

01-2503



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo



Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

Bazuar në nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21, 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031 dt. 21.07.2017, nenin 62 të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenin 57 pika "c" e Statutit të Komunës së Prishtinës nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPh-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënim i përkategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/03 – 304461/19 dt.16.12.2019, të kërkuesit / subjektit juridik , përfaqësues/bashkëpronar, Fadil Dervisholli, Ekrem Qarolli, Bekim Krasniqi dhe Kreshnik Ademi nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Residio VII"** me ndërtesë shumë banesore & afariste - Lam. "1", me -2B+S+P+7 në kuadër të: pjesërisht Bllokut urban "C-10" Tëresia "C" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë dhe pjesërisht Bllokut Urban "A-20" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative me datë 03.02.2020 merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohet Kushtet ndërtimore kërkuesit / subjektit juridik, "Partner & Dervisholli"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit 70702258, dhe me përfaqësues/bashkëpronarë, Fadil Dervisholli, Ekrem Qarolli, Bekim Krasniqi dhe Kreshnik Ademi nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/03 – 304461/19 dt.16.12.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Residio VII"** me ndërtesë shumë banesore & afariste – Lam "1" me -2B+S+P+7 në kuadër të: pjesërisht, Bllokut urban "C-10" Tëresisë "C", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë dhe pjesërisht Bllokut Urban "A-20" të Planit Rregullues "Prishtina e re – Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr.823-14 ZK Matiçan, sipas projekt propozimit të prezantuar – Projektit konceptual me "zgjidhje urbane".

- **Planit Rregullues "Mati 1", miratuar me Vendimin për miratimin e propozim planit rregullativ 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 20.07.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë "Ndërtim i lartë";**
- **Planit Rregullues "Prishtina e re – zona qendër", miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01nr.035 – 186861 dt.02.10.2013, me destinim "Bërthamë e zonës";**
- **Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013.**

Kërkuesi – subjekti juridik "Partner & Dervisholli"sh.p.k. nga Prishtina, me Informatë nga Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" dhe Plani Rregullues "Mati 1" – PZHU, me referencë 05nr.350-261198 dt. 20.10.2016, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, është informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet për ndërtim për lokacionin.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcelës kadastrale nr.823-14 Matiçan, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe planeve urban, është:

- Sipërfaqja totale është $S=2400m^2$;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale e subjektit juridik "Partner & Dervisholli"sh.p.k. nga Prishtina;
- Përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Mati 1" me sipërfaqe prej $S=1,143.00m^2$, dhe në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Qendër", me sipërfaqe pre $S=554.00m^2$, si dhe pjesërisht, me sipërfaqe prej $S=703.00m^2$ në rrugë të planifikuar "Rruga A";
- Nuk ka ndërtime në kuadër të sajë, gjegjësishat parcella është e zbrazët;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë;
- Terreni ka pjerrtësi të konsiderueshme nga drejtimi veri – jug me një disniveli ~9m';
- Qasja në kompleks është planifikuar përmes kompleksit shumë banesor & afarist të parcelës kadastrale nr. 1564-0 ZK Matiçan (si produkt i bashkimi të parcelave nr.814-6, 814-8, 814-14 & 814-15) ZK Matiçan, të bashkëpronareve, Shefqet Cakolli, Ismet dhe Bejtush Gash nga Prishtina, dt.13.12.2019,përpiluar te Notere Merita Kostanica në Prishtinë, e lidhur në mes të pronarëve, përmes aktit notarial "Kontratë për pajtim për zgjidhje të përbashkët urbane,konfirmuar përmes aktit notarial "Kontratë për pajtim për zgjidhje të përbashkët urbane" me LRP. Nr.:9224/2019 dhe Ref. Nr.1410/2019 (Investitor i parë) dhe "Partner & Dervisholli"sh.p.k. nga Prishtina (Investitor i dytë) ;
- Parcella shtrihet në pran rrugës së planifikuar "Rruga A" gjegjësishat në lidhje direkt me këtë rrugë dhe e njëjtë në dy anët rrethohet(nga ana lindore dhe perëndimore) me pronë të AKP-së;
- Në fqinjësi, në anët lindore dhe perëndimore, parcella kufizohet me parcelat kadastrale nr.823-1 ZK Matiçan, me sipërfaqe prej $S=4971m^2$ dhe nr.823-2 ZK Matiçan me $S=260m^2$, të dyja me pronar / posedues P.SH. KBI Kosova – Export, parcella këto në menaxhimin e AKP-së;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese si: ndërtesa shumë banesore dhe shtëpi individuale banimore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të: pjesërisht, Bllokut urban "C-10" Térësia "C", e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të: pjesërisht, Bllokut Urban "A-20" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë dhe pjesërisht Bllokut Urban "A-20" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të dokumenteve të "Prishtina e Re – Zona Qendër" , me ndërtesë shumë planifikimit hapësinor për realizimin - ndërtimin e **Kompleksi "Residio VII"** , me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Lam. "1"** dhe me hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe rapporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat e ndërtesës nga kufiri i parcelës, rrugët e planifikuarë të kompleksit, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit të kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore të **Kompleksi "Residio VII"**, në kuadër të: pjesërisht Blloku urban "C-10" Térësia "C" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë dhe pjesërisht të Bllokut Urban "A-20" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet, Ndërtesa shumë banesore & afariste – **Lam."1"**, me **-2B+S+P+7**,dhe me sipërfaqe ndërtimore, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi "Residio VII" me ndërtesë shumë banesore & afariste – Lam."1".
Ndërtesa – Lam."1" - $S=7841.91m^2$ / $5394.45m^2$,mbi tokë + $2447.46m^2$,nën tokë /,

Etazhitet: **-2B+S+P+7**,

- Destinimi i shfrytëzimit të **Kompleksi "Residio VII"** , 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-10" Térësia "C" të Planit Rregullues "Mati 1", është **IV - VIII** etazhe mbi tokë, kurse për Blloku "A20" të Planit Rregullues "Prishtina e re – zona qendër" është **III - VI** etazhe mbi tokë, kurse sipas PZHU-së **VII-IX** etazhe. Me aplikimin e qendër" është **III - VI** etazhe mbi tokë, kurse sipas PZHU-së **VII-IX** etazhe. Me aplikimin e Vendimit 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për këmbimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit, ky etazhitet mund të ndryshojë, gjegjësishat rritet;

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale / parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën -gabarit **Kompleksi "Residio VII" me ndërtesë shumë banesore & afariste – Lam."1".**
 $S=1143 \times 0.4=457.20m^2$ / për pjesën e PRR "Mati 1" /,
 $S=554 \times 0.4=221.60m^2$ / për pjesën e PRR "Prishtina e Re – Zona Qendër"/, dhe
 $S= 678.10m^2$ / sipas projekt propozimit/
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale /parcelën ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi e parcelës brenda vijës rregulluese, bazuar në Vendimit 01nr.031-185481dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabarit të bodrumit lejohet max.60%, dhe kjo sipërfaqe është:
Kompleksi "Residio VII" me ndërtesë shumë banesore & afariste – Lam."1".
 $S=1143 \times 0.6=685.80m^2$ / për pjesën e PRR "Mati 1"/,
 $S=554 \times 0.6=332.04m^2$ / për pjesën e PRR "Prishtina e Re – Zona Qendër"/,
 $S=986.30m^2$ / sipas projekt propozimit/
- Koeficienti i shfrytëzimit minimal të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është 40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe është:
Kompleksi "Residio VII" me ndërtesë shumë banesore & afariste – Lam."1".
 $S=1143 \times 0.4=457.20m^2$ / për pjesën e PRR "Mati 1"/,
 $S=554 \times 0.4=221.60m^2$ / për pjesën e PRR "Prishtina e Re – Zona Qendër"/, dhe
 $S=679m^2$ / sipas projekt propozimit/
- Koeficienti maksimal i ndërtimit (ISPN) është: sipas Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së 3.0, kurse sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" është 2.2.
100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - suteren, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – bodrume, dhe kjo sipërfaqe është:
Kompleksi "Residio VII" me ndërtesë shumë banesore & afariste – Lam."1".
 $S=1143 \times 3.0=3429m^2$ / për pjesën e PRR "Mati 1" /,
 $S=554 \times 2.2=1218.80 m^2$ / për pjesën e PRR "Prishtina e Re – Zona Qendër"/,dhe
 $S=5394.50m^2$ / sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe kompensimin/shpronësimin/
- Me aplikimin e Vendimi 01nr.400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për ndërtesës, mund të aplikohet për sipërfaqet deri 20%. Në këtë rast sipërfaqja jashtë vijës rregulluese është $S=703m^2$, e cila sipërfaqe në raport me parcelën ndërtimore është $S=703/1697 \times 100=41.42\%$. Andaj, sipas vendimit të lartcekur mund të shpronësohet / $S=1697 \times 0.2(20\%)=339.40m^2$, andaj nga shkaku të kritereve dhe normave kadastrale, kjo sipërfaqe do të rrumbullakohet në **S=340m²** (që është 20.03%), dhe e cila do të kalkullohet me koeficientin të ndërtimit sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", **2.2**, pasi kjo pjesë e parcelës shtrihet në kuadër të këtij plani, me ç' rast kompensimi është, **S=340 \times 2.2 =748m²**.
 Bazuar në kalkulime e lartë shënuara, sipërfaqja totale e lejuar për ndërtim do të jetë:
 $S=3429 + 1218.80 + 748=5398.80m^2$
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkak të kursimit dhe eficiencës 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 "Mati 1" (në të cilën shtrihet pjesa e konsiderueshëm parcelës, gjegjësisht 67.35% e sajë ose $S=1143m^2$), në të cilin plan thuhet, citojmë: "sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të "ngastrës"- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjafueshëm", kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë 0.4xH (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjafueshëm natyror,

nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit; Distanca anësore e ndërtesës pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banja, wc, depo, shkallë, etj.) të jetë min. 3.0m. Nëse sigurohet pëlgimi 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;

- Për të siguruar një front rrugor të lirë në pjesët qendrore, në bërthamat e zonave, parashihet tipi i mbulimit të ngastrës ndërtimore të jetë "d1";
- Dalja me konzollë jashtë vijës rregulluese lejohet max.120cm;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max.1.20 m;
- Qasja në **Kompleksi "Residio VII"** të jetë nga rruga e brendshme e kompleksit të realizuar sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", Kushteve ndërtimore 05nr.350 - 19403 dt. 22.02.2016 të miratuara nga kjo drejtori dhe pëlgimit të pronarëve të parcelës kadastrale nr.1564-0 ZK Matiçan, gjegjësish bashkëpronareve, Shefqet Cakolli, Ismet dhe Bejtush Gashi, konfirmuar , përmes aktit notarial "Konratë për pajtim për zgjidhje të përbashkët urbane" me LRP. Nr.: 9224/2019 dhe Ref. Nr.1410/2019 dt.13.12.2019,përpiluar te Notere Merita Kostanica në Prishtinë, e lidhur në mes të pronarëve, Shefqet Cakolli, Ismet dhe Shefqet Gashi në njëren Prishtinë "DS Construction"sh.p.k. nga Prishtina(Investitor i parë) dhe "Partner & Dervisholli"sh.p.k. nga Prishtina (Investitor i dytë);
- 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 ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të eficiencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth; *Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës dhe hartimin dokumentacionit ndërtimor – projektit kryesor përvèç tjerash, të jenë edhe sipas normave teknike të "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore".*

V. Ndarma - parcelimi i parcelës kadastrale , nr.823-14 ZK Matiçan, sipas vijës rregullues me "Ruga A" dhe manualit të ndarjes, punuar nga Kompania gjeodezike "GeoHorizont"sh.p.k. nga Prishtina me licencë nr.54, dhe pjesës së mbetur për mos trajtim do të realizohet me kërkesë të pronarit, pas miratimit të kushteve ndërtimore dhe para aplikimit për leje ndërtimi, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi dhe në bazë të pëlgimi për ndarje të lëshuar nga kjo drejtori, bazuar në kërkesën e pronari.

Procedura do të realizohet në Drejtorin e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

VI. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesës së parcelës kadastrale nr. 823-14 ZK Matiçan, në sipërfaqe S=340m², e përfshihet në rrugën e planifikuar, do të illogaritet bazuar në koeficientin ndërtimor të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" - **2.2, dhe e njëjtë do të jetë bazuar në kalkulimet si në vazhdim: **S=340 x 2.2=748m²**.
Andaj pronari për pjesën e parcelës kadastrale nr.823-14 ZK Matiçan me S=340m² do të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore prej S=748m².**

Procedurë e kompensimit/ shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore të pronës private , do të kryhet pas caktimit të kushteve ndërtimore, gjegjësish para pajisjes me leje ndërtimore, me kërkesë në Drejtorin e Pronës, bazuar në Vendimin 01 nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.

Pjesa e parcelës kadastrale nr.823-14 në sipërfaqe prej S=363m² e përfshirë në rrugën e planifikuar, nuk do të kompensohet me këto kushte ndërtimore, dhe e njëjtë do të mbetet për trajtim apo kompensim në fazat e ardhshme.

VII. Kyçja në infrastrukturë - për marjen e pëlgimeve 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 përbajtje 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 orto-foto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlgimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

VIII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkeseve për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimisë për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi ", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuar, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbytë:

- *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 dimisione 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 rrëthinë, 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 paralogari 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 trafo-stacionit;*
 - *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;*
- Dokumentet të dorëzohen në tërësi sipas shtojcës "Dokumente teknike të nevojshme për aplikacionet për leje ndërtimore", e cila i është bashkangjitur këtyre Kushteve Ndërtimore.
- IX. Dokumentacioni ndërtimor** - Elaborati për **Masat e mbrojtëse nga zjarri** hartuar 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 përmbytë:

- 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- Elaborati për Leje Mjedisore Komunale hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtoren e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbyt:

- 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 parcella nuk është pronë e aplikuesit.

X. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.823-14 ZK Matçan, 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 3", paraprakisht kërkohet të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=1143+554=1697m². 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 Drejtoren e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative përmarrjen e lejes ndërtimore.

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

XII. Vlefshmëria e kushteve ndërtimore është një (1) vit, me të drejtë vazhdimi edhe për një (1) vit tjetër, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së kushteve ndërtimore.

A r s y e t i m

Kërkuesi / subjekti juridik, "Partner & Dervisholli"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit 70702258, dhe me përfaqësues/bashkëpronarë, Fadil Dervisholli, Ekrem Qarolli, Bekim Krasniqi dhe Kreshnik Ademi nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/03 – 304461/19 dt.16.12.2019 dhe plotësuar me shkresën 05nr.350/03 – 304461/19/1 dt.30.01.2020, ka kërkuar nga kjo drejtori, ri-shqyrtimin e lëndës 05nr.350/02 – 144099/17 dt15.06.2017, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Residio VII"**, me ndërtesë shumë banesore & afariste - **Lam."1"** me **-2B+S+P+7**, në lokacionin e pëershkuar në paragrin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Kërkuesi, me kërkesat, 05nr.350/02 – 144099/17 dt.15.06.2017, për kushte ndërtimore, kërkesës 05nr.350/03 – 304461/19 dt.16.12.2019, për ri-shqyrtimin e lëndës dhe caktimin e kushteve ndërtimore dhe shkresës për plotësim 05nr.350/03 – 304461/19/1 dt.30.01.2020, ka prezantuar këtë dokumentacion dhe është trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopjen e planit nr.823-14 ZK Matiçan, dhe certifikatën e njësisë kadastrale P-71914050-00823-14 ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës të datës 20.11.2019;
- "Informata nga Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" & Plani Rregullues "Mati 1 – PZHU", me referencë 05-350-261198 dt. 20.10.2016, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Incizimin gjeodezik, punuar nga kompania gjeodezike "Ges Plan"sh.p.k. nga Fushë Kosova , me numër të licencës nr.46, me gjeometër Agron Sadrija;
- Projekt propozimin – Projektin konceptual me Situacioni - "zgjidha urbane" të kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste dhe hapësira të planifikuara, si dhe me projekte ideore, hartuar pronar Besnik Murati nga Prishtina;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Ekrem Qarolli – Partner & Dervisholli nga Prishtina, nr. 92798/17 dt.21.04.2017;
- Certifikate – Deklarues i TVSH, të "Partner & Dervisholli"sh.p.k. nga Prishtina me nr.330129206 dt.12.04.2011;
- Certifikatë e Numrit Fiskal, të "Partner & Dervisholli"sh.p.k. nga Prishtina, me nr.600607496 dt.10.12.2010;
- Certifikatë e Regjistrimit, të "Partner & Dervisholli"sh.p.k. nga Prishtina, me nr.70702258 dt.22.10.2010;
- Fotokopjet e dokumenteve të identifikimit – letërnjoftimeve të pronarit të parcelës kadastrale – Ekrem Qarolli dhe gjeometrit Agron Sadrija;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Ekrem Qarolli – Partner & Dervisholli nga Prishtina, nr. 312108/17 dt.26.12.2019;
- Fotokopjen e pa vërtetuar të Vendimit 05nr.350/02 – 0144099/17 dt.28.08.2017, mbi refuzimin e kërkesës për kushte ndërtimore;
- Akti notarial, "Kontratë për pajtim për zgjidhje të përbashkët urbane" me LRP. Nr.: 9224/2019 dhe Ref. Nr.1410/2019 dt.13.12.2019,përpiluar te Notare Merita Kostanica në Prishtinë, e lidhur në mes të pronarëve, Shefqet Cakolli, Ismet Gashi dhe Shefqet Gashi në njëren anë "DS Construction" sh.p.k. nga Prishtina(Investitor i parë) dhe "Partner & Dervisholli"sh.p.k. nga Prishtina (Investitor i dytë);
- Projekt propozimin me projekt konceptual dhe "zgjidhje urbane" për parcelën kadastrale nr.823-14 Zk Matiçan, punuar nga Kompania projektuese "Horizons Group"sh.p.k. nga Prishtina me Certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK 810545212, dhe me projektues Besnik Murati, IDA nga Prishtina;
- Manuali i ndarjes së parcelës kadastrale nr.823-14 ZK Matiçan, punuar nga Kompania gjeodezike "GeoHorizont"sh.p.k. nga Prishtina me licencë nr.54.
- Shkresa dërguar AKP-së nga kjo drejtori përmes postës elektronike të datës 06.01.2020;
- Shkresa dërguar AKP-së me nr.15 dt.06.01.2020, dërguar nga Pronari/Investitori, "Partner & Dervisholli"sh.p.k. nga Prishtina;
- Fotot e lokacionit;
- Fotot e afishes "Njoftimit publik".
- Shkresa "Përgjigje në kërkesën tuaj për kushte ndërtimore 05nr.350/03 – 304461/19, me nr.30784/2020 dt.27.01.2020 dërguar nga AKP-ja;
- Aktin notarial "Deklaratë dhe pëlqim" përpiluar te Notare Merita Kostanica Ukaj në Prishtinë me Numër rendor të LRP:728/2020 dt.30.01.2020 dhe të dhënë nga subjekti juridik "Partner & Dervisholli"sh.p.k. nga Prishtina;
- Shkresa – aplikacioni nr.14622/2020 dt.29.01.2020, drejtuar AKP-së, për blerjen e parcelës kadastrale nr.823-2 ZK Matiçan;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e ri-shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 nr. 350/02 – 0144099/17 dt.15.06.2017,kërkesës 05nr.350/03 – 304461/19 dt.16.12.2019 për shqyrtimin e kërkesës dhe caktimin e kushteve ndërtimore dhe shkresën "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/03 - 304461/19/1 dt.30.01.2020,si dhe dokumentacionit të

Matiçan, përfshihet, pjesërisht në kuadër të Bllokut urban "C-10" Tërësia "C", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, pjesërisht në Ngastra ndërtimore "A-C", Blloku urban "A-20" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë dhe pjesërisht në rrugën e planifikuar të planit rregulluese – "Ruga A", duke u kalkuluar edhe sipërfaqeve shkrirëse të parcelës në secilin

Me projekt propozimit, në kuadër të kësaj parcele është planifikuar ndërtimi i Kompleksi "Residio VII", me ndërtesë shumë banesore & afariste – Lam. "1", në harmoni me kriteret e planeve rregulluese urbane, ku kalkulimi i sipërfaqeve ndërtimore dhe shfrytëzuese është bërë bazuar në sipërfaqen e përfshirë në secilin plan rregullues urban veç e veç, në të cilat shtrihet parcela dhe "Prishtina e Re – Zona Qendër"), nuk është respektuar kufiri ndarës i tyre, por ka ndërhyrje në njëra tjetrën, gjegjësisht ndërhyrja e PRR "Prishtina e Re – Zona Qendër" në PRR "Mati 1" (pasi të përfshirë në kuadër të Planit Rregullues "Mati 1", janë përvetësuar parametrat urban të këtij plani kompletë kurse për pjesën e parcelës të përfshirë në Planin Rregullues "Prishtina e Re - Zona Qendër", është përvetësuar parametri urban i këtij plani – gjegjësisht koeficienti i ndërtimit, kurse për pjesën e parcelës e përfshirë në rrugën e planifikuar – "Ruga A", është paraparë të realizohet (parcelës brenda vijës rregulluese), bazuar në Vendimin 01 nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit mos të trajtohet - kompensohet me këto kushte ndërtimore, por e njëjtë të trajtohet në fazat e ardhshme;

Bazuar në rrethinën e parcelës kadastrale nr.823-14 ZK Prishtinë, konkretisht në dritën e diametrit prej 50m', është konstatuar se përfshihen edhe parcelat kadasrale nr.823-1 ZK Matiçan, me sipërfaqe prej S=4971m² dhe nr.823-2 ZK Matiçan me S=260m², të dyja me pronar / posedues aplikuesi / subjekti juridik, "Partner & Dervisholli"sh.p.k. nga Prishtina, që përmes kërkesës / shkresës ti drejtohet këtij subjekti - AKP-së, për njoftimin me synimet e tyre dhe dhënien e pëlqimit dt.06.01.2020,(ku fotokopjen e kësaj shkresë e ka realizuar përmes shkresës e protokolluar me nr.15 kjo agjenci(AKP-ja), kërkesi ka pranuar shkresën me nr.30784/2020 dt.27.01.2020, në të cilën Prishtinës apo investitori, që prek apo afekton nga strukturat në fjalë apo pronë shoqërore nën sipas të cilës përgjigje as nuk kanë miratuar e as refuzuar projekt propozimin e prezantuar në Drejtorin e Urbanizmit, bazuar në dokumentet e planifikimit hapësinor;

Gjithashtu, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, bazuar në Ligjin nr. 04/L-094 për Shërbimet e Shoqërisë Informatike Publikuar në Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës Nr.6/11 06.01.2020, ka informuar dhe kërkuar nga AKP-ja pëlqim dhe përgjigje konkrete për kërkesën e palës, ndër të tjerash duke informuar këtë agjenci si më poshtë:

Me kërkesën 05nr.350/03 – 304461/19 dt.16.12.2019, në Drejtorinë e Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, ka aplikuar, pronari & investitori i subjektit juridik, "Partner & Dervisholli"sh.p.k. nga Prishtina, me Certifikatë të biznesit Nr.70702258, dhe me bashkëpronar, Fadil Dervisholli, Ekrem Qarolli, Bekim Krasniqi dhe Kreshnik Ademi nga Prishtina, kërkesë kjo përcaktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "Residio VII", kompleks me shumë banesore & afariste – Lam "1", në kuadër të parcelës kadastrale nr.823-14 ZK Matiçan me sipërfaqe prej S=2400m², të pronarit / poseduesit "Partner & Dervisholli"sh.p.k. nga Prishtina, parcelë përfshirë: pjesërisht në kuadër të Bllokut urban "C-10" të tërësisë "C", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, dhe pjesërisht në kuadër të Bllokut Urban "A-20" të Planit Rregullues "Prishtina e re – Zona Qendër" në Prishtinë.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës pas pranimit të kërkesës dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, konstatoi se në kuadër të blloqeve urbane të lartcukura dhe pjesërisht në rrugën e planifikuar të planit rregulluese – "Ruga A", konkretisht në fqinjësi të parcelës nr.823-14 ZK

Matiçan, përfshihen edhe parcelat kadastrale, nr.823-1 ZK Matiçan, me sipërfaqe prej S=4971m² dhe parcela kadastrale nr.823-2 ZK Matiçan, me pronar/posedues P.SH. KBI Kosova – Export, parcela këto në menaxhimin e AKP-së, të cilat parcela sipas kriterieve urbane janë të planifikuara për ndërtim. Njëherë ju informojmë se Investitori "FIA Construction"sh.p.k. nga Prishtina është pajisur me kushte ndërtimore për parcelat kadastrale në pjesën veri-perëndimore të parcelës nr.823-2 ZK Matiçan, dhe i njëjtë është në fazën e përgatitjes së dokumentacionit ndërtimor për leje ndërtimi, me të cilën do të përmbyllët ajo pjesë e bllokut urban.

Bazuar në kriteret e Planit Rregullues "Mati 1"(Miratuar Vendimin 01nr.35-18186 dt.03.08.2005 të KK Prishtinë, si dhe ndryshuar dhe plotësuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" 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 të Kuvendit Komunal të Prishtinës) dhe Planit Rregullues "Prishtina e re – Zona Qendër" në Prishtinë a) Të miratoni – jepni pëlqim në "zgjidhjen urbane" të prezantuar në Drejtorin e Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për parcelën kadastrale, nr.823-14 ZK Matiçan, të njëjtën parashtruar në AKP me numër së protokollit nr.15 dt.06.01.2020, parashtruar nga kërkuesi i kushteve ndërtimore, që pronari/investitorit "Partner & Dervisholli"sh.p.k. nga Prishtina të mund ndërtoj në kuadër të kësaj parcele.

- b) Të merrni pjesë – ti bashkëngjiten zgjidhjes së përbashkët urbane së bashku edhe me parcelën kadastrale, nr.823-14 ZK Matiçan, sipas kritereve të planeve rregulluese .
- c) Të privatizohen parcelat kadastrale nr. 823-1 dhe 823-2 ZK Matiçan, në procedurë të përshtpejtuar ose me marrëveshje direkt me pronarin / investorin e parcelës nr.823-14 ZK Matiçan.
- d) Të propozoni ndonjë zgjidhje tjetër në interes të dyanshëm dhe të bazuar në rregullativën ligjore në fuqi.

Njëherë ju informojmë se bazuar në rregullativën ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, Ligjit për planifikim hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, Ligjit për ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, Ligjin për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, dhe përkatesisht Udhëzimit Administrativ Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 të MMPH-së, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimisë për kategorinë e I-re dhe të II-të të ndërtimeve, konkretisht pikës 4 të nenit 13 Shqyrtimi i kërkesës për kushte ndërtimi, organi kompetent miraton kushtet e propozuara nga kërkuesi apo ato të njëjtat i përpunon dhe i harmonizon me kriteret e dokumenteve të planifikimit hapësinor, që do të thotë në harmoni me kriteret e planit rregullues, të cilën palët e lartë cekura i kanë plotësuar kërkesat sipas "Shtojca 1" e UA Nr.06/2017 dt.23.05.2017 të MMPH. Gjithashtu në bazë të déshmisi së prezantuar(flet aplikacionit), pronari / investor i është drejtar me kërkësë AKP-së me përbajtje të njëjtë të kërkesës me numër të protokollit nr.15 dt.06.01.2020.

Ajencia Kosovare e Privatizimit - AKP përmes Postës së Kosovës me datë 28.01.2020 ka dërguar në Drejtorinë e Urbanizmit shkresën e njëjtë dërguar edhe subjektit juridik, "Partner & Dervisholli"sh.p.k. nga Prishtina, gjegjësisht shkresën e protokolluar nr.30785/2020 dt.27.01.2020, duke prezantuar përgjigjen e njëjtë;

Gjithashtu, në kuadër të Bllokut urban "C-10" të Planit Rregullues "Mati 1" është përfshirë dhe trajtuar edhe parcela kadastrale nr.1655-1 ZK Matiçan (e formuar nga ndarja, bashkimi dhe kompensimi i parcelave nr. 820-1, 820-2, 820-3, 823-11, 823-12, 823-25, 823-37 dhe 823-38 ZK Matiçan) për të cilën kjo drejtori me Vendimin 05 nr. 350/02-0286859/18 dt. 07.11.2019, ka caktuar kushtet ndërtimore kurse me Vendimin e lejes ndërtimore 05 nr. 351/02-188965/19 dt. 23.12.2019 ka lejuar ndërtimin në kuadër të kësejë parcele.

Në trajtim të projekt propozimit të prezantuar – "zgjidhjes urbane" dhe për arsyet se rruga e planifikuar - "Rruga A", është rrugë e kategorisë së lart dhe kyçja në rrugë lejohet vetëm në vendet e lidhjes me rrugët planeve urbane – rrugëve në mes biloqeve urbane, por jo edhe jo lidhje direkt të parcelës kadastrale nr.823-14 ZK Matiçan, andaj edhe është imponuar gjetja e një alternative tjetër Matiçan, në të cilin janë dhënë edhe leje ndërtimore në kuadër të këtij kompleksi, ku sipas kësajë Matiçan, në të cilin janë dhënë edhe leje ndërtimore në kuadër të këtij kompleksi, ku sipas kësajë të dy komplekset do të trajtohen sipas lidhshmërisë si një tërësi, dhe e cila kyçje është realizuar me bazuar në Aktin notarial, "Kontratë për pajtim për zgjidhje të përbashkët urbane" me

LRP.Nr.:9224/2019 dhe Ref. Nr.1410/2019 dt.13.12.2019, përpiluar te Notere Merita Kostanica në Prishtinë, e lidhur në mes të pronarëve, Shefqet Cakolli, Ismet Gashi dhe Shefqet Gashi në njëren Prishtina (Investitor i parë) dhe "Partner & Dervisholli"sh.p.k. nga

Nga shkaku se Planet Rregullues, "Mati 1" dhe "Prishtina e Re –Zona Qendër" ndërhyjnë në njëra tjetrën dhe se parcela ndërtimore e Kompleksi "Residio VII" përbëhet nga pjesa e parcelës kadastrale nr.823-14 ZK Matiçan, që shtrihet në kuadër të Planit Rregullues "Mati 1" – 47.62% ose S=1143m², dhe pjesa tjetër në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re –Zona Qendër" – 23.08% ose S=554m², si dhe pjesa e mbetur prej S=703m² në rrugë të planifikuar – "Ruga A", andaj për shpronësim /kompensim me sipërfaqe ndërtimore sipas dispozitave të Vendimit 01 nr. 400-660 (ku në këtë raste është S=1143 + 554=1697m²) është zbatuar me koeficient ndërtimor i Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", konkretisht me koeficient të ndërtimit 2.2, dhe sipas sipërfaqe bazuar në rregullat dhe kriteret gjeodezike rrumbullakohet në S=340m², dhe e njëjtë do të kalkulohet me koeficientin **2.2**, sipas të cilët koeficient kompensimi do të jetë, S=340 x 2.2=748m². Pjesa tjetër e parcelës kadastrale nr.823-14 ZK Matiçan e përfshirë gjithashu në rrugë të planifikuar, në sipërfaqe prej S=363m², nuk do të trajtohet me këto kushte ndërtimore, por e njëjtë do të parcelohet dhe do të mbetet për trajtim në fazat tjera, apo do të kompensohet/shpronësohet me kushte dhe kritere tjera të parapara me rregullativën ligjore në fuqi.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje në rrugën Matiçan dhe ndër të tjera konstatohet:

Pas shikimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Partner Dervisholli" sh.p.k., në Lagjen "Mati 1" në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/03-të parcelës kadastrale nr. 1564-0, ZK Matiçan, dhe sipas pajtueshmërisë me zgjidhje të përbashkët 13.12.2019, kjo kyçje për ndërtesën 2B+S+P+7, mund të pranohet si e tillë, marr parasysh lidhjen ndërtuese banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Regullores për Normat Teknike për Ndërtesa e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet qarkullim dy kahore përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së kompleksit shumë banesor dhe afarist të parcelës kadastrale nr. 1564-0, ZK Matiçan, edhe në kohën kur realizohet ajo.

Në fazën e finalizimit te aktit administrative - vendimit të kushteve ndërtimore, kërkuesi-subjekti juridik, "Partner & Dervisholli"sh.p.k. nga Prishtina me shkresën "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/03 – 304461/19/1 dt.30.01.2020, ka bërë plotësimin e kërkesës bazë, gjegjësisht 05 nr. 350/03 – 304461/19 dt.16.12.2019 duke prezantuar edhe shkresat: nga AKP-së nr.15 aktin notarial "Deklaratë dhe pëlgim" përpiluar te Notere Merita Kostanica Ukaj në Prishtinës me Numër rendor të LRP:728/2020 dt.30.01.2020, si dhe aplikacionin - kërkesën e parashtruar AKP-së nr.14622/2020 dt.29.01.2020 me të cilën, subjekti juridik ka kërkuar nga e njëjtë blerjen-privatizimin e parcelës kadastrale nr.823-2 ZK Matiçan me S=260m², me pronar / posedues P.SH. KBI Kosova – Export nën menaxhim të AKP-së, sipas të cilave fakte mund të konstatohet se: për parcelën kadastrale nr.823-2 ZK Matiçan është analizuar gjendjen, sipërfaqja dhe pozitën e saj duke deklaruar se, pronari / poseduesi i ardhshëm parcelës nr.823-2 ZK Matiçan, mund të ndërtoj në kufi ne mes të parcelave nr.823-2 dhe 823-14 ZK Matiçan, si dhe është i gatshëm të bashkëpunoj me blerësin e sajë të ardhshëm (trajtimin e kësaj parcela në kuadër të Kompleksi "Residio VII", duke transferuar sipërfaqen ndërtimore në kuadër të ndërtesës shumë banesore & afarsite - Lam "1" me -2B+S+P+7, në etazhitet -2B+S+P+8), ose edhe blerjen-privatizimin e sajë nga AKP-ja përmes

rregullave dhe procedurave të përcaktuara sipas rregullativës ligjore në fuqi, dhe se i njëjtë nuk do të jetë pengues në zhvillimin e dokumentit të planifikimit hapësinor ku shtrihet kjo parcelë;

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe 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, 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", si dhe diskercionin për vendose të çeshtjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës administrative, si dhe në bazë të nenit vendoset që ta miratoj kërkesën për caktimin e 21, 44, 57 & 140 të LPPA-së Nr.05/L - 031 dt.21.07.2016, lidhur me ligjshmérinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit vendosi që ta miratoj kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore me faktet – provat e prezantuar ta trajtoj sipas rregullativës ligjore në fuqi, me që rast të konstatoj se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planeve rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrëthinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Gjithashtu, përmes shkresës, "Njoftim" 05nr.350/03 - 304461/19 dt.03.02.2020, kjo drejtori vendosi që bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht Ligjit Nr.03/L-215 për qasje në dokumente publike, palët e interesuara, konkretisht, Agjencinë Kosovare të Privatizimit – AKP-në, ta informoj se përmes kërkjesës drejtuar në Komunën e Prishtinës, mund të kenë qasje në dokumente publike, konkretisht në vendimin e kushteve ndërtimore të lartë cekura.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidha urbane" e Kompleksit "Residio VII" me ndërtesë të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelës kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01; Manuali i ndarjes së parcelës nr.823-14 ZK Matiçan, punuar nga kompania gjeodezike "GeoHorizont"sh.p.k. nga Prishtina.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim të kushte ndërtimore, përmes kësaj drejtorie me ankesë mund t'i drejtohet Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor, brenda afatit prej 30 ditësh duke llogaritur nga dita e marries në dorëzim të vendimit të kushteve ndërtimore.

I dërgohet: Kërkuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/03 – 304461/19 dt.16.12.2019.

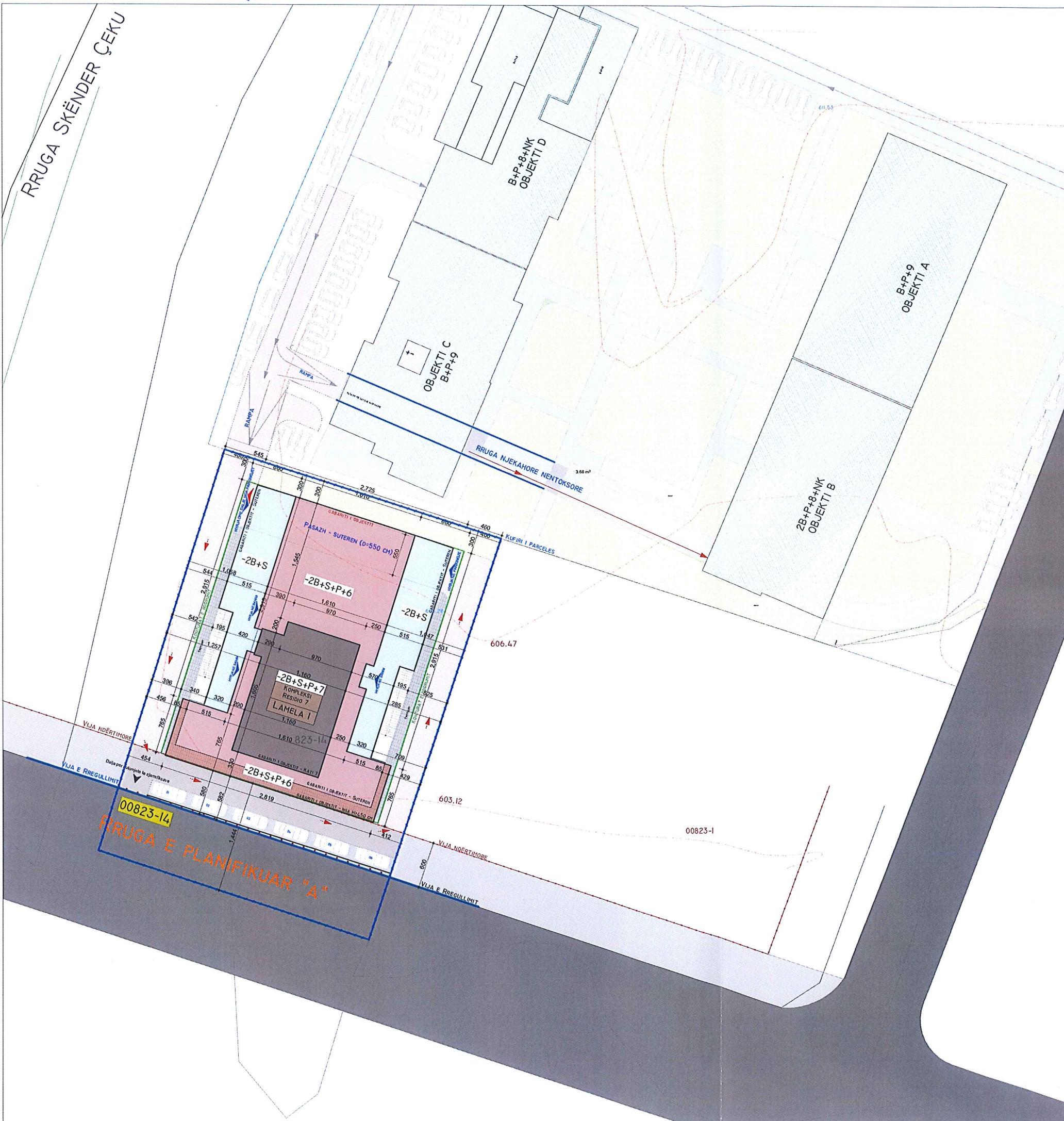
I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/03 – 304461/19 DT. 03.02.2020**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini

U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi





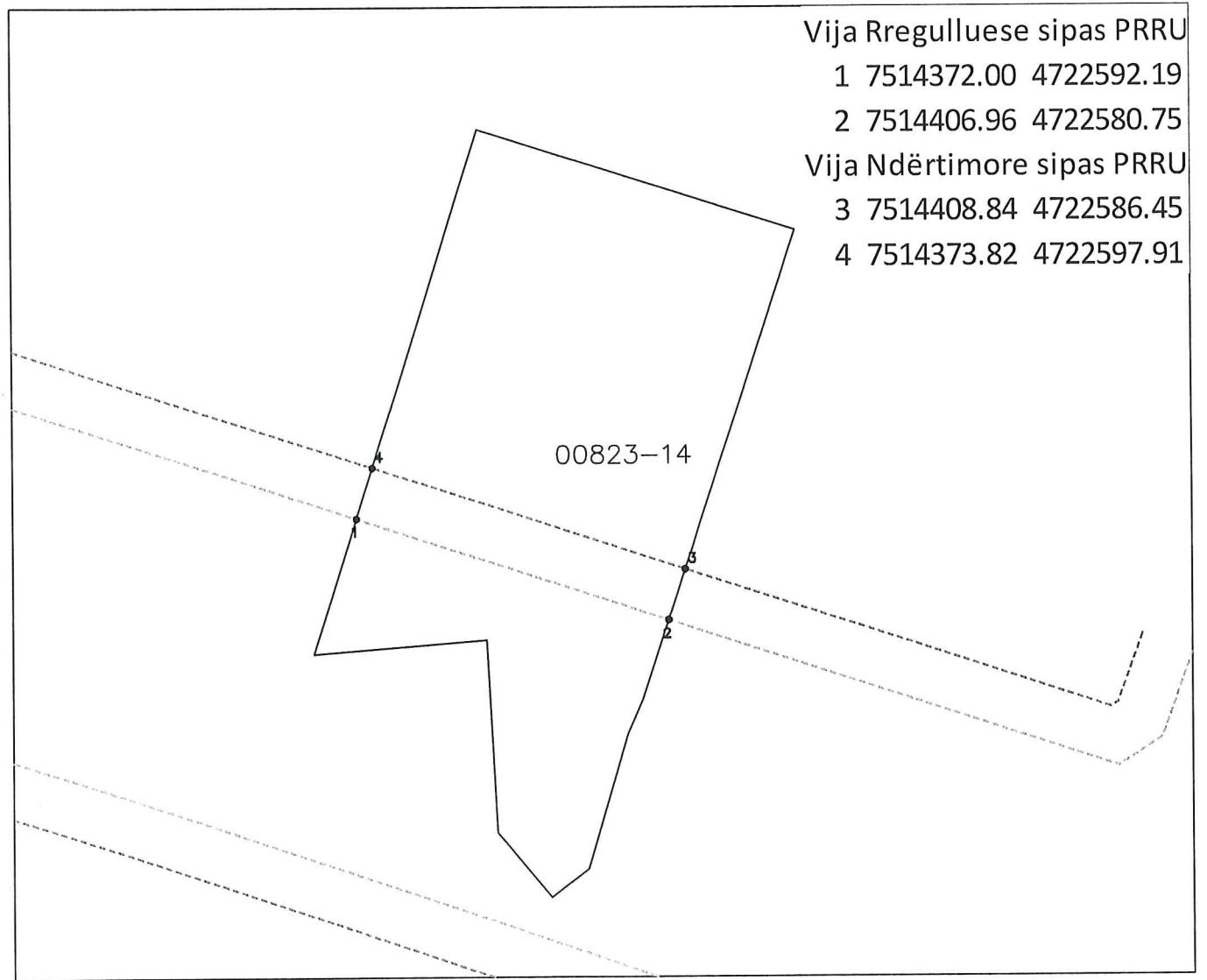


REPUBLIC
of KOSOVO
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN KOORDINATIV KOSOVAREFO1



Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi:

Prishtinë: 06.01.2020

Legjenda:

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



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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIJA KADASTRALE E KOSOVËS/KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 823-14

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

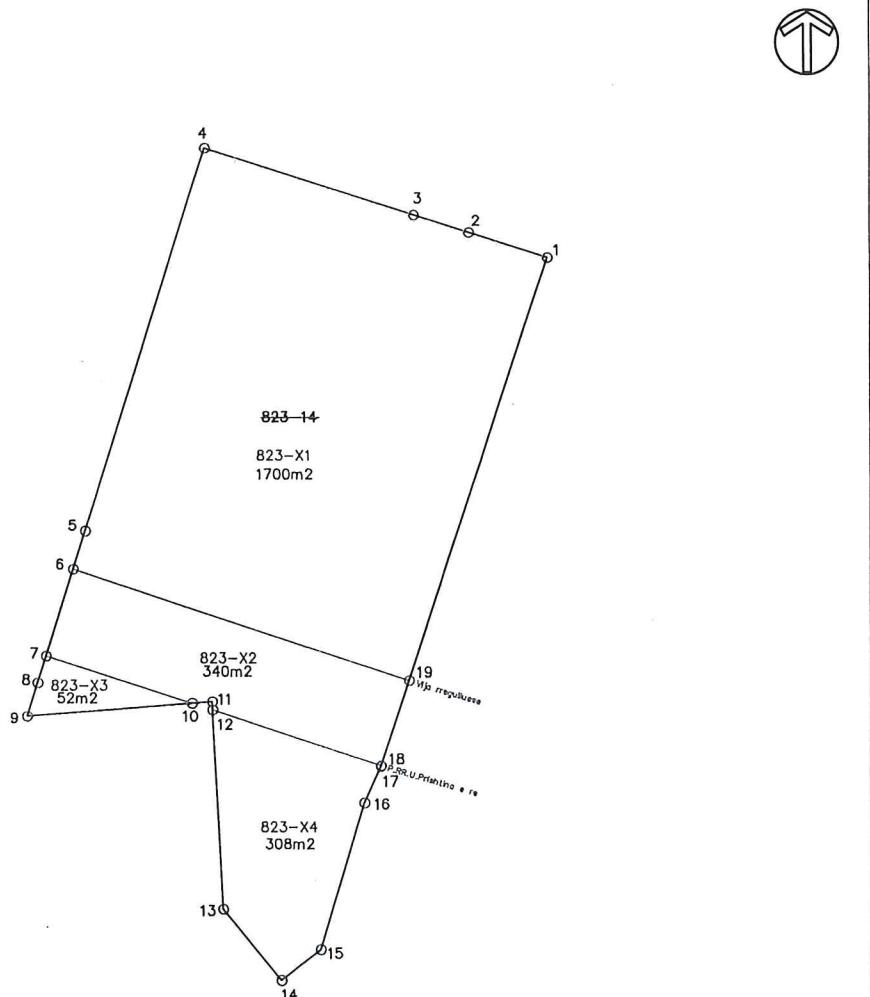
Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 700

Lista e koordinatave, dhe përvshkrimi i tyre / Lista koordinata, i njihov opis

Nr	Y	X
1	7514421.39	4722624.35
2	7514413.25	4722626.94
3	7514407.53	4722628.77
4	7514385.81	4722635.70
5	7514373.26	4722596.15
6	7514372.00	4722592.19
7	7514369.17	4722583.26
8	7514368.29	4722580.51
9	7514367.21	4722577.09
10	7514384.44	4722578.41
11	7514386.49	4722578.57
12	7514386.54	4722577.73
13	7514387.59	4722557.06
14	7514393.69	4722549.77
15	7514397.76	4722552.91
16	7514402.32	4722568.06
17	7514404.02	4722571.88
18	7514404.05	4722571.96
19	7514406.96	4722580.75



Sqarim: Pjesët te parceles 823-14 (823-X3, 823-X4) do te zhvillohen me planin rregullues urban Prishtina e re - Zona Qender

Propozimi për ndarje e parcelave

Rilevoi / Snimio: "GeoHorizont" sh.p.k
(emri dhe mbiemri i gjycodejt/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)



Aprovoi / Usvojo: _____
(emri dhe mbiemri i pësonit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: 54

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: E. Bajrami

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 27.12.2019