

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina	PRISHTINA 
---	--	--

01-2383

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 21,44,131 dhe 132 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031, 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, 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 05 nr.350/02-288692/19 dt.25.11.2019, të pronarëve Bedri Gashi, Eroll Gashi, Remzi Gashi, Meliha Rrmoku, Isak Pajaziti, Shefqet Shala, dhe Rifat Ahmeti nga Prishtina me investitor “Swiss Work Construction” sh.p.k. me pronar Shpend Bajraj, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesave shumë-banesore me afarizëm në kuadër të bllokut urban “A-21” përkatësisht në kuadër të tërësive “B” dhe “I”, të Planit Rregullues “Mati 1” dhe Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit në procedurë administrative me datë 06.08.2020 merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore, pronarëve, Bedri Gashi, Eroll Gashi, Remzi Gashi, Meliha Rrmoku, Isak Pajaziti, Shefqet Shala, dhe Rifat Ahmeti nga Prishtina me investitor “Swiss Work Construction” sh.p.k. me pronar Shpend Bajraj, sipas kërkesës 05 nr.350/02-288692/19 dt.25.11.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesave shumë-banesore me afarizëm, në kuadër të Bllokut urban “A-21”, ngastrat ndërtimore “B” dhe “I” të Planit Rregullues “Mati 1” dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, konkretisht në parcelat kadastrale nr.1499-0, 38-1, 35-22, 35-32, 21-19, 21-18, 21-17, 35-30 ZK Matičan, ku parcela kadastrale nr.35-32 ZK Matičan trajtohet vetëm pjesërisht.

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

- Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar pjesërisht me destinim “Ndërtim i lartë” dhe pjesërisht me destinim “Ndërtim i mesëm i përzier”.

- 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 ky lokacion është përcaktuar “C - Bërtham e zonës” dhe “RM – Zona kryesisht me banim” me etazhitet të lartë me destinim banim dhe afarizëm.

- Vendimit 14 nr.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”;

- Vendimit 01-031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar me "Informim nga Plani Rregullues Mati 1 dhe PZHU", me referencë 04 nr.350/01-57007/19 dt.01.04.2019, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Komuna e Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale, sipas gjendjes kadastrale janë:

• Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:

- nr. 35-30; me $S=720.00m^2$; me pronar Bedri Gashi;..... "Arë e klasës 5"
- nr. 35-22; me $S=714.00m^2$; me pronar Sabri Gashi; "Arë e klasës 5"
- nr. 35-32; me $S=718.00m^2$ (trajtohet vetëm $S=159.0m^2$); me pronar Remzi Gashi;.... "Infrastrukturë / Rrugë"
- nr. 38-1; me $S=3617.00m^2$ (trajtohet vetëm $S=461.0m^2$); me pronar Meliha Rrmoku; "Arë e klasës 5"
- nr. 21-17; me $S=400.00m^2$; me pronar Rifat Ahmeti; "Arë e klasës 5"
- nr. 21-18; me $S=419.00m^2$; me pronar Rifat Ahmeti dhe Shefqet Shala, "Arë e klasës 5"
- nr. 21-19; me $S=300.00m^2$; me pronar Isak Pajaziti; "Arë e klasës 5"
- nr. 1499-0; me $S=242.00m^2$; me pronar Eroll Gashi; "Arë e klasës 5"

Totali i parcelave kadastrale sipas certifikatës së njësive kadastrale është $S=7130.0m^2$ prej të cilave në kuadër të këtyre kushteve ndërtimore janë trajtuar gjithsejtë $3415m^2$.

- E drejta pronësore - juridike e parcelës kadastrale të lartcekur, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, janë të ndërtuara tre shtëpi.
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m nga kufiri i kësaj parcele, ka ndërtesa shumë-banesore me afarizëm, si dhe shtëpi individuale të banimit.
- Terreni ka pjerrtësi / disnivel nga drejtimi veri-perendim.
- Qasja e parcelave kadastrale të trajtuara me këtë Vendim, është paraparë kah rruga "Fatbardh Gega", ndërsa si parcelë ndërtimore është e rrethuar me tre rrugë të planifikuara, përkatësisht rrugët "Fatbardh Gega" dhe "Ndue Përlleshi" gjithashtu ekzistuese, si dhe rrugën "F", e cila nuk është e realizuar ende në terren.

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 "A 21", ngastrat ndërtimore "B" dhe "I" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, mbështetur në Vendimin 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", si dhe bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste - hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijën rregulluese & ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelave, 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" bashkangjitur vendimit të kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të Bllokut urban "A-21", Tërësia "A" planifikohen të ndërtohet dy ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste;

Objekti "1" - $S=6443.76m^2$ / $4355.74m^2$, mbi tokë + $2088.02m^2$, nën tokë/,

Etazhitet: -2B+S+P+8,

Objekti "2" - $S=5670.30m^2$ / $4386.69m^2$, mbi tokë + $1283.61m^2$, nën tokë/,

Etazhitet: -2B+S+P+9,

Totali $S=12,114.06m^2$ / $8742.43m^2$, mbi tokë + $3371.63m^2$, nën tokë/.

- Parcelat kadastrale për realizimin e kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr.38-1; $S=274.0\text{m}^2$ /ngastra ndërtimore "B" /;
- nr.35-30; $S=675.0\text{m}^2$ /ngastra ndërtimore "B" /;
- nr.35-32; $S=151.0\text{m}^2$ /ngastra ndërtimore "B" /;
- nr.1499-0; $S=242.0\text{m}^2$ /ngastra ndërtimore "B" /;
- nr.35-22; $S=672.0\text{m}^2$ / $S=531.0\text{m}^2$ në ngastrën ndërtimore "B" dhe $S=141.0\text{m}^2$ në atë "I" /;
- nr.21-17; $S=325.0\text{m}^2$ /ngastra ndërtimore "I" /;
- nr.21-18; $S=336.0\text{m}^2$ /ngastra ndërtimore "I" /;
- nr.21-19; $S=171.0\text{m}^2$ /ngastra ndërtimore "I" /;

Sipërfaqe totale: $S=2846.0\text{m}^2$;

- Pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara jashtë rregulluese dhe kompensuar / shpronësuar me sipërfaqe ndërtimore, janë:

- nr.38-1; $S=187.0\text{m}^2$ /ngastra ndërtimore "B" /;
- nr.35-30; $S=45.0\text{m}^2$ /ngastra ndërtimore "B" /;
- nr.35-32; $S=8.0\text{m}^2$ /ngastra ndërtimore "B" /;
- nr.35-22; $S=42.0\text{m}^2$ /ngastra ndërtimore "B" /;
- nr.21-17; $S=75.0\text{m}^2$ /ngastra ndërtimore "I" /;
- nr.21-18; $S=83.0\text{m}^2$ /ngastra ndërtimore "I" /;
- nr.21-19; $S=129.0\text{m}^2$ /ngastra ndërtimore "I" /;

Sipërfaqe totale: $S=569.0\text{m}^2$;

Parcelat kadastrale nr.38-1 dhe 35-32 ZK Matëçan, në këtë Vendim janë trajtuar vetëm pjesërisht.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të kompleksit, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit).
- Përgjatë rrugës "F" shfrytëzimi për banim është i lejuar vetëm nga kati i parë e sipër.
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "A21" Tërësia "A" – është, për ngastrën ndërtimore "B" III-VI dhe për ngastrën ndërtimore "I" II-IV, sipas Planit Rregullues "Mati 1", ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban është VII-IX për pjesën e paraparë për ndërtim të lartë, ndërsa për pjesën e paraparë për ndërtim të mesëm të përzier është V-VI.
Etazhiteti sipas projekt propozimit është $2B+S+P+8$ dhe $2B+S+P+9$;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale / parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabariti i përdhësës dhe suterrenit, sipas PZHU-së, me zbatimin edhe të Vendimit 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 është max.40%:
 $S=2846 \times 0.4=1138.40 \text{ m}^2$ /sipas PZHU-së & vendimit/
 $S=1138.40 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN) për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabariti i bodrumit, lejohet max = 60% dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=2846 \text{ m}^2 \times 0.6=1707.60 \text{ m}^2$ /sipas planit/
 $S=1401.19\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit/
- Koeficienti i parcelave kadastrale / parcelës ndërtimore, destinuar për hapësira gjelbëruese (ISGJ) është min 40%, me gjelbërim të lartë, të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion. Përrjashtimisht nëse ndërtohet kulmi me gjelbërim kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%, sipas Vendimit të kryetarit 01-031-185481 dt.14.08.2015.
 $S=2864 \times 0.4=1138.40 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së & vendimit/

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) – Blloku përkatës është i ndarë në dy ngastra ndërtimore sipas Planit Rregullues “Mati 1”, dhe në dy destinime sipas Planit Zhvillimor Urban, andaj sipërfaqja ndërtimore llogaritet si në vijim:
 - Sipërfaqja prej 955m², sipas Planit Rregullues “Mati 1” shtrihet në bllokun urban “I” me koeficient të ndërtimit 2.4, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban ka destinimin ‘ndërtim i mesëm i përzier’ me koeficient të ndërtimit 1.2-1.8, andaj për këtë sipërfaqe përvetësohet koeficienti 1.8, dhe llogaritet si në vijim:

$$S_1 = 955.0 \times 1.8 = 1,719.00 \text{ m}^2$$
 - Sipërfaqja prej 18m², sipas Planit Rregullues “Mati 1” shtrihet në bllokun urban “I” me koeficient të ndërtimit 2.4, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban ka destinimin ‘ndërtim i lartë’ me koeficient të ndërtimit 1.8-3.0, andaj për këtë sipërfaqe përvetësohet koeficienti 2.4, dhe llogaritet si në vijim:

$$S_2 = 18.0 \times 2.4 = 43.20 \text{ m}^2$$
 - Sipërfaqja prej 1873m², sipas Planit Rregullues “Mati 1” shtrihet në bllokun urban “B” me koeficient ndërtimor 3.0, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban ka destinimin ‘ndërtim i lartë’ me koeficient të ndërtimit 1.8-3.0, andaj për këtë sipërfaqe përvetësohet koeficienti 3.0, dhe llogaritet si në vijim:

$$S_3 = 1873.0 \times 3.0 = 5,619.00 \text{ m}^2$$
- Sipërfaqja totale e lejuar për parcelën ndërtimore (llogaritur vetëm për sipërfaqen brenda vijës rregulluese) është:
- $$S_{bvr} = S_1 + S_2 + S_3 = 1,719.0 + 43.20 + 5,619.0 = 7,381.20 \text{ m}^2$$
- $S_{bvr} = 7,381.20 \text{ m}^2$**
- $S_{prop} = 8,742.44 \text{ m}^2$ / sipas propozimit / (duke llogaritur edhe kompensimin - shpronësimin)
- Me aplikimin e Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja e parcelës jashtë vijës rregulluese (deri në 20% të parcelës ndërtimore) mund të kompensohet, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje (%) është:

$$S = 569 / 2846 \times 100 = 19.99\%$$
, andaj bazuar në vendimin e lartcekur, e tërë sipërfaqja mund të kompenzohet.
- Llogaritja e sipërfaqeve të shpronësuara bëhet sipas koeficienteve ndërtimor 1.8 dhe 3.0 përkitazi për sipërfaqet e parcelave që dalin jashtë vijës rregulluese dhe atë si në vijim:
- $$S_1 = 287.0 \times 1.8 = 516.60 \text{ m}^2$$
- $$S_2 = 282.0 \times 3.0 = 846.00 \text{ m}^2$$
- $$S_{jvr} = S_1 + S_2 = 516.60 + 846.00 = 1362.60 \text{ m}^2$$
- $S_{jvr} = 1362.60 \text{ m}^2$**
- Bazuar në kalkulimin e lartë cekur sipërfaqja totale e lejuar ndërtimore për ndërtesat brenda këtij blloku do të jetë:
- $$S = S_{bvr} + S_{jvr} = 7,381.20 + 1,362.60 = 8,743.80 \text{ m}^2.$$
- 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, “*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, 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 e ndërtesës pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banjo, 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;
- Qasja në kompleks të ndërtesave shumë banesore & afariste të jetë nga rruga e planifikuar sipas Planit Rregullues "Mati 1", që shtrihet në jug-lindje të parcelës ndërtimore, përkatësisht rruga ekzistuese "Fatbardh Gega", dhe atë sipas situacionit / zgjidhjes urbane. Kjo qasje do të shërbejë edhe për pjesën tjetër të bllokut, përkatësisht do të shërbejë për qasje për banorët e rrugës "Shefik Miftari".

Kjo qasje duhet të përshtatet me koordinatat e projektit detal të rrugës në fjalë, si dhe nivelet e ndërtesave në kuadër të kësaj zgjidhje urbane, duhet të përshtaten me koordinatat e niveletave të rrugëve me të cilat kufizohet parcela ndërtimore, dhe atë me rrugën e planifikuar "F" dhe me rrugën e planifikuar "Ndue Përlleshi", në mënyrë që qasja në ndërtesa dhe nivelet e etazheve të planifikuara të jenë sipas niveletës së planifikuar të koordinatave të rrugës dhe gjatë realizimit të punimeve në këtë rrugë të mos ketë jo harmonizim në terren.

- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30 m² të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesës apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotuaret;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të eficiencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

V. Kompensimi/ shpronësimi me koeficient ndërtimi i pjesëve të parcelave kadastrale, nr.38-1 me sipërfaqe S= 187m², nr.35-30 me sipërfaqe S= 45m², nr.35-32 me sipërfaqe S= 8m², nr.35-22 me sipërfaqe S= 42m², nr.21-17 me sipërfaqe S= 75m², nr.21-18 me sipërfaqe S=83m², dhe nr.21-19 me sipërfaqe S= 129m², të përfshira në hapësirë publike të planifikuar – rrugë, të realizohet si më poshtë:

- Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të Bllokut urban "A-21", është me sipërfaqe prej S=2846.00 m², andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20% të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj, përcaktuar në përqindje(%) është $S=569 / 2846 \times 100 = 19.99\%$. Andaj, pronarët dhe investitori për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesës dhe llogaritjet janë si në vijim:

$$S_1=287.0 \times 1.8=516.60 \text{ m}^2$$

$$S_2=282.0 \times 3.0=846.00 \text{ m}^2$$

$$S_{jvr}=S_1+S_2=516.60+846.00=1362.60 \text{ m}^2$$

$$S_{jvr}=1362.60 \text{ m}^2$$

Rritja e koeficientit sipas këtij Vendimi nuk do të aplikohet në ISHP të planifikuar me Planin Rregullues por do të aplikohet vetëm në ISPN – mundësi të rritjes së etazhitetit.

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi të vendimit të kushteve ndërtimore jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale. Kjo procedurë 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 dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës. 00

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafit, nga pronari & investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore.

VI. Ndarja/ parcelimi i parcelave kadastrale nr.38-1, 35-30, 35-32, 35-22, 21-17, 21-18, dhe 21-19 ZK Matëçan, do të realizohet sipas vijave rregulluese të Planit Rregullues "Mati 1", përkatësisht sipas Manualit të ndarjes punuar nga gjeodeti i licencuar, si dhe bazuar në dispozitën urbanistike me vijën rregulluese dhe ndërtimore, të punuar nga gjeodeti i Drejtorisë së Urbanizmit, e që i janë bashkangjitur këtij Vendimi.

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi të vendimit të kushteve ndërtimore jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartë cekur, sipas Manualit të ndarjes punuar nga gjeodeti 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 bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronari & investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Kjo procedurë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

VIII. Bashkimi i pjesve të parcelave kadastrale (krijimi i parcelës ndërtimore), nr.38-1, 1499-0, 35-30, 35-32, 35-22, 21-17, 21-18, dhe 21-19 ZK Matëçan, do të realizohet sipas vijës rregulluese të planifikuar, prezantuar në Manualin gjeodezik të bashkimit të parcelave të punuar nga gjeodeti i licensuar, si dhe bazuar në dispozitën urbanistike me vijën rregulluese dhe ndërtimore, të punuar nga gjeodeti i Drejtorisë së Urbanizmit, e që i janë bashkangjitur këtij Vendimi.

Kjo Drejtori përmes këtij paragrafi jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartëcekura, sipas Manualit të bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e bashkimit 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 bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronares dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "zgjidhjen 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.

Kjo procedurë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

IX. Kyçja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje 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;
- Vendimin e Kushteve Ndërtimore;
- 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 kyçje nga "Termokos" - Ngrohitorja 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 IV., 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, 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 ndërtesës të projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesën e projektuar, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro - energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

XI. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;

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

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

Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për 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.1499-0, 38-1, 35-22, 35-35, 21-19, 21-18, 21-17, 35-30 ZK Matigan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 5", ndërsa parcela kadastrale nr. 35-32 ZK Matigan në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale është evidentuar me lloj shfrytëzimi "Infrastrukturë / Rrugë", 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 Planit të situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=2846m^2$. Në kuadër të kësaj sipërfaqe, sipërfaqes prej $151m^2$, do të i ndërrohet destinimi, nga “infrastrukturë / rrugë” në tokë ndërtimore.

Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

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

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

Aplikuesit Bedri Gashi, Eroll Gashi, Remzi Gashi, Meliha Rrmoku, Isak Pajaziti, Shefqet Shala, dhe Rifat Ahmeti nga Prishtina me investitor “Swiss Work Construction” sh.p.k. me pronar Shpend Bajraj, me kërkesën 05 nr.350/02-288692/19 dt.25.11.2019, i janë drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit, të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërtimin e ndërtesave shumë-banesore me afarizëm, në kuadër të bllokut urban ‘A21’ të Planit Rregullues “Mati 1”, në lokacionin e përshkruar në pikën I të këtij Vendimi.

Me kërkesën në shqyrtim si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dokumentacioni dhe provat si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë: Kopjen e planit dhe Certifikatat e njësive kadastrale për parcelat kadastrale nr.1499-0, 38-1, 35-22, 35-32, 21-19, 21-18, 21-17, 35-30 ZK Matičan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Dokumentacioni i kompanisë investuese “Swiss Work Construction” sh.p.k. me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit numër 810169252;
- Informimi nga Planit Rregullues Mati 1 – PZHU, me referencë 04 nr.350/01-57007/19 dhe 04 nr.350/01-73046/19 dt.01.04.2019, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Kontrata mbi ndërtimin e përbashkët LRP nr.2800/2019 dt.01.08.2019 lidhur në mes të Rifat Ahmeti dhe Eshrefe Misini, në cilësinë e pronarit dhe bashkëshortes së pronarit të parcelës kadastrale nr.21-17, dhe bashkëpronarëve të parcelës kadastrale nr.21-18 ZK Matičan, dhe “Swiss Work Construction” sh.p.k. në cilësinë e investitorit;
- Kontrata mbi ndërtimin e përbashkët LRP nr.4621/2019 dt.11.11.2019 lidhur në mes të Shefqet Shala, në cilësinë e bashkëpronarit të parcelës kadastrale nr.21-18 ZK Matičan, dhe “Swiss Work Construction” sh.p.k. në cilësinë e investitorit;

- Kontrata mbi ndërtimin e përbashkët LRP nr.4647/2019 dt.12.11.2019 lidhur në mes të Isak Pajaziti dhe Lule Pajaziti, në cilësinë e pronarit dhe bashkëshortes së pronarit të parcelës kadastrale nr.21-19 ZK Matëan, dhe "Swiss Work Construction" sh.p.k. në cilësinë e investitorit;
- Kontrata mbi ndërtimin e përbashkët LRP nr.1760/2019 dt.07.06.2019 lidhur në mes të Remzi Gashi, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.35-32 ZK Matëan, ku për ndërtim e ka dhënë vetëm sipërfaqen prej 158.64m² prej sipërfaqes totale prej 718m², Sabri Gashi, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.35-22 ZK Matëan, Bedri Gashi, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.35-30 ZK Matëan, si dhe Eroll Gashi, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.1499-0 ZK Matëan, dhe "Swiss Work Construction" sh.p.k. në cilësinë e investitorit;
- Kontrata mbi ndërtimin e përbashkët LRP nr.1073/2019 dt.17.04.2019 lidhur në mes të Meliha Rrmoku dhe Xhemail Rrmoku, në cilësinë e pronares dhe bashkëshortit të pronares së parcelës kadastrale nr.38-1 ZK Matëan, dhe "Swiss Work Construction" sh.p.k. në cilësinë e investitorit;
- Deklarata nën Betim LRP.Nr:1115/2020 dt.23.04.2020, sipas të cilës, Rifat Ahmeti në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.21-17 dhe bashkëpronarit të parcelës kadastrale nr.21-18 ZK Matëan, e lejon kalimin e pronarëve fqinj të parcelave tjera në kuadër të kësaj pjese të bllokut;
- Deklarata nën Betim LRP.Nr:1116/2020 dt.23.04.2020, sipas të cilës, Shefqet Shala në cilësinë e bashkëpronarit të parcelës kadastrale nr.21-18 ZK Matëan, e lejon kalimin e pronarëve fqinj të parcelave tjera në kuadër të kësaj pjese të bllokut;
- Deklarata nën Betim LRP.Nr:1126/2020 dt.29.04.2020, sipas të cilës, Isak Pajaziti në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.21-19 ZK Matëan, e lejon kalimin e pronarëve fqinj të parcelave tjera në kuadër të kësaj pjese të bllokut;
- Deklarata nën Betim LRP.Nr:1113/2020 dt.23.04.2020, sipas të cilës, Bedri Gashi në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.35-30 ZK Matëan, e lejon kalimin e pronarëve fqinj të parcelave tjera në kuadër të kësaj pjese të bllokut;
- Deklarata nën Betim LRP.Nr:1112/2020 dt.23.04.2020, sipas të cilës, Sabri Gashi në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.35-22 ZK Matëan, e lejon kalimin e pronarëve fqinj të parcelave tjera në kuadër të kësaj pjese të bllokut;
- Deklarata nën Betim LRP.Nr:1111/2020 dt.23.04.2020, sipas të cilës, Rremzi Gashi në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.35-32 ZK Matëan, e lejon kalimin e pronarëve fqinj të parcelave tjera në kuadër të kësaj pjese të bllokut;
- Deklarata nën Betim LRP.Nr:1114/2020 dt.23.04.2020, sipas të cilës, Eroll Gashi në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.1499-0 ZK Matëan, e lejon kalimin e pronarëve fqinj të parcelave tjera në kuadër të kësaj pjese të bllokut;
- Deklarata nën Betim LRP.Nr:1110/2020 dt.23.04.2020, sipas të cilës, Meliha Rrmoku në cilësinë e pronares së parcelës kadastrale nr.38-1 ZK Matëan, e lejon kalimin e pronarëve fqinj të parcelave tjera në kuadër të kësaj pjese të bllokut;
- Vërtetimet mbi obligimet tatimore për pronarët dhe investitorin;
- Fotokopjet e letërnjoftimeve të të lartë cekurve;
- Fotot e lokacionit;
- Projekt propozimi konceptual, hartuar nga "FB Architect" Sh.p.k me seli në Prishtinë, me projektuese Fitore Beqiri;
- Inçizimi gjeodezik i parcelave kadastrale, si dhe manuali gjeodezik për ndarjen/bashkimin e parcelave kadastrale, punuar nga gjeodeti i licensuar Atdhe S. Buzhala, me nr. licencës 178;

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës në fjalë, dokumentacionin e prezantuar me te dhe atij të dorëzuar gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës administrative, si dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor në fuqi, për atë zonë urbane, Planit

Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, Planin Rregullues "Mati 1", miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01nr.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 dhe Vendimit 14nr.350/05 - 0069714/18 dt.22.03.2018, Kryetarit të Komunës së Prishtinës, "Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane", në mënyrë kronologjike ka zhvilluar këto procedura:

Kjo drejtori, pas pranimi të kërkesës për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të sajë, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 27.12.2019 ka vendosur "Njoftimin publik" i cili ka qëndruar në lokacion në afat prej 15 ditësh, përkatësisht deri me dt 10.01.2020, ku sipas rregullativës ligjore të lartë cekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkesave dhe ofrimin e mundësin për dhënien e komenteve të pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Pas vendosjes së njoftimit, brenda afatit të lejuar për pranimin e komenteve dhe sygjërimeve, me dt.03.01.2020 dhe dt.09.01.2020, kjo Drejtori ka pranuar përmes emailit zyrtar "Kundërshtimin lidhur me njoftimin publik nr.05-350/02-288692/19 dt.25.11.2019", përmes të cilit banorët e lagjes "Shefik Miftari", e kundërshtojnë zgjedhjen urbane të prezantuar, me arsyetimin se të njëjtit e kanë qasjen përmes parcelës kadastrale nr.35-32 ZK Matičan, në rrugën e planifikuar "Ndue Përlleshi". Njëkohësisht, përmes këtij emaili, ankuesit e kundërshtojnë edhe planin rregullativ për ndërtim të objekteve shumë-banesore në këtë zonë, dhe kërkojnë që plani të rishqyrtohet dhe të rikthehet në zonë ndërtimi të ulët.

Me dt. 14.01.2020 përmes shkresës me referencë 05 Nr.070/01-8399/20, kjo Drejtori pranoi ankesën e banorëve të rr. "Shefik Miftari", përmes të cilës është kundërshtuar zgjidhja urbane e prezantuar në Njoftimin Publik të vendosur me dt.27.12.2020 për kërkesën 05 nr.350/02-288692/19 dt.25.11.2019, veçanërisht është kundërshtuar tjetërsimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.35-32 ZK Matičan, ku sipas Aktit Noterial LRP.nr.386/2013 dt.06.03.2013, Remzi Gashi, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.35-1 ZK Matičan, deklaroi se parcela në fjalë ka shfrytëzim aktual "Rrugë", dhe e njëjta aktualisht shfrytëzohet si rrugë private për nevojat e lagjes, gjegjësisht pronarëve të ngastrave 35-4, 35-5, 35-10, 35-16, 35-11, 35-12, 35-17 dhe 35-22 të gjitha ZK Matičan.

Pas pranimi të ankesës në fjalë, u konstatua se në Drejtorinë e Urbanizmit, është duke u trajtuar edhe një kërkesë për caktimin e kushteve ndërtimore, e cila ka si subjekt parcelën kadastrale nr.38-1 ZK Matičan, që është edhe subjekt i këtij Vendimi, e në të cilën procedurë gjithashtu janë ankues banorët e kësaj rruge. Si rezultat, duke marrë parasysh ankesat në fjalë, kjo Drejtori me dt.21.01.2020, i dërgon banorëve të lagjes 'Njoftim dhe Ftesë', përmes të cilës i njofton për kërkesat në procedurë, dhe njëherit i fton që deri më dt.31.01.2020, banorët e kësaj pjese të bllokut të drejtohen në Drejtorinë e Urbanizmit, me një zgjidhje të përbashkët, ku do të përfshihen edhe planifikimet për parcelat që nuk po trajtohen me kërkesat 05 nr.350/02-288692/19 dt.25.11.2019 dhe 05 Nr.350/02-0307397/17 dt.19.12.2019, me qëllim që zgjidhjet urbane të miratuara të jenë më gjithëpërfshirëse, dhe të parashohin edhe qasjet afatgjate nëpër rrugët e planifikuara.

Kjo Drejtori me dt.21.01.2020, ka realizuar gjithashtu edhe një vizitë në terren, gjatë të cilës u konstatua se rruga "Shefik Miftari" aktualisht ka qasje në rrugën "Xheladin Hana", ndërsa nuk ka qasje të shfrytëzueshme deri në rrugën "Ndue Përlleshi", përkatësisht parcela kadastrale nr.35-32

ZK Matičan është e bllokuar fizikisht, nga kufiri veri-perëndimor i parcelave kadastrale nr.35-22 dhe 35-30 ZK Matičan, e deri tek rruga "Ndue Përlleshi".

Pas pranimit të ftesës, banorët e rr. "Shefik Miftari" janë paraqitur në Drejtorinë e Urbanizmit me dt.28.01.2020, ku gjatë takimit, banorëve në fjalë ju është bërë e ditur se në rast se kjo Drejtori miraton zgjidhje urbane për kërkesën në fjalë, qasja e tyre nuk do të eliminohet, mirëpo vetëm ka gjasa të devijojë, meqë sipas Planit Rregullues "Mati 1", rrugët e planifikuara "F" dhe ajo "Fatbardh Gega" (aktualisht ekzistuese) janë shumë afër, dhe një qasje shtesë për këtë pjesë të bllokut, përkatësisht në mes të dy rrugëve në fjalë, nuk është e mundur nga aspekti urban. Megjithatë, ankuesit kanë insistuar se janë kundër miratimit të zgjidhjes urbane në fjalë, e në veçanti jo para trajtimit të padisë së tyre nga Gjykata Themelore, ku janë drejtuar për të drejtën e servitutit.

Meqenëse ankuesit, përveç kundërshtimeve, nuk dorëzuan ndonjë propozim për zgjidhje urbane me qasjet e bllokut në rrugët e planifikuara, zyrtarët e lëndëve me dt. 06.02.2020 kanë kërkuar takim me kolegjiun për shqyrtimin e lëndëve 05 Nr.350/02-0307397/17 dt.19.12.2017 dhe 05 Nr.350/02-288692 dt.25.11.2019, ku me dt. 13.03.2020, është mbeldhur kolegjiun i Drejtorisë, dhe pas shqyrtimit të kërkesës dhe ankesave, kanë rekomanduar:

"Të vazhdohet me caktimin e kushteve ndërtimore sipas kërkesës 05 Nr.350/02-0307397/17 dt.19.12.2017 së pronarës dhe investitorit "Universal Bau Group" sh.p.k. nga Mitrovica, dhe kërkesës 05 Nr.350/02-288692 dt.25.11.2019 së pronarëve Remzi Gashi, Meliha Rrmoku, Shefqet Shala etj. nga Prishtina, me investitor "Swiss Work Construction".

Meqenëse banorët e lagjes të cilët kanë ushtruar ankesë në Drejtorinë e Urbanizmit, nuk kanë dorëzuar asnjë propozim për zgjidhje urbane të bllokut, sipas 'Njoftim-Ftesë' të dt.21.01.2020 të Drejtorisë së Urbanizmit, atëherë të vazhdohet me caktimin e kushteve ndërtimore sipas zgjidhjeve urbane të prezantuara, në kërkesat e lartëcekura.

Zgjidhja Urbane për parcelën 38-1 të investitorit "Universal Bau Group" sh.p.k të mbetet me qasje nga rruga "F" pasi që janë krijuar rrethanat tjera me kërkesën për pjesën tjetër të bllokut – parcelat 38-1, 35-22, 35-32, 21-19, 21-18, etj. ZK Matičan, të investitorit "Swiss Work Construction", që me zgjidhje urbane kanë propozuar qasje prej rrugës së planifikuar, që aktualisht quhet rr. "Fatbardh Gega". Si pasojë, përmes rrugës "F", mbetet vetëm një qasje.

Tek zgjidhja urbane e kërkesës 05 Nr.350/02-288692 dt.25.11.2019, qasja për në etazhet nëntokësore të bëhet nga rruga e propozuar brenda zgjidhjes urbane, dhe kjo rrugë të shëndrrohet kthehet në pronësi komunale.

Tek të dyja zgjidhjet, për kërkesat e lartëcekura të rishikohen sipërfaqet gjelbëruese."

Si rezultat, kjo Drejtori me dt.17.03.2020, ka kërkuar nga aplikuesit plotësimin e dokumentacionit, përkatësisht ka kërkuar që të bëhet përmirësimi i projekt propozimit, zgjidhjes urbane, me krijimin e vetëm një qasjes nga rruga "Fatbardh Gega", dhe e njëjta të shërbejë edhe për banorët e rr. "Shefik Miftari", edhe për qasje në etazhet nëntokësore të ndërtesave në kuadër të zgjidhjes. Si rrjedhojë është kërkuar të bëhet përmirësimi i kësaj qasje, rruga të jetë së paku 5.5m', të ketë së paku një trotuar për këmbësorë, dhe të respektohen kriteret tjera të projektimit të rrugëve të këtij lloji. Njëherit është kërkuar edhe manuali gjeodezik për ndarjen e parcelave, ku do të duhej të propozohet ndarja për pjesën e parcelës nëpër të cilën do të kalojë rruga në fjalë, dhe e njëjta të ketë mundësi që të kthehet në pronë komunale.

Pas plotësimit të dokumentacionit me dt.03.04.2020, kjo Drejtori vendosi që pjesën e parcelës të paraparë si rrugë, ta miratojë si rrugë të brendshme të bllokut, me qasje të lejuar edhe për pjesën tjetër të bllokut në fjalë, përfshirë këtu edhe banorët e rr."Shefik Miftari". Për këtë, është kërkuar edhe nga pronarët e parcelave kadastrale në trajtim si dhe investitori, që përmes deklaratës së noterizuar, të lejojnë banorët e lagjes të kenë qasje në këtë rrugë të brendshme të bllokut. Në këtë fazë është kontrolluar edhe një herë nga aspekti i fazës së komunikacionit, për të cilën është dhënë konstatimi se "Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Swiss Work consturction, Mati 1, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-288692/19 dt.25.11.2019,

kyçja për automjete në rrugë të planifikuara për ndërtesën me etazhite -2B+S+P+8E, ndërtesën me etazhite -2B+S+P dhe ndërtesën me etazhite -2B+S+P+9E, mund të pranohet si e till, marr parasysh kategorinë e rrugës së planifikuar dhe shmangien e kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", 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. Ndryshime në rrugë të planifikuara sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohen ato".

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-288692/19 dt. 25.11.2019, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni, Planit Zhvillimor Urban, Planit Rregullues Urban "Mati 1", si 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", është konstatuar se, bazuar në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe "zgjidhja urbane" e propozuar është në harmoni me kriteret e PZHU-së dhe Planit rregullues urban, andaj u vendos që me vendim të caktohen Kushtet ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e ndërtesës së planifikuar dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelës kadastrale në raport me rrugën e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga PRRU "Mati 1" në sistemin koordinativ KosovaREF 01; Manuali i ndarjes së parcelave kadastrale.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këto kushte ndërtimore, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtyre kushteve ndërtimore. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MEA - it.

Ky Vendim u përpilua në katër (4) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit/Investitorit, kësaj drejtorie, Qendrës për shërbim me qytetarë, dhe në dosje të lëndës.

Kopja elektronike e këtij Vendimi i dërgohet: Drejtorisë për Pronë, Drejtorisë për Kadastër dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 288692/19 DT. 06.08.2020

Punoi,
Krenare Shkodra

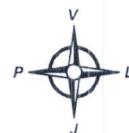
U.D. Udhëheqës i Sektorit,
Mimoza Berisha / Miroslav Shkuli





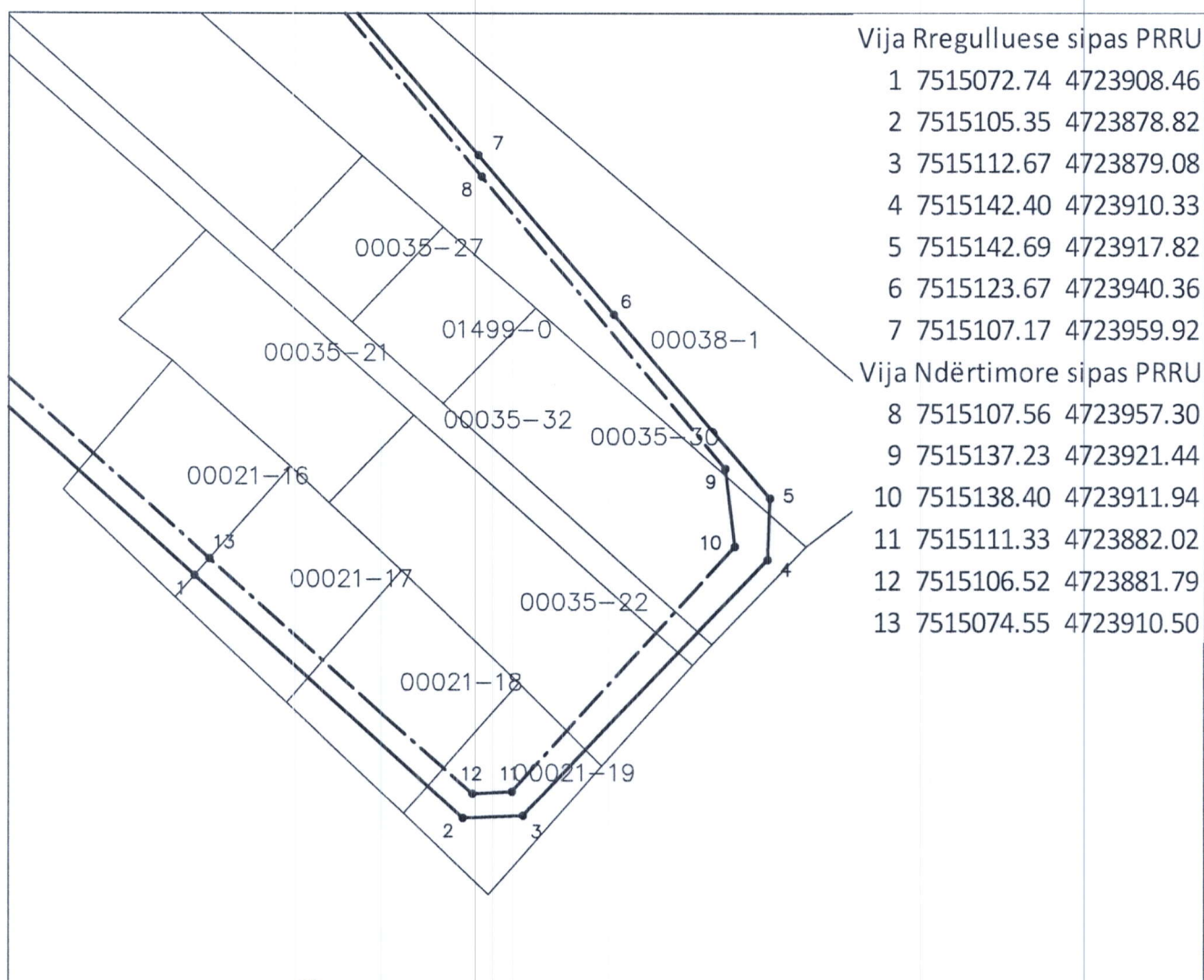
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN KOORDINATIV KOSOVAREF01



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Legjenda:

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

Prishtinë: 18.06.2020



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: _____

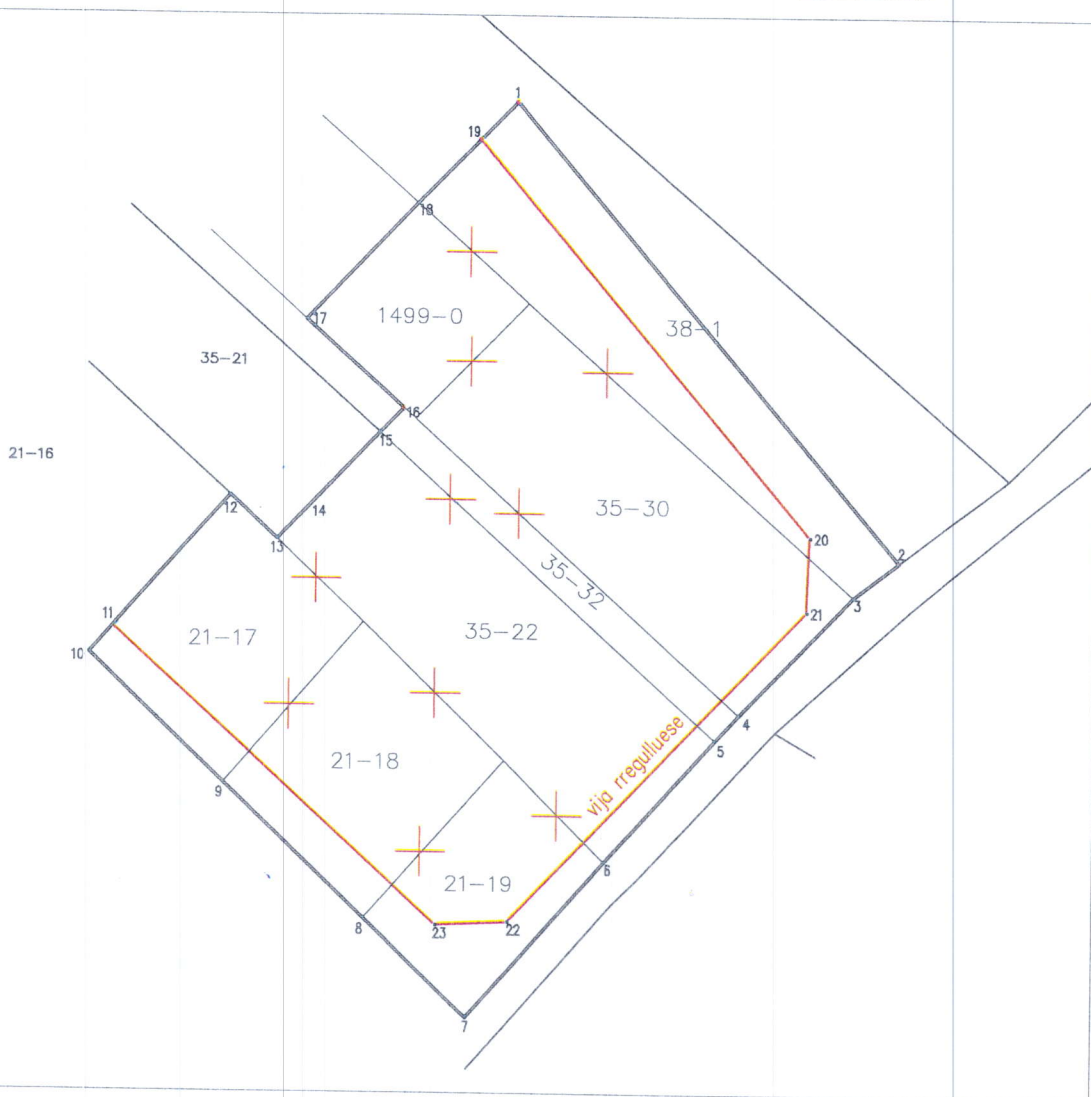
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiqan

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

Nr	Y	X
1	7515112.776	4723961.427
2	7515151.617	4723915.387
3	7515147.061	4723911.884
4	7515135.700	4723899.940
5	7515133.300	4723897.390
6	7515122.280	4723885.136
7	7515108.490	4723869.426
8	7515098.150	4723879.366
9	7515083.931	4723892.846
10	7515070.381	4723905.776
11	7515072.744	4723908.457
12	7515084.412	4723921.695
13	7515089.090	4723917.290
14	7515092.678	4723921.060
15	7515099.320	4723928.050
16	7515101.690	4723930.539
17	7515091.832	4723939.428
18	7515102.884	4723951.143
19	7515109.129	4723957.636
20	7515142.687	4723917.816
21	7515142.405	4723910.323
22	7515112.673	4723879.075
23	7515105.450	4723878.733



Rilevoi / Snimio: Atdhe S.Buzhala

Nr. i licencës / Br. licence: 178

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 02.04.2020



Aprovoi / Usvojio: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



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: _____

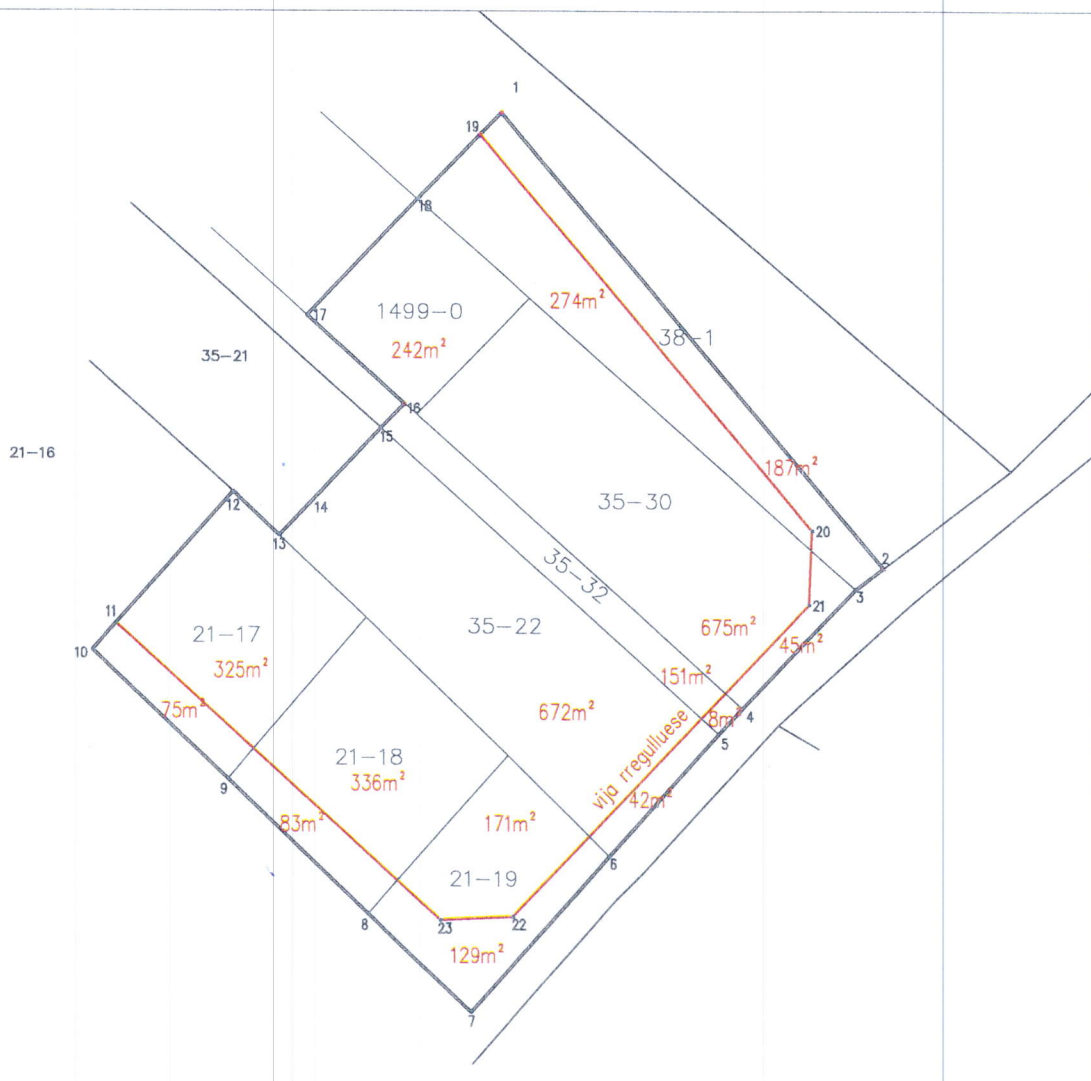
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiqan

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësive kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

Nr	Y	X
1	7515111.237	4723959.827
2	7515149.857	4723914.034
3	7515147.061	4723911.884
4	7515135.700	4723899.940
5	7515133.300	4723897.390
6	7515122.280	4723885.136
7	7515108.490	4723869.426
8	7515098.150	4723879.366
9	7515083.931	4723892.846
10	7515070.381	4723905.776
11	7515072.744	4723908.457
12	7515084.412	4723921.695
13	7515089.090	4723917.290
14	7515092.678	4723921.060
15	7515099.320	4723928.050
16	7515101.690	4723930.539
17	7515091.832	4723939.428
18	7515102.884	4723951.143
19	7515109.129	4723957.636
20	7515142.687	4723917.816
21	7515142.405	4723910.323
22	7515112.673	4723879.075
23	7515105.450	4723878.733



Rilevoi / Snimio: Atdhe S.Buzhala

Nr. i licencës / Br. licence: 178

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 02.05.2020



Aprovoi / Usvojio: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

