Informatën nga “Planit Rregullues Mati 1 dhe PZHU-së, me nr.ref. 04-350/01-142370/20 dt. 17.08.2020, të lëshuar përmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës*
- *Incizimin gjeodezik të punuar nga N.SH “GeoMap” me nr. të licensës 29;*
- *Projekti i lokacionit – zgjidhja urbane e punuar nga kompania projektuese “Archipoints OP”;*
- *Vërtetimin e tatimit të pronarëve të parcelave kadastrale të lartcekura dhe investitorit;*
- *Fotokopjet e letërnjoftimit të pronarëve të parcelave kadastrale;*
- *Fotografitë e gjendjes ekzistuese;*

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës, **05 Nr.350/02-214419/20 dt. 19.11.2020**, për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionin e prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë hapësirë, rregullativën ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit & procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentacionit të prezantuar dhe trajtuar gjatë fazës së trajtimit të kërkesës administrative, konstatoi se:

Kjo Drejtori, pas shqyrtimit të kërkesës me dokumentacionin e bashkangjitur, ka konstatuar se zgjidhja urbane e prezantuar nuk i plotëson kriteret e parapara me planet urbane në fuqi andaj me shkresën zyrtare "Plotësim dokumentacioni" 05 nr.350/02-214419/20 dt. 06.01.2021, ka kërkuar që për vazhdimin e procedurës, lënda të plotësohet me dokumentacionin si në vijim: Bazuar në kërkesën e palës Xhafer Xani përmes emailit zyrtar të pranuar në këtë drejtori me dt.05.01.2021, për përfshirje në zgjidhje urbane edhe të parcelave kadastrale nr.634-2 dhe 634-3 ZK.Matiçan, duhet të prezantoni zgjidhjen urbane duke përfshirë edhe parcelat kadastrale nr.634-2 dhe 634-3 ZK.Matiçan; Në zgjidhje urbane duhet të përfshihen edhe parcelat kadastrale nr.56-14 dhe 56-12 ZK.Matiçan, përmes së cilave është planifikuar qasja në parcelën kadastrale nr.56-2, ZK.Matiçan; Për parcelat të cilat përfshihen në zgjidhje urbane duhet të prezantohen: certifikatat e njësjive kadastrale, kopjet e planit si dhe kontratat për bashkëndërtim; Palët në procedurë kanë prezantuar zgjidhjen urbane duke përfshirë edhe parcelate kadastrale nr.56-14 dhe 56-12 ZK.Matiçan( të cilat pas ndarjes kan marr numrat 56-17 dhe 56-19; ZK. Matiçan).Ndërsa Lidhur me ankesën/kërkesën e palës Xhafer Xani i cili fillimisht përmes emailit zyrtar të dt.05.01.2021 ka kërkuar përfshirje në zgjidhje Urbane, dhe po i njëjti me anë të emailit zyrtar të dt.18.01.2021 dhe emailit 02.02.2021 është ftuar në takim, me dt.25.02.2021 përmes emailit zyrtar është deklaruar se nuk është pengesë për ndërtim dhe ka kërkuar respektimin e distancave sipas planit me kufirin e parcelës së tij.

Kjo Drejtori pas shqyrtimit të plotësim dokumentacionit të prezantuar, duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim, Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 në dt. 21.12.2020 deri me dt. 04.01.2021, ka vendosë "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'.Ky njoftim ka qëndruar 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në email adresat e vendosura në njoftimin publik, që nënkupton se kjo drejtori mund të vazhdoj me procedurat e caktimit të kushteve ndërtimore.

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të plotësim dokumentacionit të prezantuar pjesërisht me kërkesën 05-356/02-214419/20/1 dt.25.06.2021 dhe pjesërisht me dt.16.08.2021, dokumentacionit të prezantuar, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në teren, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, procedurat e zhvilluara gjatë fazës së trajtimit të kërkesë me konstatimet e lartcekura, konstatoi se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore dhe të dokumentit të planifikimit hapësinor për miratimin e projekt propozimit – "zgjidhjes urbane", të prezantuar me korrigjime konkrete në harmoni me kriteret e planit urbane në fuqi, sipas kriterëve dhe kushtet e përcaktuara në dispozitiv të këtij vendimi.

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

**Shtojcë:** Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesë të planifikuar dhe Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali gjeodezik punuar nga N.SH "GeoMap" me nr. të licencës 29, për ndarjen dhe bashkimin e parcelave kadastrale.

**Udhëzimi juridik:** Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimet nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI-ja.

**Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet:** Kërkuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-214419/20 dt. 19.11.2020.

**Kopja elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Inspektionit, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 Nr.350/02-214419/20 dt. 18.08.2021**

Zyrtar:  
Anita Osmani



U.d. Udhëheqëse e Sektorit:  
Mimoza Berisha-Prestreshi



Faqe 7 prej 7

Drejtor:  
Arifan Olluri









Republika e Kosovës  
Republika Kosova-Republic of Kosova  
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: Prishtinë

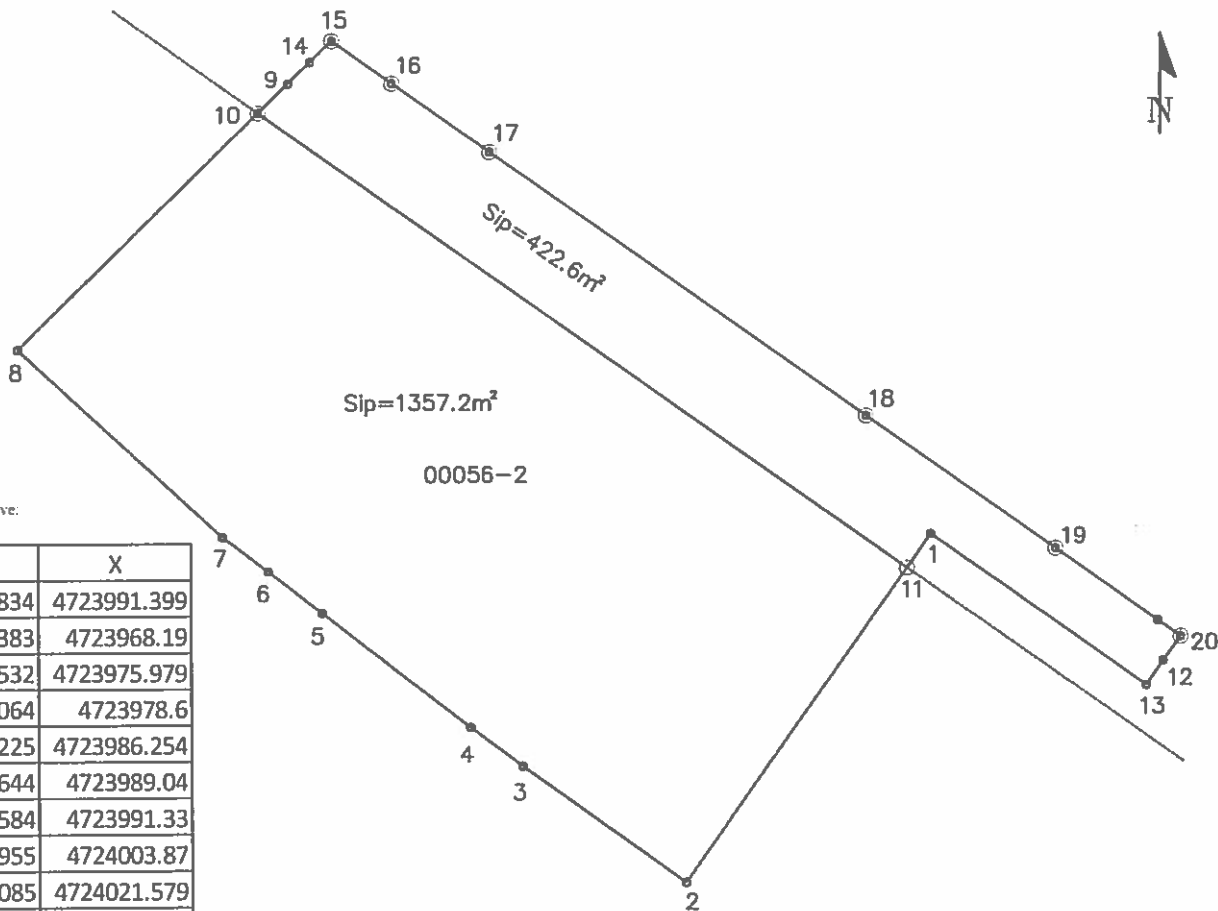
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 56-2, 56-17, 56-19

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

Numri i lëndës / Broj predmeta: \_\_\_\_\_

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500



Lista e koordinatave:

Nr.	Y	X
1	7515304.834	4723991.399
2	7515288.383	4723968.19
3	7515277.532	4723975.979
4	7515274.064	4723978.6
5	7515264.225	4723986.254
6	7515260.644	4723989.04
7	7515257.584	4723991.33
8	7515243.955	4724003.87
9	7515262.085	4724021.579
10	7515260.083	4724019.624
11	7515303.246	4723989.149
12	7515320.342	4723982.901
13	7515319.183	4723981.259
14	7515263.555	4724022.992
15	7515264.995	4724024.419
16	7515269.001	4724021.59
17	7515275.496	4724017.003
18	7515300.554	4723999.309
19	7515313.134	4723990.429
20	7515321.498	4723984.525

————— Gjendja aktuale sipas kadastrit

————— Vija e ndarjes

Rilevoi / Snimio: N.Sh "Geo-Map"  
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanje)

Aprovoi / Usvajio: \_\_\_\_\_  
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nr. i licencës / Br. licence: 29

Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e aprovimit / Datum usvajanja: \_\_\_\_\_

Data e rilevimit / Datum snimanja: 18.08.2021







Republika e Kosovës  
Republika Kosova-Republic of Kosova  
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: Prishtinë

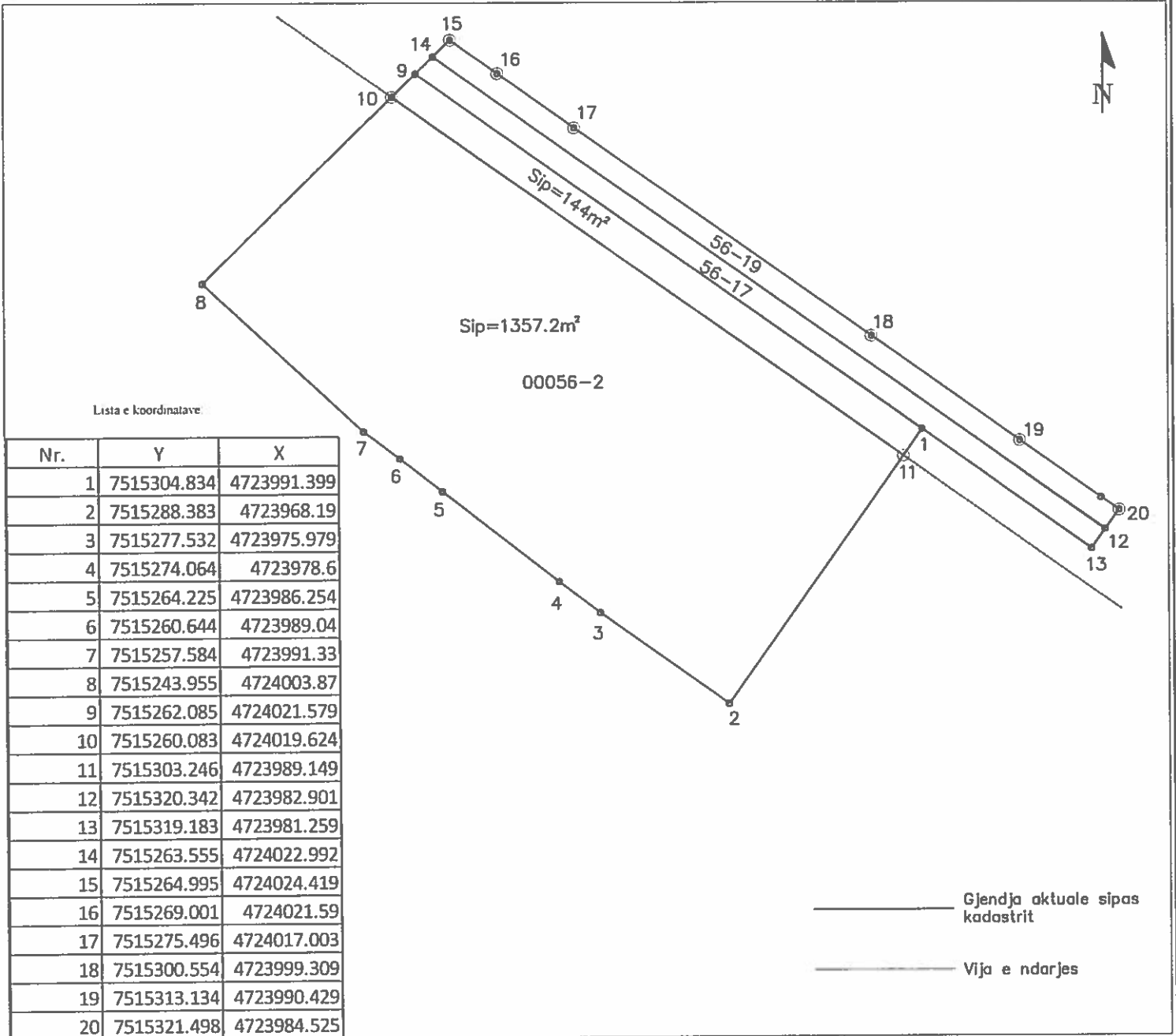
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 56-2, 56-17, 56-19

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

Numri i lëndës / Broj predmeta: \_\_\_\_\_

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500



Rilevoi / Snimio: N.Sh "Geo-Map"  
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: \_\_\_\_\_  
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëtorit)

Nr. i licencës / Br. licence: 29

Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e aprovimit / Datum usvajanja: \_\_\_\_\_

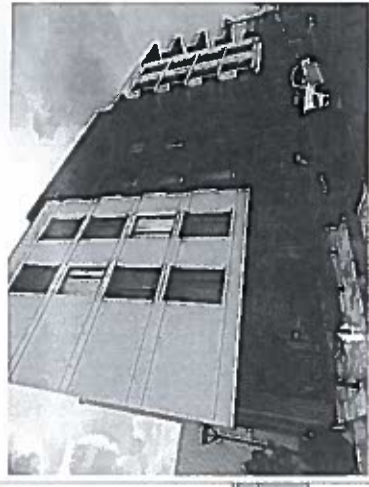
Data e rilevimit / Datum snimanja: 18.08.2021





PROIEKTI: PROIEKTI IDEOR PËR OBJEKTIN BANESOR B+P+5  
 VENDI: MATI 1 - PRISHTINË

PROIEKTUESI: **archipoints** GROUP  
 INVESTITORI: **PUNTORI Group**



PROIEKTANTI: Ertan Sylejmani, ida  
 NËNSHKRIMI: *E Sylejmani*  
 PROIEKTANTI: Meriton Bajrami, ida  
 NËNSHKRIMI: *M Bajrami*

BASHKËPUNËTËR: Berat Salihu, bach. arch.  
 BASHKËPUNËTËR:

FAZA: ARKITEKTURA

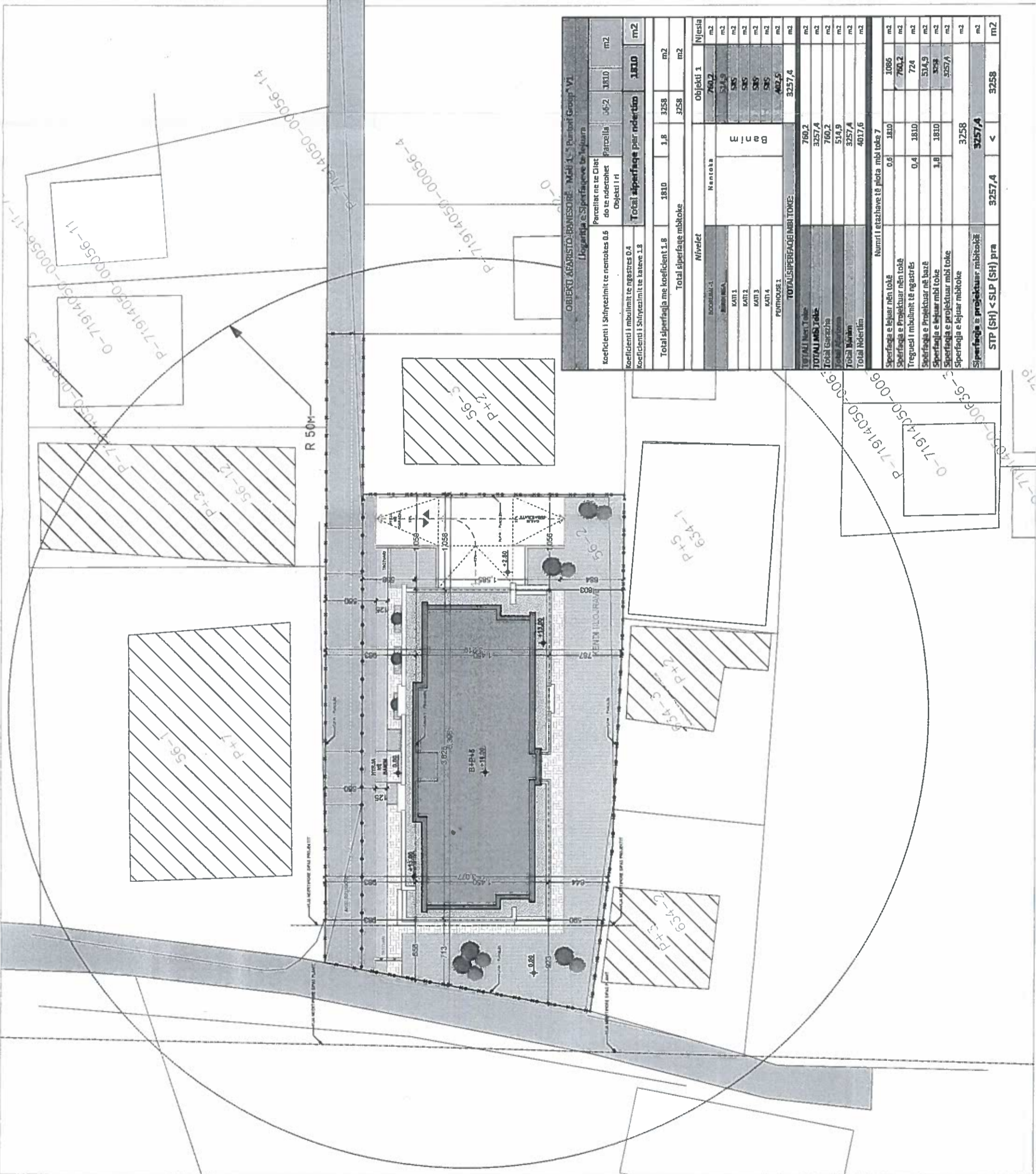
PËRMBATJA: SITUACIONI I GJERE

DATA: SHKURT, 2021  
 PËRPIESA: 1:400

ORIENTIMI:   
 FAOJA: A-04

SHIFRA: PI-MA-PR-A

VULLA: SH.P.K. **archipoints**  
 KODFA E DIELUT, Rr. VELLEZËRIT GËRVALLA III, 7 Hy.5/3



**OBJEKTI AFARISTO BANESORË - MATI 1 - Puntori Group V1**  
 Llogaritja e Sipërfaqeve të lejuara

Koeficienti i Shfrytëzimit të nenvokës 0.6	Parcelat në të cilat do të ndërtohet objekti i ri	Parcela	06-2	1810	m2
Koeficienti i mbulimit të ngjësës 0.4 <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td>					
Koeficienti i Shfrytëzimit të katëve 1.8 <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td>					
<b>Total sipërfaqe për ndërtime 1810 m2</b>					
<b>Total sipërfaqe mbikthe 3258 m2</b>					
<b>Total sipërfaqe me koeficient 1.8 1810 1.8 3258 m2</b>					
<b>Total sipërfaqe mbikthe 3258 m2</b>					

Niveli	Nantoka	Objekti 1	Njësia
RODRIJAK -1		760,2	m2
BANESORË		514,9	m2
KATI 1	E	585	m2
KATI 2	C	585	m2
KATI 3	Q	585	m2
KATI 4		585	m2
PERIHOUSE 1		402,5	m2
<b>TOTALI SIPËRFAQE MBI TOKË:</b>		<b>3257,4</b>	<b>m2</b>

Numri i etazhave të plota mbi tokë 7	Sipërfaqja e lejuar nën tokë	Sipërfaqja e Projektuar nën tokë	Treguesi i mbulimit të ngjësës	Sipërfaqja e Projektuar në bazë	Sipërfaqja e lejuar mbi tokë	Sipërfaqja e projektuar mbi tokë	Sipërfaqja e lejuar mbikthe	Sipërfaqja e projektuar mbikthe	STP (SH) < SLP (SH) pra
0,6	1810	760,2	0,4	1810	724	3257,4	3257,4	3257,4	<
		760,2			724	3257,4	3257,4	3257,4	
		514,9			3257,4	3257,4	3257,4	3257,4	
		402,5			3257,4	3257,4	3257,4	3257,4	
		3257,4			3257,4	3257,4	3257,4	3257,4	