

01698



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 21, 44, 45 & 140 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, 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 rrërimi 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 05nr.350/02 – 61655/21 dt.02.04.2021 të kërkuësve/pronarëve, Sabri Bektashi, Bahtjar Bytyqi Fahredin Qyçalla nga Prishtina dhe Investitorit "Diamonds Group" L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të ARBK-së 810838732 dhe përfaqësues Jeton Selimi nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Ndërtesës shumë banesore & afariste – "TROI 1" me 2B+S+P+4, në kuadër të pjesës së Bllokut urban "A-10", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative me datë 28.05.2021 merr:

V E N D I M
CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve/pronarëve, Sabri Bektashi, Bahtjar Bytyqi Fahredin Qyçalla nga Prishtina dhe Investitorit "Diamonds Group" L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë ARBK-së 810838732 dhe përfaqësues Jeton Selimi nga Prishtina, sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 61655/21 dt.02.04.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e Ndërtesës shumë banesore & afariste – "TROI 1" me 2B+S+P+4, në kuadër të pjesës së Bllokut urban "A-10", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr.762-3, 762-6, 762-7 ZK Matičan, me trajtim përmes transferimit - kompensimit / shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore të pjesës së parcelës kadastrale nr.762-18 ZK Matičan, sipas projekt propozimit - Projektit konceptual dhe "zgjidhjes urbane";

II. Lokacioni / parcelat për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të:

- *Planit Rregullues "Mati 1", miratuar me Vendimin për miratimin e propozim planit rregullativ për Lagjen "Mati 1" në Prishtinë 01nr.35 – 14451 dt.21.06.2005, dhe ndryshuar me Vendim për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010 dhe Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë "Ndërtim i lartë";*

- *Vendimi 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",*

Kërkuësit, me Informatë nga Planit Rregullues "Mati 1" – PZHU, me referencë nr.1706 dt.07.06.2018, lëshuar nga DPSZHQ, janë informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet për ndërtim në lokacion.

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

• Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:

- nr.762-3; S=500m²; Bahtjar Bytyqi;....."Tokë ndërtimore";
- nr.762-6; S=300m²; Sabri Bektashi ;..... "Arë e klasit 5";
- nr.762-7; S=302m²; Sabri Bektashi; "Arë e klasit 5";

- nr.762-18; S=599m²; Fahredin Qyçalla; "Rrugë";
Totali: S=1,701m²;

- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.762-3 ZK Matičan, përfshihen ndërtesa individuale banimore me etazhitet, B+P+1, kurse parcelat tjera nr.762-6, 762-7 ZK Matičan, janë të zbrazëta, kurse nr.762-18 ZK Matičan është infrastrukturë rrugore në pronësi private;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë;
- Terreni ka pjerrtësi të konsiderueshme nga drejtimi lindje – perëndim me një disnivel ~2.80m';
- Qasja në parcela - kompleks është planifikuar përmes rrugës ekzistuese e cila është edhe rrugë e planit rregullues urban "Ndue Përlleshi";
- Bazuar në incizimin e gjendjes faktike të Bllokut urban "A-10", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, punuar nga Kompania gjeodezike "N.E.W.S." nga Istogu, me licencë nr.22, konstatohet se blloku është realizuar mbi masën prej 50%, sipas kritereve të planit rregullues urban;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese si: shtëpi individuale banimore dhe ndërtesa shumë banesore.

IV. Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste e analizuar, studiuar & trajtuara, është konceptuar në dy grupe / faza të realizimit: Grupi / faza, "A" me trajtim të parcelave kadastrale, nr.762-3, 762-6, 762-7 & 762-18 ZK Matičan dhe Grupi / faza "B", me trajtim të parcelave kadastrale nr.762-1, 762-4 & 762-8 ZK Matičan;

a) Grupi / faza "A", e realizimit në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A-10" të planit rregullues, për Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – "TROI 1" me trajtim të parcelave nr.762-3, 762-6, 762-7 & 762-18 ZK Matičan, të pronarëve/ poseduesve, Sabri Bekteshi, Bahtjar Bytyqi Fahredin Qyçalla nga Prishtina;

Sipërfaqja totale e pjesëve dhe parcelave kadastrale të trajtuara me këtë grup / fazë është S=1,274m², nga të cilat S=1,102m², si parcelë ndërtimore - brenda vijës rregulluese, sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit – "zgjidhja urbane";

Pjesa e parcelës kadastrale nr.762-18 me S=172m² me pronar / posedues Fahredin Qyçalla, do të trajtohet në kuadër të kompleksit-parcelës ndërtimore të formuar nga parcelave nr.762-3, 762-6, 762-7 ZK Matičan, bazuar në Vendimin 01nr.400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;

b) Grupi / faza "B", e analizimit në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A-10" të planit rregullues për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – "TROI 2", është analizuar se do të trajtojë, parcelat kadastrale, nr.762-1, 762-4 & 762-8 ZK Matičan, të pronarëve / poseduesve sipas evidencës kadastrale: Burim Berisha, Ilmi Metolli dhe Adem Muriqi;

Sipërfaqja e parcelave të trajtuara për këtë grup/fazë është, S=935m², nga të cilat S~929m², brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore dhe S~6m², jashtë vijës rregulluese- parcelës ndërtimore, të analizuar me këto kushte ndërtimore, sipas Planit të situacionit – "zgjidhja urbane";

Për realizimin e këtij grupi/faze, pronarët pas dakordimit mes veti do të aplikojnë me kërkesë të veçantë për caktimin e kushteve ndërtimore, në mbështetje të analizës, studimit dhe konceptit të Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" me këto kushte ndërtimore, si dhe për realizimin e kësaj faze, pronarët para aplikimit për leje ndërtimi, duhet që të arrin marrëveshje me investitorin potencial apo që të njëjtit të arrin marrëveshje në mes palëve për bashkë investim.

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A-10", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të këtij dokumenti të planifikimit hapësinor për realizimin - ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – "TROI 1" me 2B+S+P+4 dhe me hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat e ndërtesës nga kufiri i parcelës, rrugët e planifikuara 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, në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A-10", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet, ndërtesat shumë banesore & afariste – "TROI 1" me 2B+S+P+4, me sipërfaqe ndërtimore, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesë shumë banesore & afariste – “TROJ 1” 2B+S+P+4.

Ndërtesa – $S=4,870.84m^2 / 3,057.74m^2$, mbi tokë + $1,813.11m^2$, nën tokë /,

Etazhitet: 2B+S+P+4,

- Parcelat për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – “TROJ 1” me 2B+S+P+4, të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr.762-3; $S=500m^2$;
- nr.762-6; $S=300m^2$;
- nr.762-7; $S=302m^2$;
- nr.762-18; $S=172m^2$; / nuk trajtohet në parcelë ndërtimore /

Sipërfaqja totale: $S=1,274m^2$:

- Pjesët e parcelave për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - “TROJ 1” me 2B+S+P+4, të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.762-3; $S=0.00m^2$;
- nr.762-6; $S=0.00m^2$;
- nr.762-7; $S=0.00m^2$;
- nr.762-18; $S=0.00m^2$;

Sipërfaqja totale: $S=0.00m^2$:

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj., (sipas projekt propozimit);
- Etazhite maksimal i lejuar për Bllokun urban “A-10”, Tërësia “A” të Planit Rregullues “Mati 1”, është III - IV etazhe, kurse sipas PZHU-së V-VI etazhe mbi tokë;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale/parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabaritin e përdhësës ose suteranit, bazuar në Planin Rregullues “Mati 1”, konfirmuar me 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”, lejohet max.60% dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=1,102 \times 0.6(60\%)=661.20m^2$;
 $S=608.42m^2$ / sipas projekt propozimit ose 55.21% /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale / parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, bazuar në Planin Rregullues “Mati 1” konfirmuar me 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” dhe Vendimin 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin të bodrumit lejohet max.60%, dhe sipërfaqja është:
 $S=1,102 \times 0.6(60\%)=661.20m^2$;
 $S=659.28m^2$ / sipas projekt propozimit ose 59.83% /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min.20%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, bazuar në Planin Rregullues “Mati 1” konfirmuar me 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” dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=1,102 \times 0.2=220.40m^2$;
 $S=263.68m^2$ /sipas projekt propozimit ose 23.93% /
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Mati 1” është **2.4**.
Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - suteran, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – bodrume, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=1,102 \times 2.4=2,644.80m^2$,
 $S=3,057.60m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual duke llogaritur edhe trajtimin e pjesës së parcelës kadastrale nr.762-18 ZK Matigan, e cila do të kompensohet / shpronësohet dhe shndërrohet në P.SH KK Prishtinë /.
- Bazuar në Vendimin 01nr.400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, e përfshirë në hapësirë të paraparë për interes publik, me koeficient të ndërtimit, kjo sipërfaqe mund të shtohet për $S=172m^2$, gjegjësisht sipërfaqja

ndërtimore totale do të jetë. Sipas kalkulimit kompensimi do të jetë $S=172 \times 2.4=412.80m^2$, andaj sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore e lejuar për ndërtesë është: $S=2,644.80 + 412.80=3,057.60m^2$;

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e Planit Rregullues "Mati 1", "*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 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 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 përdhës nga niveli i terrenit të jetë max. 30cm për pjesën afariste dhe max.1.20m për pjesën banimore;
- Për çdo njësi banesore dhe çdo $30m^2/1VP$ 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 & trotualet;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës dhe hartimin dokumentacionit ndërtimor – projektit kryesor përveç tjerash, të jenë edhe sipas normave teknike të "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinorë".

VI. Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale, nr.762-18 ZK Matigan, të bëhet sipas manualit të punuar nga Kompania gjeodezike "N.E.W.S."sh.p.k. nga Istogu me licencë nr.22.

Kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", "*Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01*", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes punuar nga kompania gjeodezike e 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.

Kjo procedurë të realizohet në fazën pas miratimit të kushteve ndërtimore dhe para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në Planin e situacionit - "zgjidhja urbane", "*Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01*", punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje punuar nga Kompania gjeodezike "N.E.W.S."sh.p.k. nga Istogu me licencë nr.22, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i parcelave kadastrale, nr.762-3, 762-6 & 762-7 ZK Matigan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit të bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim punuar nga Kompania gjeodezike "N.E.W.S."sh.p.k. nga Istogu me licencë nr.22. Procedura e

bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përkthyer në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

VIII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesës së parcelës kadastrale, nr.762-18 ZK Matigan, me destinim "rrugë" si dhe me $S=172m^2$, të përfshira në rrugë të brendshme të bllokut urban - rrugë ekzistuese, do të llogaritet bazuar në koeficientin ndërtimor të Planit Rregullues "Mati 1" që është 2.4, dhe kompensimi/shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore do të jetë bazuar në kalkulimin si në vazhdim: $S=172 \times 2.4=412.80m^2$. Andaj pronari për pjesën e parcelës, nr.762-18 ZK Matigan, me $S=172m^2$ do të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore prej $S=412.80m^2$.

Procedurë e kompensimit / shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore të pronës private, do të realizohet pas caktimit të kushteve ndërtimore, gjegjësisht para aplikimit për leje ndërtimore, me kërkesë të veçantë në Drejtorinë e Pronës, bazuar në Vendimin 01nr.400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit 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 kyçe në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në 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 qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçe nga "Termokos" - Ngrahorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

X. Dokumentacioni ndërtimor / projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën VI., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor", "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 50m, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobilian urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafo-stacionit;

- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kycje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kycje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend-ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.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.

XI. 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 përmbajë:

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

Dokumentacioni ndërtimor- Elaborati për Leje Mjedisore Komunale hartuar 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. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.762-6 & 762-7 ZK Matëçan, bazuar në certifikatat e njësive kadastrale, janë të evidentuar me lloj të shfrytëzimit si tokë bujqësore me klasë të kualitetit "Arë e klasit 5", 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 njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej **S=602m²**. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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.

XIII. 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 paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për leje rrërimi për rrërimin e ndërtesave ekzistuese në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrëimit, aplikuar me kërkesë të veçantë.

XIV. Vlefshmëria e vendimit të 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

Kërkuesit/pronarët Sabri Bektashi, Bahtjar Bytyqi Fahredin Qyçalla nga Prishtina dhe Investitori "Diamonds Group" L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810838732 dhe përfaqësues Jeton Selimi nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 – 61655/21 dt.02.04.2021, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimore / projektin kryesor për ndërtimin e Ndërtesës shumë banesore & afariste – "TROJ 1" me 2B+S+P+4, në lokacionin e përshkruar në paragrafët I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore, 05nr.350/02 – 61655/21 dt.02.04.2021 dhe gjatë fazës së trajtimit të kërkesës, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale për parcelat kadastrale nr.762-3, 762-6, 762-7 & 762-18 ZK Matičan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- "Informata nga Plani Rregullues "Mati 1" – PZHU", përmes sistemit Online, me referencë 05nr.350/01 – 25600/21 dt.18.02.2021, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Certifikatë e regjistrimit të "Diamonds Group" L.L.C. nga Prishtina, me ARBK nr.810838732;
- Fotokopja e pa vërtetuar e aktit noterial "Autorizim për përfaqësim" përpiluar te Notere Arbena Shehu në Prishtinë me LRP.nr.971/2021 dt.08.02.2021;
- Foto e "Njoftimit publik";
- Afishja "njoftim publik" dt.27.04.2021 dhe 11.05.2021, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotokopjet e letërnjoftimeve të pronarëve dhe investitorit;
- Incizimin e gjendjes faktike të Bllokut urban "A-10", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, punuar nga Kompania gjeodezike "N.E.W.S." nga Istogu, me licencë nr.22, konstatohet se blloku është realizuar mbi masën prej 50% sipas kriterëve të planit rregullues urban;
- Manuali i bashkimit dhe ndarjes, punuar nga Kompania gjeodezike "N.E.W.S." nga Istogu, me licencë nr.22;
- Fotot e lokacionit dhe ndërtesave ekzistuese;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor", përpiluar te Notere Valdete I. Ademi në Prishtinë, me LRP.nr.1551/2020 dhe Ref.nr.363/2020 dt.30.04.2020, e lidhur në mes të, Bahtjar Bytyqi dhe Shkelzen Bytyqi dhe Kompania "Diamonds Group" L.L.C. nga Prishtina;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor", përpiluar te Notere Valdete I. Ademi në Prishtinë, me LRP.nr.1545/2020 dhe Ref.nr.360/2020 dt.28.04.2020, e lidhur në mes të, Fahredin Qyçalla dhe Kompania "Diamonds Group" L.L.C. nga Prishtina;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor", përpiluar te Notere Valdete I. Ademi në Prishtinë, me LRP.nr.2526/2020 dhe Ref.nr.650/2020 dt.03.07.2020, e lidhur në mes të, Sabri Bektashi dhe Kompania "Diamonds Group" L.L.C. nga Prishtina;
- 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 nga Kompania projektuese N.T.SH."Studio Zero" nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK nr.810883307, me projektues – arkitekt, Përparim Fazliu;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Fahredin Qyçalla, nr.775/21 dt.14.01.2021;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Bahtjar Bytyqi, nr.6334/21 dt.13.01.2021;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Sabri Bektashi, nr.9806/21 dt.18.01.2021;
- Fotokopja e pa vërtetuar e aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor", përpiluar te Notere Valdete I. Ademi në Prishtinë, me LRP.nr.1412/2021 dhe Ref.nr.347/2021 dt.23.03.2021, e lidhur në mes të, Adem Muriqi dhe Kompania "Diamonds Group" L.L.C. nga Prishtina;
- Fotokopja e pa vërtetuar e aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor", përpiluar te Notere Valdete I. Ademi në Prishtinë, me LRP.nr.2824/2020 dhe Ref.nr.701/2020 dt.16.07.2020, e lidhur në mes të, Burim Berishës dhe Kompania "Diamonds Group" L.L.C. nga Prishtina;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 61655/21 dt.02.04.2021, me dokumentacionin e prezantuar dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën - lokacionin, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konsultimit të arkivit të drejtorisë për trajtimin e kërkesave për hapësirën - parcelat dhe komplekset ndërtimore në fqinjësi, si dhe projekt propozimit – projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar, në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Kërkuesit / pronarët, Sabri Bektashi, Bahtijar Bytyqi, Fahredin Qyçalla nga Prishtina dhe Investitorit "Diamonds Group" L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810838732 dhe përfaqësues Jeton Selimi nga Prishtina, me kërkesën e lartë cekur kanë parashtruar kërkesë për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimore / projektin kryesor për ndërtimin e Ndërtesës shumë banesore & afariste – "TROJ 1" me 2B+S+P+4, në kuadër të pjesës së Bllokut urban "A-10", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr.762-3, 762-6, 762-7 ZK Matigan, me trajtim përmes transferit - kompensimit / shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore të pjesës së parcelës kadastrale nr.762-18 ZK Matigan, sipas projekt propozimit - Projektit konceptual dhe "zgjidhjes urbane" duke u bazuar edhe në 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", dëshmuar edhe me Incizimin e gjendjes faktike të Bllokut urban "A-10", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, punuar nga Kompania gjeodezike "N.E.W.S." nga Istogu, me licencë nr.22, konstatohet se blloku është realizuar mbi masën prej 50% sipas kriterëve të planit rregullues urban, si dhe duke prezantuar edhe dokumentacionin tjetër të nevojshëm për aplikim.

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 27.04.2021, në vende të dukshme të lokacionit dhe rrethinës, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik" me projekt propozimin konceptual, të cila ka qëndruar gjer me datë dt.27.04.2021, me të cilën veprim para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës është synuar të informohet me kërkesën e aplikuarve dhe të njëjtëve i është ofruar mundësia për dhënien e komenteve, gjegjësisht pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe në adresën e postës elektronike të vendosur në afishe nuk ka arritur ndonjë koment, por përmes shkresës "Ankesë ndaj njoftimit publik" protokolluar me 05nr.070/01 – 78026/21 dt.30.04.2021, njëri nga banorët e lagjes "Ndue Përleshi", konkretisht Avokat Shefqet Hasimi, duke u thirrur edhe në emër të banorëve të lagjes, ka parashtruar ankesë dhe duke u shprehur si më poshtë:

- Shkresës – afishes "Njoftim Publik" sipas kërkesës 05nr.350/0 - 61655/21 dt.02.04.2021, në emër të pronarëve: Sabri Bektashi, Bahtijar Bytyqi, Fahredin Qyçalla nga Prishtina dhe Investitori "Diamond Group" L.L.C. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK nr.810838732, me përfaqësues Jeton Selimi, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimore / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa 2B+S+P+5, në kuadër të Bllokut urban "A-10", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht parcelave: nr.762-3, 762-6, 762-7 dhe 762-18 ZK Matigan, sipas projekt propozimit / Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane" të prezantuar.
- Trajtimin e rrugës në "koncesion" sepse banorët e lagjes kanë investuar në infrastrukturë;
- Lokacioni nuk e plotëson asnjë kriter për ndërtim të lartë duke u bazuar në ligjin për rrugën dhe distancat e lejuar, dhe
- Ligji për ndërtim nuk parash distanca në mes objekteve.

Drejtoria e Urbanizmit pas analizimit të ankesës dhe provave të bashkangjitur, përmes shkresës "Informim" 05nr.070/01 – 78026/21 dt.28.05.2021, ka informuar ankuesin me kriteret e dokumentit të planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore, dhe njëherë duke konstatuar se ankesa nuk është e bazuar, si dhe në mbështetje të Kapitulli II / Ankesa / Nënkapitulli I / Rregullat e përgjithshme dhe kushtet e pranueshmërisë së ankesës / dhe Nënkapitullit III / Procedura e shqyrtimit të ankesës ndaj aktit administrative / të LPPA-së nr.05/L-031 dt.21.06.2016, ka trajtuar dhe i është përgjigjur ankesës së lartë cekur, si dhe njëherë ka vazhduar me trajtimin dhe vendosjen sipas kërkesës për kushte

ndërtimore 05nr.350/02 – 61655/21 dt.02.04.2021, pasi kërkesa është në harmoi me kriteret e planit rregullues dhe rregullativën ligjore në fuqi;

Me analizën e projekt propozimit konceptual - "zgjidhjen urbane" në raport me kriteret e planit rregullues urban, gjendjen kadastrale dhe gjendjes së parcelave kadastrale të rrethinës, është konstatuar se parcelat kadastrale nr.762-18 ZK Matičan, me sipërfaqe totale prej $S=599m^2$, me pronar Fahredin Qyçalla, me destinim sipas evidencës kadastrale "rrugë" dhe sipas gjendjes faktike rrugë, por e cila parcelë sipas kriterëve të Planit Rregullues "Mati 1" përfshihet brenda Bllokut urban "A10" dhe sipas kësaj është e destinuar për ndërtim, andaj kjo drejtori vendosi që pjesën e sajë në kufirin veri-lindore të parcelave kadastrale nr.762-3, 762-6, 762-7 ZK Matičan, konkretisht në $S=172m^2$, ta trajtoj në koeficient ndërtimi por jo në parcelën ndërtimore dhe të njëjtën ta shndërroj në rrugë publike – P.SH. KK Prishtinë, në shërbim të Blloku urban "A10", kurse pjesa tjetër e kësaj parcele mbetet për trajtim dhe zhvillim të procedurës së njëjtë pas dakordimit dhe trajtimit të parcelave tjera të bllokut që kanë qasje në këtë rrugë.

Gjithashtu, pas analizimit të pjesës së bllokut urban, konkretisht edhe të parcelave kadastrale nr.762-1, 762-4 & 762-8 ZK Matičan për mundësin e zhvillimit të tyre në të ardhmen, kjo drejtori në paragrafin IV. / Plani i situacionit – zgjidhja urbane / ka analizuar dhe konceptuar edhe ndërtimin në kuadër të këtyre parcelave, pasi pa këtë analizë dhe koncept, në të ardhmen do të pamundësohet planifikimi në këto parcela, për të cilat (për parcelat nr.762-1 dhe 762-8 ZK Matičan) investitori ka prezantuar fotokopjet e pa vërtetuara të akteve noteriale për bashkë investim, kurse për parcelën nr.762-4 ZK Matičan, investitori i njëjtë është duke zhvilluar negociata për bashkë investim.

Njëherë me analizimin e parcelës ndërtimore formuar nga parcelat kadastrale nr.762-3, 762-6, 762-7 ZK Matičan, është konstatuar se brenda bllokut urban përfshihet edhe pjesa e parcelës nr.1412-3 ZK Matičan, me pronar / poseduese P.SH. KK Prishtinë- Rrugë publike, dhe e cila sipas gjendjes faktike është rrugë e asfaltuarë, e cila rrugë bënë lidhjen e shumë komplekseve, ndërtesave me rrugët e blloqeve urbane, e të gjitha ato dhe Rrugën "C", andaj me trajtimin e kësaj pjese të rrugës (dhe trajtimi në parcelë ndërtimore), do të pengojë dhe pamundësojë qarkullimi i lirë deri në realizimin e rrugës së planifikuar, e cila rrugë sipas planit rregullues është planifikuar të ndërtohet e dislokuar në pjesën veri-perëndimore. Andaj kjo pjesë e parcelës para parcelës ndërtimore nuk është trajtuar në këtë fazë, por e njëjta do të trajtohet pas realizimit të rrugës së planifikuar – Rruga "Ndue Përlesh";

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 kyçe në rrugën të planifikuar të planit rregullues dhe ndër të tjera konstatohet:

Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Diamonds Group L.L.C., në lagjen Mati 1, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-61655/21 dt. 02.04.2021, kyçja për automjete për ndërtesën me etazhitet 2B+S+P+4, në rrugë të planifikuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh kategorinë e rrugës dhe hapësirën e kësaj zgjidhjeje. Hyrje dalja nga garazha sipas prezantimit në situacion është paraparë të funksionoj me semafor me rregullim alternativ për shkak të gjerësisë së rampës e cila i plotëson kushtet vetëm për lëvizje një kahore. 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 brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht 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 diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 44, 57 & 140 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit vendosi që ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore me faktet – provat e prezantuar ta 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 rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore, kërkuarve: Sabri Bektashi, Bahtjar Bytyqi, Fahredin Qyçalla nga Prishtina dhe Investitorit "Diamonds Group" L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810838732 dhe përfaqësues Jeton Selimi nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimore / projektin kryesor për ndërtimin e Ndërtesës shumë banesore & afariste – "TROJ 1" me 2B+S+P+4, në kuadër të Bllokut urban "A-10", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë,

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

Shtojcë: Plan i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelës kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plan i Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01; Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave nr.762-3, 762-6, 762-7 & 762-18 ZK Matigan, punuar nga gjeometri i licencuar.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtyre kushteve ndërtimore. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPH-së.

I dërgohet: Kërkuarve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02 – 61655/21 dt.02.04.2021, Drejtorisë për Pronën.

I dërgohet përmes postës elektronike: 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,
05NR.350/02 – 61655/21 DT.28.05.2021**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini,



U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi,





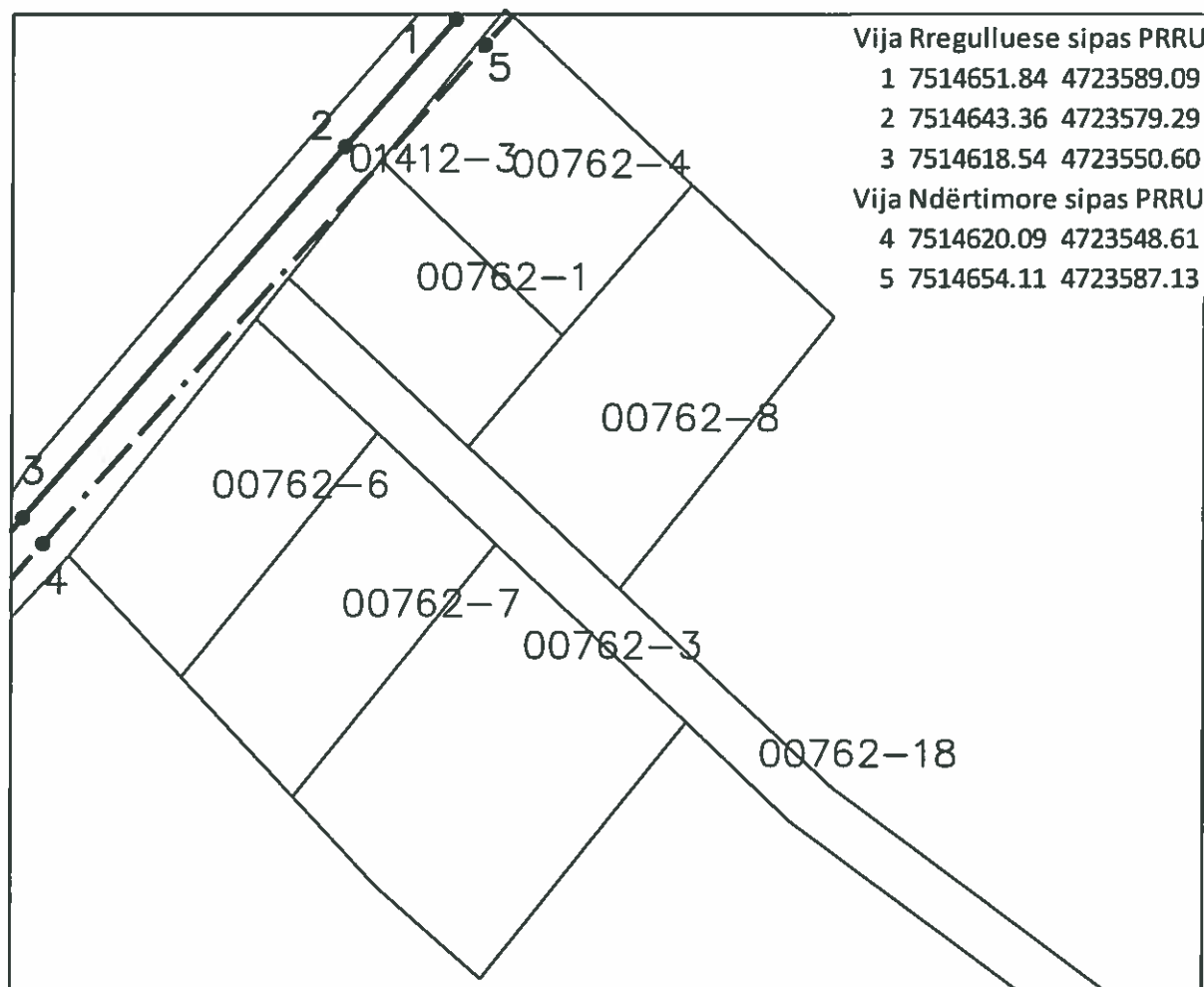
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština 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.

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 26.05.2021

Legjenda:

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



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

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/ Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/ Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVES/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 762-18

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matičan

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

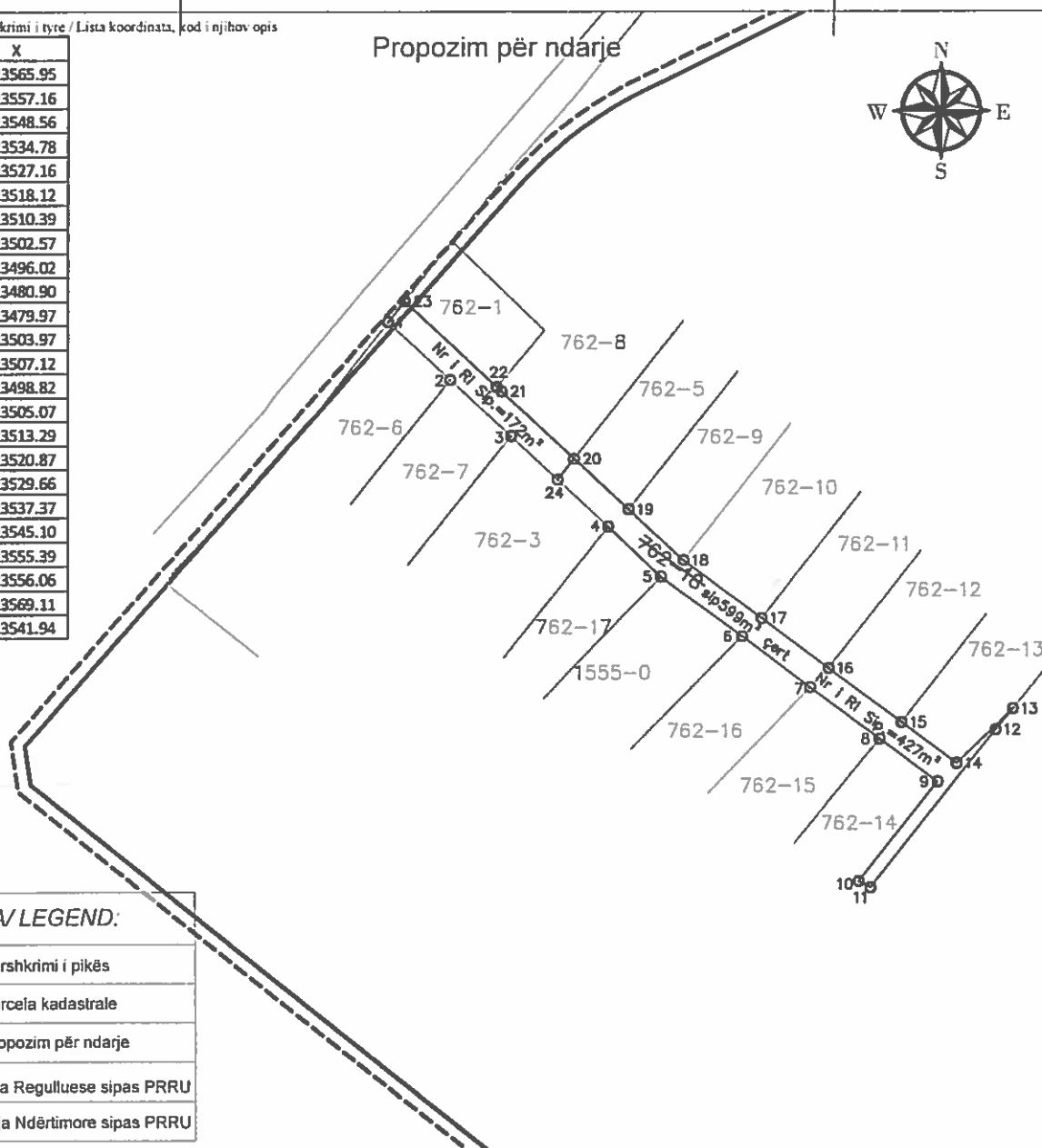
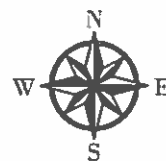
Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

Lista e koordinatave, kodit dhe përshkrimit të tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis

Nr	Y	X
1	7514636.49	4723565.95
2	7514645.88	4723557.16
3	7514655.06	4723548.56
4	7514669.78	4723534.78
5	7514677.75	4723527.16
6	7514690.05	4723518.12
7	7514700.43	4723510.39
8	7514710.96	4723502.57
9	7514719.74	4723496.02
10	7514707.76	4723480.90
11	7514709.55	4723479.97
12	7514728.59	4723503.97
13	7514731.22	4723507.12
14	7514722.70	4723498.82
15	7514714.29	4723505.07
16	7514703.23	4723513.29
17	7514693.05	4723520.87
18	7514681.16	4723529.66
19	7514672.86	4723537.37
20	7514664.61	4723545.10
21	7514653.63	4723555.39
22	7514652.90	4723556.06
23	7514638.97	4723569.11
24	7514662.12	4723541.94

Propozim për ndarje



LEGJENDA/ LEGEND:

A	Përshkrimi i pikës
	Parcela kadastrale
	Propozim për ndarje
	Vija Regulluese sipas PRRU
	Vija Ndërtimore sipas PRRU

Rilevoi / Snimio: NEWS SH.P.K

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

Aprovoi / Usvojio: _____

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

Nr. i licencës / Br. licence: 22

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 26.05.2021





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

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/ Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/ Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice: -0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matičan

Nuntri i lëndës / Broj predmeta:

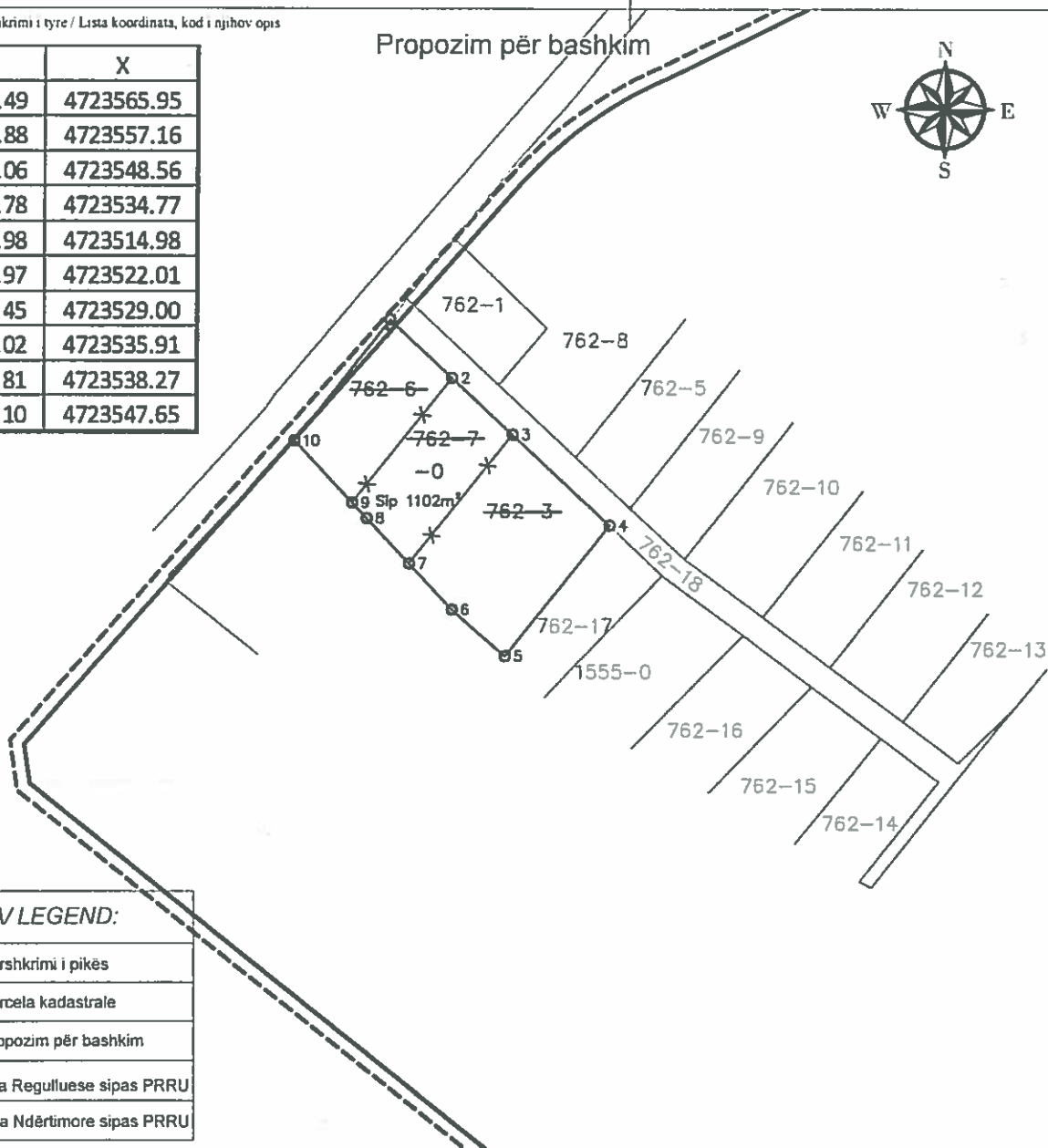
Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcelë

Shkalla e zvogëlimit / Razmera plana 1: 1000

Lista e koordinatave, kodit dhe përshkrimit të tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis

Nr	Y	X
1	7514636.49	4723565.95
2	7514645.88	4723557.16
3	7514655.06	4723548.56
4	7514669.78	4723534.77
5	7514653.98	4723514.98
6	7514645.97	4723522.01
7	7514639.45	4723529.00
8	7514633.02	4723535.91
9	7514630.81	4723538.27
10	7514622.10	4723547.65

Propozim për bashkim



LEGJENDA/ LEGEND:

A	Përshkrimi i pikës
	Parcela kadastrale
	Propozim për bashkim
	Vija Regulluese sipas PRRU
	Vija Ndërtimore sipas PRRU

Rilevoi / Snimio: NEWS SH.P.K
(emri dhe mbiemri i gjeodet/ kompanisë/ ime i prezime gjeodet/ kompanije)

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

Nr. i licencës / Br. licence: 22

Nënshkrimi / Potpis:

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 26.05.2021



This project is the property of **maxima2ZERO** architects. The project is financed by the copyright law and may not be copied or reproduced without permission of the author in writing.

PROJEKTI IDEOR	ARKITEKTURA
Novell i Projektit Project Level	Faza a Projektit Project Phase

PKoA_2021
Perkins
Scale
1:200
No. of Pages
Page No.
A.02

