

01-1754

	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, 44, 57 & 84 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, Vendimit 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 dhe 14nr.464/01–97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, "Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane", si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/02-230084/22 dt.21.10.2022, të kërkuarit: Subjektit juridik & Investitorit "Nic & Albioni"sh.p.k. nga Prishtina, Sheshi "Nëna Terezë"p.n., për **ndryshim-plotësim dhe zgjerim** të Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02– 0220219/17 dt.11.06.2019, të lëshuar nga kjo drejtori, në emër të Kërkuarëve: Bashkëpronarëve, Bardh Krasniqi, Fatmir Salihu, Afrim Imeraj, Agim Halimi, Bedri, Imer dhe Daut Beqiri, Avdi dhe Ali Mehmeti, Shaban Berisha, Shefqet Cakolli nga Prishtina dhe Investitorit "Nic & Albioni"sh.p.k. nga Prishtina, Sheshi "Nëna Terezë" p.n., për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Nic & Albioni"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste, në kuadër të Bllokut urban "C-14", Tërësia "C", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 04.01.2023 merr këtë:

V E N D I M

MIRATIMI I KËRKESËS 05NR.350/02 – 230084/22 DT.21.10.2022 PËR **NDRYSHIMIN - PLOTËSIMIN DHE ZGJERIM** TË VENDIMIT TË KUSHTEVE NDËRTIMORE 05NR.350/02 – 0220219/17 DT.11.06.2019, SHFUQIZIMIN E TIJ DHE **RI-KAKTIMIN** E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa, 05nr.350/02-230084/22 dt.21.10.2022, e kërkuarit: Subjektit juridik & Investitorit "Nic & Albioni"sh.p.k. nga Prishtina, Sheshi "Nëna Terezë" p.n., për **ndryshim-plotësim & zgjerim** të Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0220219/17 dt.11.06.2019, të lëshuar nga kjo drejtori, në emër të pronarëve, Bardh Krasniqi, Fatmir Salihu, Afrim Imeraj, Agim Halimi, Bedri, Imer dhe Daut Beqiri, Avdi dhe Ali Mehmeti, Shaban Berisha, Shefqet Cakolli nga Prishtina dhe Investitorit "Nic & Albioni" sh.p.k nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Nic & Albioni"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste - Lam. "A", "B", "C", "D" & "E" të gjitha me etazhitet -2B+S+P+10+Nk, (tani me Lam. "A" me 3B+S+P+11, "B" me 3B+S+P+12, "C" me 3B+S+P+12, "D" me 3B+S+P+12 dhe "E" me 3B+S+P+12), në kuadër të Bllokut urban "C-14", Tërësia "C", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale nr.1633-0, 847-9 & 847-10 ZK Matigan (tani parcela nr.1659-0 ZK Matigan) dhe trajtimin përmes transferimit / shpronësimit të parcelës kadastrale nr.1633-8 ZK Matigan, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhjes urbane".

II. Shfuqizohet Vendimi i kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0220219/17 dt.11.06.2019, lëshuar nga kjo drejtori, në emër të kërkuarëve: Pronarëve, Bardh Krasniqi, Fatmir Salihu, Afrim Imeraj, Agim Halimi, Bedri, Imer dhe Daut Beqiri, Avdi dhe Ali Mehmeti, Shaban Berisha, Shefqet Cakolli nga Prishtina dhe Investitorit "Nic & Albioni"sh.p.k nga Prishtina, Sheshi "Nëna Terezë"p.n., me certifikatë të regjistrimit të biznesit 810024159, dhe me përfaqësuese Arbëresha Kelmendi, me vendbanim në Graçanicë, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e Kompleksi "Nic & Albioni", me ndërtesa shumë banesore & afariste, në kuadër të Bllokut urban "C-14" Tërësia "C", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të "Parcela ndërtimore", formuar nga pjesët dhe parcelat kadastrale, nr.1633-0, 847-9 & 847-10 ZK Matigan.

III. I ri-kaktohen kushtet ndërtimore kërkuarëve: Bashkëpronarëve, Bardh Krasniqi, Fatmir Salihu, Afrim Imeraj, Agim Halimi, Bedri, Imer dhe Daut Beqiri, Avdi dhe Ali Mehmeti, Shaban Berisha, Shefqet Cakolli, Adem, Hazir dhe Kadri Alija, Asdren Gashi, Ali Hasimi nga Prishtina dhe Investitorit

"Nic & Albioni"sh.p.k nga Prishtina, Sheshi "Nëna Terezë" p.n., me certifikatë të biznesit 810024159, dhe përfaqësuese Arbëresha Kelmendi, me vendbanim në Graçanicë, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "Nic & Albioni"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam. "A" me 3B+S+P+11, Lam."B" me 3B+S+P+12, Lam."C" me 3B+S+P+12, Lam."D" me 3B+S+P+12 dhe Lam."E" me 3B+S+P+12, kuadër të Bllokut urban "C-14" Tërësia "C", të Planit Rregullues "Mati 1", konkretisht në kuadër të Parcelës kadastrale, nr.1659-0 ZK Matičan, si dhe me trajtim përmes transferit të parcelës kadastrale nr.1633-8 ZK Matičan, sipas Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane" të prezantuar dhe miratuar.

IV. Lokacioni për të cilin ri-caktohen kushtet ndërtimore është i njëjtë, gjegjësisht, përfshihet në kuadër të:

- *Planit Rregullues "Mati 1", miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të KK Prishtinë 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 KK Prishtinë 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë "Ndërtim i lartë";*

Pronarët dhe investitori, me "Informatë nga Plani Rregullues "Mati 1" – PZHU, me referencë nr.799 dt.10.08.2017, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, janë informuar për kriteret, parametrat dhe kushtet e ndërtim për atë zonë.

V. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës kadastrale nr.1659-0 & 1633-8 ZK Matičan, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike, planifikimit urban dhe procedurat e zhvilluara, është:

- Numri, sipërfaqja, pronarët & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr.1659-0; S=6,131m²; Adem Alija, Bardh Krasniqi, Fatmir Salihu, Afrim Imeraj, Agim Halimi, Bedri, Imer dhe Daut Beqiri, Avdi dhe Ali Mehmeti, Shaban Berisha, Shefqet Cakolli, Alija Hazir, Alija Kadri, Bekim Halimi, Asdren Gashi & Ali Hasimi nga Prishtina; "Tokë ndërtimore";
 - nr.1633-8; S=1,135m²; Ali Mehmeti, Avdi Mehmeti Fatmir Salihu, Afrim Imeraj, Ali Hasimi, Bedri, Imer dhe Daut Beqiri, Shaban Berisha, Shefqet Cakolli, Hazir Alija, Kadri Alija, Fatmir Salihu, Agim Halimi, Bekim Halimi, Krasniqi Bardh, Adem Alija & Asdren Gashi..... "Arë e klasit 3";
- **Totali S=7,266m²**
- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale është private, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.1659-0 ZK Matičan shtrihen ndërtesat individuale banimore me etazhitet S+P+1+Nk, S+P+1+Nk dhe S+P+1+Nk si dhe ndërtesat shumë banesore në ndërtim e sipër Lam."A" në etazhin 3B+S+P+11, Lam."B" në etazhin 3B+S+P+10 dhe Lam."C" në etazhitet 3B+S+P+10, kurse në kuadër të parcelës kadastrale nr.1633-8 ZK Matičan përfshihet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare me etazhitet P+1 +Nk;
- Pjesa e parcela kadastrale nr.1633-8 ZK Matičan, sipas gjendjes faktike, është rrugë e planifikuar e planit rregullues - Rruga "A";
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi të konsiderueshme nga drejtimi veri – jug, me një disnivel H=7m';
- Qasja ekzistuese në këto parcela është nga rrugët lokale, kurse "Parcela ndërtimore" nga rrugët e planit rregullues që lidhen me Rruga "A";
- Pjesë të konsiderueshme të parcelave kadastrale të lartcekura, përfshihen edhe në rrugët e planifikuar të planit rregullues dhe në Rruga "A";
- Bazuar në incizimin gjeodezik të punuar nga gjeometri i licencuar Faton Bajselamni nga Prizreni, me numër të licencës nr.125 (*Incizimi i prezantuar me kërkesën e kushteve ndërtimore 05nr.350/03 – 73816/19 dt.29.03.2019*), për Bllokun urban "C-14" të Planit Rregullues Urban "Mati 1", konstatohet se ky bllok urban është realizuar në masën mbi 50%, sikur që parashihet edhe nenin 5 të Vendimit 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018, si dhe Vendimit 14nr.464/01 – 97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shumë banesore dhe shtëpi individuale banimore;
- Me aktin noterial "Pëlqim" me LRP.nr.2083/2019 dt.10.06.2019, përpiluar te Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, investitori "Valoni Compani"sh.p.k. nga Skenderaj me përfaqësues Naser Deliu, njëherë investitori në kuadër të parcelës kadastrale nr.1585-1 ZK Matičan, sipas lejes ndërtimore 05nr.351/02 – 0237217/18 dt.09.01.2019, deklaroi se jep pëlqim që Investitori "Nic & Albioni"sh.p.k. nga Prishtina, mund të ndërtojë me distanca nga objekti në objekt (*Akt noterial i prezantuar në dosjen e kërkesës së kushteve ndërtimore 05nr.350/03 – 73816/19 dt.29.03.2019*);

- Në fazën e trajtimit të kërkesës, 05nr.350/02 – 0220219/3/17 dt.25.01.2018, për rihapjen e procedurës - rishqyrtimin e kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02-0220219/17 dt. 31.08.2017 është miratuar Vendimi 14nr.350/05–0069714/18 dt.22.03.2018 i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, "Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane".

VI. Kushtet ndërtimore caktohen për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "C-14" Tërësia "C", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, duke u bazuar në parametrat, kriteret urbane dhe kushtet për ndërtimin - realizimin e **Kompleksi "Nic & Albioni"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam. "A" me 3B+S+P+11, Lam."B" me 3B+S+P+12, Lam."C" me 3B+S+P+12, Lam."D" me 3B+S+P+12 dhe Lam."E" me 3B+S+P+12, si dhe me hapësira përcjellëse, dhe ato do të jenë:

- Organizimi dhe qasja në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhitet i ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, si dhe me distanca 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 kushteve ndërtimore;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "C-14" Tërësia "C", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, për realizimin e **Kompleksi "Nic & Albioni"** me ndërtesa shumë banesore & afariste - Lam., "A", "B", "C", "D" dhe "E", me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi "Nic & Albioni" – me ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam. "A", "B", "C", "D" & "E":

Lam. "A" - $S = 10365.62 \text{ m}^2 / 6,551.87 \text{ m}^2, \text{mbi tokë} + 3,813.75 \text{ m}^2, \text{nën tokë} /$

Etazhitet: 3B + S + P + 11,

Lam. "B" - $S = 6,409.51 \text{ m}^2 / 4,940.21 \text{ m}^2, \text{mbi tokë} + 1469.30 \text{ m}^2, \text{nën tokë} /$

Etazhitet: 3B + S + P + 12,

Lam. "C" - $S = 9,659.22 \text{ m}^2 / 7,201.31 \text{ m}^2, \text{mbi tokë} + 2,457.91 \text{ m}^2, \text{nën tokë} /$

Etazhitet: 3B + S + P + 12,

Lam. "D" - $S = 9,089.15 \text{ m}^2 / 6,317.66 \text{ m}^2, \text{mbi tokë} + 2,771.49 \text{ m}^2, \text{nën tokë} /$

Etazhitet: 3B + S + P + 12,

Lam. "E" - $S = 9,428.33 \text{ m}^2 / 7,681.04 \text{ m}^2, \text{mbi tokë} + 1,747.29 \text{ m}^2, \text{nën tokë} /$

Etazhitet: 3B + S + P + 12

Totali: $S = 44,951.83 \text{ m}^2 / 32,692.09 \text{ m}^2, \text{mbi tokë} + 12,259.74 \text{ m}^2, \text{nën tokë} /$

- Sipërfaqja e parcelave kadastrale për realizimin e **Kompleksi "Nic & Albioni"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste, e trajtuara brenda vijës rregulluese, është:

- nr.1659-0; me $S = 6,131 \text{ m}^2$; (duke llogaritur edhe $S = 1,357 + 80 = 1,437 \text{ m}^2$)

- nr.1633-8; me $S = 0.00 \text{ m}^2$;

Totali: $S = 6,131 + 1,437 = 7,568 \text{ m}^2$

- Sipërfaqja e parcelave kadastrale për realizimin e **Kompleksi "Nic & Albioni"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.1659-0; me $S = 0.00 \text{ m}^2$;

- nr.1633-8; me $S = 1,135 \text{ m}^2$;

Totali: $S = 1,135 \text{ m}^2$

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të **Kompleksi "Nic & Albioni"**, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj., (sipas projekt propozimit);

- Etazhiteti maksimal i lejuar për Bllokun urban "C-14" Tërësia "C" të Planit Rregullues "Mati 1", është IV – VIII, etazhe mbi tokë. 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, etazhiteti mund të ndryshojë – rritet;

- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore të kompleksit (ISHP), brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazë / gabarit të përdhësës ose suteranit, bazuar në planin rregullues lejohet max.60%, dhe kjo sipërfaqe është:

$S = 6,131 \times 0.6 = 3,678.60 \text{ m}^2$, / lejuar sipas planit rregulluese & realizuar me kushtet ndërtimore 05nr.350/02–0220219/17 dt.11.06.2019 /,

$S = 2,548.48 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

• Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale - parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabarin e 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 kjo sipërfaqe është:

$S=6,131 \times 0.6=3,678.60m^2$ / lejuar sipas PRR "Mati 1" & realizuar me kushtet ndërtimore 05nr.350/02–0220219/17 dt.11.06.2019 /,

$S=3678.60m^2$ /sipas projekt propozimit/

• Koeficienti i minimal i parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është 20%, bazuar në Planin Rregullues dhe "UA të MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=6,131 \times 0.2=1,226.20m^2$ / lejuar sipas planit rregullues & realizuar me kushtet ndërtimore 05nr.350/02–0220219/17 dt.11.06.2019 /

$S=1,705.83m^2$, /sipas projekt propozimit/

• Koeficienti maksimal i ndërtimit (ISPN) është, **3.2** sipas PRR "Mati 1".

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 - suterren, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – bodrume, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=(6,131+1,357+80) \times 3.2=24,217.60m^2$ / lejuar për parcelën ndërtimore dhe brenda bllokut urban sipas planit rregullues /,

$S=32,693.12m^2$ / sipas projekt propozimit duke përfshi edhe shpronësimin/kompensimin e parcelës kadastrale nr.1633-8 ZK Matigan /

• 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 35% të parcelës ndërtimore (parcelave dhe pjesëve të tyre brenda vijës rregulluese), dhe sipas planit të shtrirjes së parcelave dhe kalkulimit, sipërfaqja e shprehur në përqindje (%) është $S=1,135/(6,131 + 1,437) \times 100=14.99\%$. Andaj, bazuar në vendimin e lartë cekur sipërfaqja që mund të trajtohet/kompensohet është deri 35% (tani vetëm 15%, pasi që 20% janë shpronësuar me procedurat paraprake). Sipërfaqja e lartë cekur e kalkuluar me koeficientin e ndërtimit prej **3.2**, përcakton sipërfaqen ndërtimore prej: $S=1,135 \times 3.2=3,632m^2$, si dhe $S=1,513.60 \times 3.2=4,843.52m^2$.

Bazuar në sipërfaqen e kalkulimet e lartë cekura sipërfaqja totale e lejuar ndërtimore për **Kompleksi "Nic & Albioni" me Lam. "A", "B", "C", "D" & "E"**, është: **$S=24,217.60 + 3,632.00 + 4,843.52 = 32,693.12m^2$** ;

• Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit" në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën dhe tarifën e lejes ndërtimore;

• Bazuar në kriteret e planit rregullues, "sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të "ngastrës"- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm", kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë $0.4 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, koridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit.

Distanca anësore e ndërtesës pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banja, wc, depo, shkallë, etj.) të jetë min. 3.0 m. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada;

• Ngritja e nivelit të përdhësës së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit, lejohet të jetë max.1.2m;

• Qasja në kompleks të jetë nga rrugët e planifikuar të planit rregullues urban, gjegjësisht nga rrugët ekzistuese, të cilat rrugë janë edhe rrugë e planifikuar, sikur në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" të prezantuar dhe miratuar;

• Në kuadër të kompleksit të planifikohen edhe, vend parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiliar urban, etj.;

- Për çdo njësi banesore të planifikohet një vendparkim, kurse për pjesët afariste të ndërtesës varësisht prej destinimit të parashihen vend parkimet, për çdo 30m²/1 vend parkim;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;

• Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

VII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i parcelës kadastrale, nr.1633-8 ZK Matiçan me S=1,135m², të përshkruar në paragrafin VI. / Kushtet ndërtimore /, në sipërfaqe të lejuar sipas 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, e cila sipërfaqe do të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin VI. / Kushtet ndërtimore /, parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të Bllokut urban "C-14", është me sipërfaqe prej S=7,568m², nga të cilat sipërfaqja prej S=6,131m² e formon parcelën ndërtimore, kurse pjesa tjetër prej S=1,357 + 80=1,437m² (janë realizuar me Vendimin e kushteve 05nr.350/02–0220219/17 dt.11.06.2019) dhe janë destinuar si rrugë të brendshme të bllokut urban në shërbim të ndërtesave të bllokut, realizuar me leje ndërtimi, dhe e cila sipërfaqe prej S=1,437m², është trajtuar në koeficient ndërtimi, por jo si parcelë ndërtimore, dhe e njëjta para aplikimit për leje ndërtimi do të kalojë në pronësi të Komunës së Prishtinës, sipas shfrytëzimit aktual, kurse pronari dhe investitori do të shfrytëzojnë sipërfaqen ndërtimore përmes transferimit.

Bazuar në vendimin e lartcekur, konkretisht pika 2.3 e Vendimit 14nr.464/01 – 97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 35%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%), është $S=1,135 / (6,131 + 1,437) \times 100 = 14.99\%$. Në paragrafin IX. Të Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0220219/17 dt.11.06.2019 është paraparë dhe realizuar edhe sipërfaqja prej S=1,513.60m². Andaj, sipërfaqja prej S=1,135m² mund të kompensohet në tërësi. Sipas këtij kalkulimi, bashkë pronarët dhe investitori për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me koeficientin e ndërtimit prej 3.2 dhe atë me sipërfaqe ndërtimore : S=1,135 x 3.2 = 3,632m².

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të parcelës kadastrale nr.1633-8 ZK Matiçan me S=1,135m² (përshkruar në certifikatën e pronës dhe manualin për ndarje), bazuar në vendimin e lartcekur dhe Manualin e prezantuar nga gjeometri i licencuar i cili do të përcaktojë parcelat dhe sipërfaqet për shpronësim / kompensim me koeficient ndërtimi, në mbështetje të vijës ndarëse – vijës rregulluese, e cila vijë ndan hapësirën publike nga ajo private. Procedura e kompensimit / shpronësimit me koeficient ndërtimi, 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.

Mos zbatimi i procedurave sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. 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.

IX. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën VII., 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 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. Për pjesën e Ndërtesës Administrative & Hotel të konsultohet edhe "Rregullore (QKR-së) Nr.18/2017 për lokacionet, Kushtet për ndërtimin dhe mirëmbajtjen e strehimoreve, dhe normat teknike për strehimore dhe adaptim të objekteve për strehim" dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- 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 - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

X. 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;

Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

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 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);

XII. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas *"Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës"* 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për 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.

XIV. 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

Kërkuesi: Subjektit juridik & Investitorit "Nic & Albioni"sh.p.k nga Prishtina, Sheshi "Nëna Terezë" p.n., me kërkesën 05nr.350/02 – 230084/22 dt.21.10.2022, ka kërkuar nga kjo drejtori, miratimin e **ndryshimit-plotësimit dhe zgjerimit** të Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02–0220219/17 dt.11.06.2019, të lëshuar nga kjo drejtori, në emër të Kërkuësve: Bashkëpronarëve, Bardh Krasniqi, Fatmir Salihu, Afrim Imeraj, Agim Halimi, Bedri, Imer dhe Daut Beqiri, Avdi dhe Ali Mehmeti, Shaban Berisha, Shefqet Cakolli nga Prishtina dhe Investitorit "Nic & Albioni"sh.p.k. nga Prishtina, Sheshi "Nëna Terezë" p.n., për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Nic & Albioni"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste, në kuadër të Bllokut urban "C-14", Tërësia "C", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, pranimin e poseduesve të ri – bashkëpronarëve, Adem, dhe Kadri Alija, Asdren Gashi, Ali Hasimi nga Prishtina, si dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtimin e **Kompleksi "Nic & Albioni"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam. "A", "B", "C", "D" & "E", në lokacionin e përshkruar në paragrafin III., të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05nr.350/02 - 230084/22 dt.21.10.2022, për **ndryshim-plotësim dhe zgjerim** të Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0220219/17 dt.11.06.2019, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikatën e njësisë kadastrale për parcelën nr.1659-0 & 1633-8 ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*

- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" në mes të Ali Hasimi dhe Investitorit "Nic & Albioni"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Safedin Blakaj në Prishtinë, me Nr.LRP.2618/2019 dhe Nr.Ref.496/2019 dt.09.03.2019;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" në mes të Asdren Gashi dhe Investitorit "Nic & Albioni"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Safedin Blakaj në Prishtinë, me Nr.LRP.12702/2018 dhe Nr.Ref.2668/2018 dt.04.12.2018;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" në mes të Ali Mehmeti e Avdi Mehmeti dhe Investitorit "Nic & Albioni"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Safedin Blakaj në Prishtinë, me Nr.LRP.8590/2018 dhe Nr.Ref.1720/2018 dt.02.08.2018;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" në mes të Hazir Alija, Adem Alija e Kadri Alija dhe Investitorit "Nic & Albioni"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Safedin Blakaj në Prishtinë, me Nr.LRP.2682/2019 dhe Nr.Ref.512/2019 dt.11.03.2019;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" në mes të Imer Beqiri dhe Investitorit "Nic & Albioni"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Safedin Blakaj në Prishtinë, me Nr.LRP.9251/2018 dhe Nr.Ref.1892/2018 dt.17.08.2018;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" në mes të Shaban Berisha dhe Investitorit "Nic & Albioni"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Safedin Blakaj në Prishtinë, me Nr.LRP.9432/2018 dhe Nr.Ref.1943/2018 dt.29.08.2018;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" në mes të Shefqet Cakolli e Bardh Krasniqi dhe Investitorit "Nic & Albioni"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Safedin Blakaj në Prishtinë, me Nr.LRP.8552/2018 dhe Nr.Ref.1704/2018 dt.02.08.2018;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" në mes të Bedri Beqiri dhe Investitorit "Nic & Albioni"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Safedin Blakaj në Prishtinë, me Nr.LRP.9250/2018 dhe Nr.Ref.1891/2018 dt.17.08.2018;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" në mes të Daut Beqiri dhe Investitorit "Nic & Albioni"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Safedin Blakaj në Prishtinë, me Nr.LRP.9245/2018 dhe Nr.Ref.1890/2018 dt.17.08.2018;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" në mes të Fatmir Salihu dhe Investitorit "Nic & Albioni"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Safedin Blakaj në Prishtinë, me Nr.LRP.8495/2018 dhe Nr.Ref.1691/2018 dt.01.08.2018;
- Aktin noterial "Marrëveshje për transferimin e paluajtshmërisë së destinuar për ndërtim në emrin e investitorit" në mes pronarëve të tokës dhe Investitorit "Nic & Albioni"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Safedin Blakaj në Prishtinë, me Nr.LRP.13686/2022 dhe Nr.Ref.4939/2022 dt.14.12.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit NIC ALBION SHPK, nr.183798/22 dt.02.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Kadri Alija, nr.183798/22 dt.02.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Asdren Gashi, nr. 183798/22 dt.02.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Avdi Mehmeti, nr. 183798/22 dt.02.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Agim Halimi, nr. 183798/22 dt.02.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Ali Mehmeti, nr. 183798/22 dt.02.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Avdi Mehmeti, nr. 183798/22 dt.02.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Fatmir Salihu, nr. 183798/22 dt.02.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Shefqet Cakolli, nr. 183798/22 dt.02.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Bardh Krasniqi, nr. 183798/22 dt.02.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Imer Beqiri, nr. 183798/22 dt.02.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Bedri Beqiri, nr. 183798/22 dt.02.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Daut Beqiri, nr. 183798/22 dt.02.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Shaban Berisha, nr. 183798/22 dt.02.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Ali Hasimi, nr. 183798/22 dt.02.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Hazir Alija, nr.183798/22 dt.02.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Adem Alija, nr.183798/22 dt.02.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Afrim Imeraj, nr.183798/22 dt.02.08.2022;
- Vërtetimi i obliguesit tatimpaguesit Bekim Halimi, nr.183798/22 dt.02.08.2022;
- Fotokopjet e letërnjoftimeve të pronarëve dhe investitorit;
- Fotokopja e pa vërtetuar e Vendimit të Kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0220219/17 dt.11.06.2019, të lëshuara nga kjo drejtori;
- Projekt propozimi konceptual me Plan të situacionit – "zgjdhjes urbane" të kompleksit, hartuar nga SH.p.k."BB Architects" nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 811928003, me ekipin projektues Bekim Mustafa;
- Fotot e lokacionit dhe ndërtesave të rrethinës.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës, 05nr.350/02 – 230084/22 dt.21.10.2022, për **ndryshim - plotësim dhe zgjerim** të Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02–0220219/17 dt.11.06.2019, Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0220219/17 dt.11.06.2019, të lëshuar nga kjo drejtori, dokumentacionin e prezantuar me kërkesa dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, dokumentet e planifikimit hapësinor aktuale - në fuqi për atë zonë urbane / Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, dhe konsultimin e dosjeve nga arkivi i drejtorisë lidhur me kërkesat e trajtuara për këtë lokacion, si kërkesat, 05nr.350/02 – 0220219/3/17 dt.25.01.2018, për rihapjen e procedurës - rishqyrtimin e kërkesës për kushte ndërtimore, 05nr.350/02-0220219/17 dt.31.08.2017, si dhe dosjen e lëndës 05nr.350/03 – 73816/19 dt.29.03.2019, Vendimit 14nr.464/01 – 97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, si dhe duke u mbështetur edhe në nenin 57 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, për shfuqizimin e vendimit dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore, në mënyrë kronologjike konstaton se:

Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në kërkesën, 05nr.350/02 – 0220219/3/17 dt.25.01.2018, për rihapjen e procedurës - rishqyrtimin e kërkesës për kushte ndërtimore, 05nr.350/02-0220219/17 dt. 31.08.2017, të pronarëve, Bardh Krasniqi, Fatmir Salihu, Afrim Imeraj, Agim Halimi, Bedri, Imer dhe Daut Beqiri, Avdi dhe Ali Mehmeti, Shaban Berisha, Shefqet Cakolli nga Prishtina dhe Investitorit "Nic & Albioni"sh.p.k nga Prishtina, Sheshi "Nëna Terezë" p.n, me Vendim 05nr.350/02 – 0220219/17 dt.05.07.2018, ka caktuar kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Nic & Albioni"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste, në kuadër të Bllokut urban "C-14" Tërësia "C", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës ndërtimore, formuar nga pjesët dhe parcelat kadastrale, nr.839-1, 839-14, 839-15, 840-5, 840-9, 840-10, 840-11, 840-12, 840-13, 840-14, 840-15, 840-16, 840-17 dhe 840-29 ZK Matigan, me trajtim edhe të pjesës së parcelës kadastrale nr.837-1,837-2 ose 837-17 ZK Matigan (mungesë e shënimeve të ndarjes kadastrale – vektorizimit), me të cilin vendim, konkretisht me dispozitat e tij, ka përcaktuar edhe kushtet, kriteret dhe obligimet paraprake për ndërtim.

Drejtoria e Urbanizmit, pas analizës së Planit i situacionit – "zgjidhja urbane" të prezantuar me dokumentacionin e kërkesës, 05nr.350/03-73816/19 dt.29.03.2019, për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0220219/17 dt.05.07.2018, në raport me planin rregullues dhe gjendjen faktike të lokacionit, me Vendimin 05nr.350/02 – 0220219/17 dt.11.06.2019 ka shfuqizuar kushtet ndërtimore dhe ka ri-caktuar kushtet ndërtimore në emër të kërkuësve: Bashkëpronarëve, Bardh Krasniqi, Fatmir Salihu, Afrim Imeraj, Agim Halimi, Bedri, Imer dhe Daut Beqiri, Avdi dhe Ali Mehmeti, Shaban Berisha, Shefqet Cakolli, Adem, Hazir dhe Kadri Alija, Asdren Gashi, Ali Hasimi nga Prishtina dhe Investitorit "Nic & Albioni"sh.p.k nga Prishtina, Sheshi "Nëna Terezë" p.n., me certifikatë të biznesit 810024159, dhe përfaqësuese Arbëresha Kelmendi, me vendbanim në Graçanicë, sipas kërkesës 05nr.350/03 – 73816/19 dt.29.03.2019, për ndryshimin dhe plotësimin e kushteve ndërtimore të lëshuara nga kjo drejtori, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "Nic & Albioni"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam. "A", "B", "C", "D" & "E", të gjitha me etazhitet, -2B+S+P+10+Nk, kuadër të Bllokut urban "C-14" Tërësia "C", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të Parcelës ndërtimore, formuar nga pjesët dhe parcelat kadastrale, nr.1633-0, 847-9 & 847-10 ZK Matigan, sipas Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane" të prezantuar dhe miratuar.

Në vazhdim të kronologjisë, kjo drejtori konstaton se të lartë cekurit, pas pranimit të kushteve ndërtimore dhe përmbushjes së kushteve dhe kriterëve të përcaktuara, si dhe pas hartimit të dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, përmes kërkesës për leje ndërtimore 05nr.351/02 – 262707/19 dt.25.10.2019, kanë kërkuar nga kjo drejtori, leje ndërtimi për ndërtimin e ndërtesave shumë banesore & afariste – "Faza 1" me Lam. "A", "B" & "C", me etazhitet **3B+S+P+11** të **Kompleksi "Nic & Albioni"**, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "C-14" Tërësia "C", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale, nr.1659-0 ZK Matigan, të cilën kërkesë, kjo drejtori e ka miratuar me Vendim 05nr.351/02 – 262707/19 dt.08.07.2020, dhe të lëshuar në emër të bashkëpronarëve, Bardh Krasniqi, Fatmir Salihu, Afrim Imeraj, Agim Halimi, Bedri, Imer dhe Daut Beqiri, Avdi dhe Ali Mehmeti, Shaban Berisha, Shefqet Cakolli, Adem, Hazir dhe Kadri Alija, Asdren Gashi, Ali Hasimi nga Prishtina dhe Investitorit "Nic & Albioni"sh.p.k. nga Prishtina,

Sheshi "Nëna Terezë" p.n., me certifikatë të biznesit 810024159 dhe përfaqësuese Arbëresha Kelmendi, me vendbanim në Graqanicë.

Subjekti juridik & Investitori "Nic & Albioni" sh.p.k. nga Prishtina, Sheshi "Nëna Terezë" p.n., me certifikatë të biznesit 810024159 dhe përfaqësuese Arbëresha Kelmendi, me vendbanim në Graqanicë, pas marrje së informacionit se Kryetari i Komunës së Prishtinës, me Vendim 14nr.464/01 – 97987/22 dt.05.05.2022 ka lejuar transferimin / shpronësimin me koeficient ndërtimi të parcelave kadastrale që përfshihen në Rruga "A" mund të shpronësohen deri në sipërfaqen prej 35% të parcelës ndërtimore, përmes kërkesës 05nr.350/02 – 230084/22 dt.21.10.2022 dhe dokumentacionit të prezantuar - projekt propozimit konceptual, ka kërkuar nga kjo drejtori, **ndryshim-plotësim dhe zgjerim** të Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0220219/17 dt.11.06.2019, të lëshuar nga kjo drejtori në emër të Kërkuësve: Bashkëpronarëve, Bardh Krasniqi, Fatmir Salihu, Afrim Imeraj, Agim Halimi, Bedri, Imer dhe Daut Beqiri, Avdi dhe Ali Mehmeti, Shaban Berisha, Shefqet Cakolli nga Prishtina dhe Investitorit "Nic & Albioni" sh.p.k. nga Prishtina, Sheshi "Nëna Terezë" p.n., për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Nic & Albioni"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste, në kuadër të Bllokut urban "C-14", Tërësia "C", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, pranimin e poseduesve të ri – bashkëpronarëve, Adem, dhe Kadri Alija, Asdren Gashi, Ali Hasimi nga Prishtina, si dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtimin e **Kompleksi "Nic & Albioni"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Lam. "A", "B", "C", "D" & "E"** të gjitha me etazhitet, -3B+S+P+11, në kuadër të Bllokut urban "C-14", Tërësia "C", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë.

Kjo drejtori, pas pranimi të kërkesës 05nr.350/02 – 230084/22 dt.21.10.2022 **ndryshim-plotësim dhe zgjerim** të kushteve ndërtimore me dokumentacion të prezantuar dhe konsultimin e dokumentit të planifikimit hapësinor për atë hapësirë – Planin Rregullues "Mati 1" dhe PZHU, si dhe Vendim 14nr.464/01 – 97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, konkretisht pikën 2 të vendimit, konstatoi se ka bazë ligjore për trajtimin e kërkesës, andaj edhe ka filluar procedurat e trajtimit të saj. Bazuar në projekt propozimin konceptual konstatohet se ndryshimi nga Vendimi i kushteve 05nr.350/02 – 0220219/17 dt.11.06.2019, ka të bëjë me ri-ndërtimin - mbindërtimin e **Lam."B"**, ku nga 3B+S+P+11 është propozuar 3B+S+P+12, **Lam."C"** nga 3B+S+P+11 në etazhitet 3B+S+P+12, **Lam."A"** mbetet me etazhitet 3B+S+P+11, kurse **Lam."D"** dhe **"E"** ju ndryshohet etazhiteti nga ai i përcaktuar me Vendimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0220219/17 dt.11.06.2019, gjegjësisht bëhen me etazhitet 3B+S+P+12, pasi për to edhe nuk është lëshuar leje ndërtimore, si dhe trajtohen edhe me këto kushte ndërtimore.

Nisur nga vendimi për leje ndërtimore për lejimin e ndërtimit të ndërtesave shumë banesore & afariste - "Faza 1" me **Lam."A", "B" & "C"** me etazhitet 3B+S+P+11 të **Kompleksit "Nic & Albioni"** – Prishtinë, ku shihet se të gjitha lamelat kanë pasur etazhitet të njëjtë prej 3B+S+P+11, ku secila lamelë konkretisht në etazhet e përdhese janë planifikuar hapësirat hapësira afariste dhe hapësira për këshillin shtëpiak, dhe këto lamela në katet 11, kanë pasur nga një banesë. Andaj sipas kësaj dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/ projektin kryesor konstatohet se: **Lam. "B"** në përdhese, ka këshillin shtëpiak me $S=61.50 \text{ m}^2$, kurse në çdo kat ka nga 4 banesa, dhe në Kati 11 ka vetëm një banesë tridhomëshe me $S=134 \text{ m}^2$; **Lam. "C"** në përdhese e ka këshillin shtëpiak me $S=91.50 \text{ m}^2$, kurse deri në katin e katërt ka nga 6 banesa, dhe prej Katit 5 e deri te Kati 10, nga 5 banesa, si dhe në Kati 11 ka vetëm një banesë katërdhëmbëshe me $S=180.30 \text{ m}^2$.

Pas kërkesës për **ndryshimin-plotësim dhe zgjerim** të kushteve ndërtimore si dhe vazhdimin e marrjes së tyre, përveç **Lam."A", "B" & "C"** (me leje ndërtimi) edhe për **Lam."D" & "E"**, dhe duke u bazuar në vendimin e kryetarit të komunës për ndryshimin e koeficientit (përqindjes) të shpronësimit, është prezantuar projekt propozimi konceptual dhe "zgjidhja urbane" për të gjitha lamelat, përveç **Lam. "A"** mbetet e pa ndryshuar, kurse **Lam. "B"** i shtohet komplet edhe një etazhë me katër banesa kurse kati i dymbëdhjetë ka përsëri vetëm një banesë katër dhomëshe e gjysmë me $S=177.50 \text{ m}^2$, ndërsa **Lam. "C"** i shtohet komplet edhe një etazhë me gjashtë banesa kurse kati i dymbëdhjetë ka përsëri vetëm një banesë pesë dhomëshe me $S=179.21 \text{ m}^2$. **Lam."D"** është projektuar si objekt me etazhitet 3B+S+P+12 dhe atë me 67 njësi të banimit – banesa, kurse në Katin e 11 ka hapësirën e këshillit shtëpiak me $S=104.15 \text{ m}^2$, kurse në katin e dymbëdhjetë ka vetëm një banesë katër dhomëshe me $S=171.64 \text{ m}^2$, ndërsa **Lam. "E"** është projektuar si objekt me etazhitet 3B+S+P+12 dhe atë me 45 njësi të banimit-banesa kurse në katin e 11 ka hapësirën e këshillit shtëpiak me $S=80.40 \text{ m}^2$, kurse në katin e dymbëdhjetë ka vetëm një banesë pesë dhomëshe me $S=169.70 \text{ m}^2$. Bazuar në këto

konstatime konstatohet se këto ndryshime-plotësime të dokumentacionit ndërtimore / projekti kryesor dhe ati konceptual janë në harmoni me kriteret e planit rregullues dhe "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016;

Bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, si dhe nenit 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", dhe diskrecionin për vendose të çështjeve të planifikimit dhe ndërtimit në bazë të neneve 4, 21, 22 dhe 57 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L - 031 dt.21.07.2016, lidhur me ligjshmërinë për rihapjen-rishqyrtimin e procedurës, shfuqizimin e Kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0220219/17 dt.05.07.2018, ri-caktimin e kushteve ndërtimore sipas rrethanave të reja, dhe zbatimin e Vendim 14nr.464/01– 97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dhe Vendimit 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, "Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane", Drejtoria e Urbanizmit konstatoi se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se kërkesa 05nr.350/02 – 230084/22 dt.21.10.2022 e Bashkëpronarëve, Bardh Krasniqi, Fatmir Salihu, Afrim Imeraj, Agim Halimi, Bedri, Imer dhe Daut Beqiri, Avdi dhe Ali Mehmeti, Shaban Berisha, Shefqet Cakolli, Adem, Hazir dhe Kadri Alija, Asdren Gashi, Ali Hasimi nga Prishtina dhe Investitorit "Nic & Albioni"sh.p.k nga Prishtina, Sheshi "Nëna Terezë" p.n., me certifikatë të biznesit 810024159, dhe përfaqësuese Arbëresha Kelmendi, me vendbanim në Graqanicë, mund të miratohet dhe të ricaktohen kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "Nic & Albioni"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam. "A" me 3B+S+P+11, Lam."B" me 3B+S+P+12, Lam."C" me 3B+S+P+12, Lam."D" me 3B+S+P+12 dhe Lam."E" me 3B+S+P+12, kuadër të Bllokut urban "C-14" Tërësia "C", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të Parcelës kadastrale, nr.1659-0 ZK Matiçan, si dhe me trajtim përmes transferit të parcelës kadastrale nr.1633-8 ZK Matiçan, sipas Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane" dhe projekt propozimit konceptual të prezantuar.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit për ndryshim-plotësim dhe zgjerim të vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidha urbane" e **Kompleksi "Nic & Albioni"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam. "A" me 3B+S+P+11, Lam."B" me 3B+S+P+12, Lam."C" me 3B+S+P+12, Lam."D" me 3B+S+P+12 dhe Lam."E" me 3B+S+P+12 me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse.

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 vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI-ja, Departamenti ligjor i MMPHI-së.

I dërgohet: Kërkuessve, 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.350/02-0220219/17 dt.31.08.2017, 05nr.350/03 – 73816/19 dt.29.03.2019 dhe 05nr.350/02 – 230084/22 dt.21.10.2022.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 0220219/17 DT.04.01.2023

Zyrtari:
Ergyn Hajredini,

U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi,

Drejtori:
Arber Sadiki.

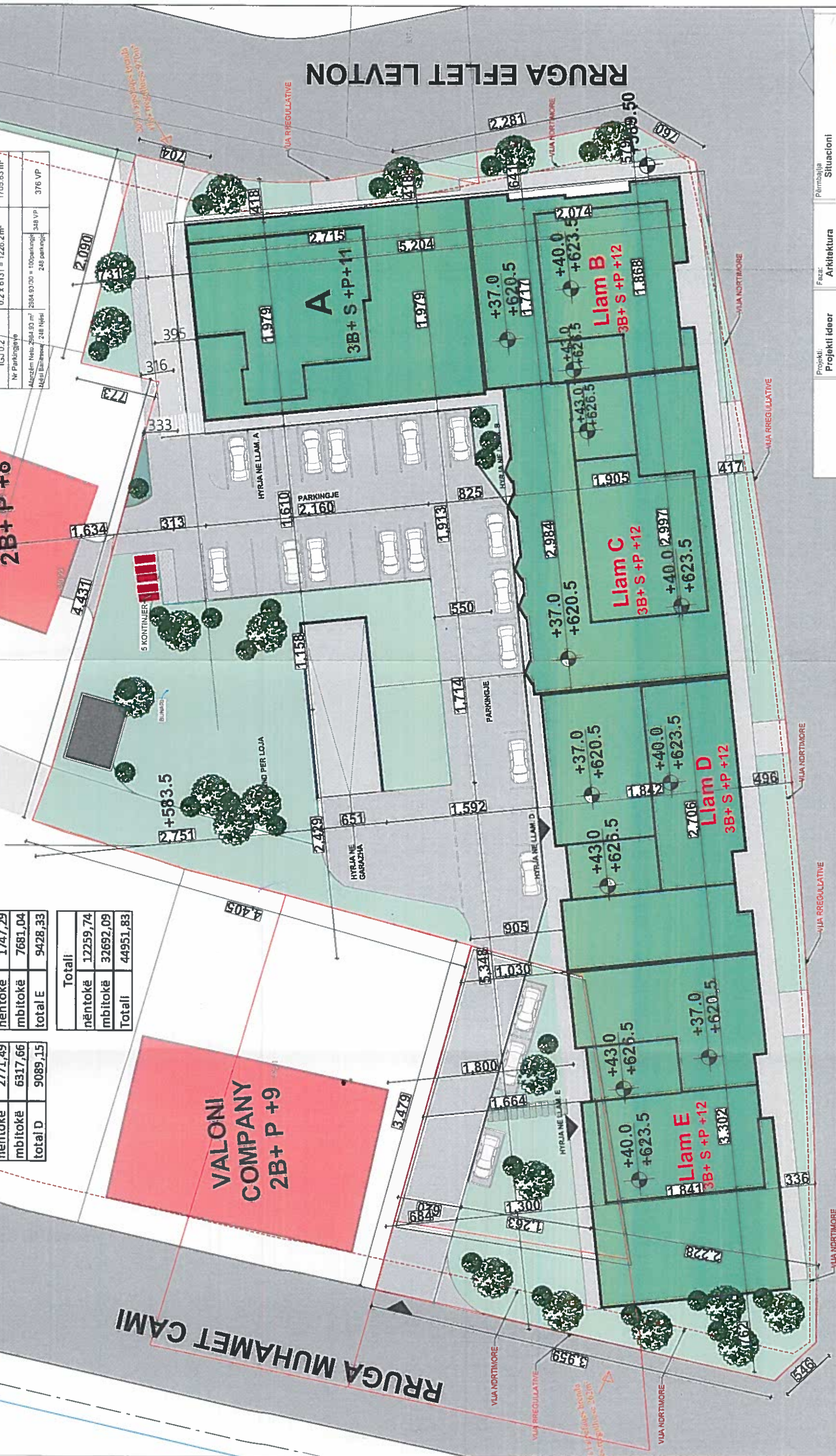


Lamela A	
näntokë	3813,75
mbftokë	6551,87
total A	10365,62

Lameia D	
nëntokë	2771,49
mbitokë	6317,66
total D	9089,15

Totali	
nëntokë	12259,74
mbitokë	32692,09
Totali	44951,83

Sip. e parcelas underfornite 12.712 m ²	Te lejuara	Te realizuara
ISP.N 32 ISP.N 32 ISP.N 32 ISP.N 32 ISP.N 32 ISP.N 32	3,2 x 356 = 24.216 m ² 3,2 x 413,6 = 4.435,52 m ² 3,2 x 413,6 = 4.435,52 m ² 3,2 x 413,6 = 4.435,52 m ² 3,2 x 413,6 = 4.435,52 m ² 3,2 x 413,6 = 4.435,52 m ²	32.692,09 m ²
Sip brenda -vies imp.buara 6131 m ² . N6 buaz de lejos ad festuara	6131 x 0,6 = 3678,6 m ²	3678,6 m ²
Sip Bodumit	0,6 x 6131 = 3678,6 m ²	2548,48 m ²
ISG 0,6	0,2 x 6131 = 1226,2 m ²	1705,83 m ²
Nr Parking-fo		376 VP
Auzen Nels 2548,83 m ²	2548,83 m ² = 100 parking	348 VP
M48/ Baitume 240 Njeli	240 parking	



BB Architects	Projektid: Projekti idear	Faza: Arhitektura
	Elažhiti: 3B+S+P+12	Niveli: ++
Lokaci: Maliçan, Priştina		Parcelat: 01659-0, ZK Maliçan

Pembaijaja
Situacioni

Pergjeja:	Fleta:
1:250	
Projektori MSc. ark. Isakim Muratit and MSc.ark.Dhurata Manaj can MSc.ark.Gzim Derviti BB ARCHITECTS	
Diptori 2022	

RRUGA A