



01806

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, 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative nr. 05/L-03 dt. 21.06.2016, nenit 17 pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr. 03/L-040 dt. 20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës nr. 110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017 për Caktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtimore, Leje Ndërtimore dhe Leje Rrënimi për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 nr. 350/02-73590/21 dt. 23.04.2021, të pronarëve Avni Rrustemi, Nazmi Bajgora, Ismet Sermahaj, Gani Shkodra dhe Taip Beqiri nga Prishtina, me investitor “Art Construction” llc me seli ne Prishtinë dhe me nr. unik identifikues të biznesit 810808066, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, në lagjen “Mati 1”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 08.10.2021, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Avni Rrustemi, Nazmi Bajgora, Ismet Sermahaj, Gani Shkodra dhe Taip Beqiri nga Prishtina, me investitor “Art Construction” llc me seli ne Prishtinë dhe me nr. unik identifikues të biznesit 810808066, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-73590/21 dt. 23.04.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, gjegjësisht “Ndërtesa 1” – banim dhe afarizëm, si dhe “Ndërtesa 2” - afarizëm, në kuadër të Planit Rregullues “Mati 1”, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 809-2, 809-5, 809-6, 809-7, 809-14 ZK. Matiçan.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Mati 1” të miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr. 01. nr. 35 - 18186 të dt. 03.08.2005, Vendimi për ndryshimin dhe plotësimin e Planit rregullues të lagjes “Mati 1” në Prishtinë, i miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati I” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01. nr. 35 – 642, të dt. 01.04.2010, si dhe Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati I” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01. nr. 031 -1678 të dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani ky lokacion përfshihet në ngastrën e ndërtimit “F”, tipi MI. Si dhe Planin Zhvillimor Urban i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 031-181427 dt.24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka destinim “Ndërtim i lartë”.

Pronarët dhe investitori për kriteret dhe parametrat urban si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues Mati 1 - PZHu” nr. 04-350/01-229870/20 dt. 29.12.2020, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - Nr. 809-2, ZK. Matiçan, me S=450m², me pronar Taip Beqiri, “Arë e Klasës 4”;
 - Nr. 809-5, ZK. Matiçan, me S=370m², me pronar Gani Shkodra, “Arë e Klasës 4”;
 - Nr. 809-6, ZK. Matiçan, me S=600m², me pronar Ismet Semahaj, “Arë e Klasës 4”;
 - Nr. 809-7, ZK. Matiçan, me S=290m², me pronar Nazmi Bajgora, “Arë e Klasës 4”;

- Nr. 807-14, ZK. Matičan, me S=290m², me pronë të vetme, me C klasë 7.

- Në kuadër të parcelave kadastrale, ekzistojnë një ndërtesë B+P+1, dy ndërtesa B+P+1+Nk, një ndërtesë P+1 dhe një ndërtesë P+2, për të cilat, në fazën e aplikimit për leje ndërtimore, njëkohësisht duhet të aplikohet edhe për rrënimin e këtyre ndërtesave;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është kryesisht i rrafshët, me pjerrësi të vogël;
- Qasja ekzistuese në parcelat kadastrale është përmes rrugës ekzistuese të bllokut, gjegjësisht parcela nr. 811-18 ZK Matičan, që lidhet me rrugën “Muharrem Fejza”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelave kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore, shumëbanesore dhe afariste.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin- ndërtimin e ndërtesës së banimit, në kuadër të Planit Rregullues “Mati 1”, si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban- PZhU, bazuar në parametrat urban të planit:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i lokacionit – “Situacioni”, bashkëngjitur këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara për realizimin e ndërtesës, konkretisht të përfshira- trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - 809-2, me S=450m²;
 - 809-5, me S=370m²;
 - 809-6, me S=600m²;
 - 809-7, me S=290m²;
 - 809-14, me S=290m²;

Sipërfaqe totale S=2000m².

- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelave kadastrale, planifikohet të realizohet/ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, gjegjësisht “Ndërtesa 1” me destinim banim dhe afarizëm, si dhe “Ndërtesa 2” me destinim afarizëm, me sipërfaqe bruto ndërtimore S=7’740.00m² / 6’000.00m² mbitokë + 1’740.00m² nëntokë (sipas projekt propozimit të prezantuar), të shpërndara në ndërtesa si vijon:
 - “Ndërtesa 1” – banim & afarizëm – 2B+P+7 - 5’326.80m² / 4’186.80m² mbi tokë + 1,140.00m² nën tokë;
 - “Ndërtesa 2” – afarizëm – 2B+P+5 - 2’413.20m² / 1’813.20m² mbi tokë + 600.00m² nën tokë;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të banim shumëbanesor dhe për afarizëm, me hapësira përcjellëse si: kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabarit të përdhësës ose suterrenit, në bazë të PZhU, është 0.2 deri 0.4:
S=2000 x 0.4 = 800.00m²
Sipas projekt propozimit = 763.60m²;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHN), për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabarit të bodrumit, lejohet max. 60% (0.6):
S=2000 x 0.6 = 1200.00m²
Sipas projekt propozimit = 870.00m²;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe sipërfaqet gjelbëruese, ku koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, është min. 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%;

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), sipas Planit Rregullues “Mati 1” dhe PZhU është 3.00. Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese- parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokësuteren, dhe 0% për etazhet e nëntokës- bodrume, dhe ka sipërfaqe si në vijim:

$$S=2000 \times 3.00 = 6000.00m^2$$

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, për këtë lokacioni, tipi i mbulimit d2, mundëson ndërtimin e ndërtesave me një gjatësi prej maksimum 25m` dhe sipërfaqe të lirë prej 0.4H (ku H është lartësia e ndërtesës) ose së paku 3m`.
- Qasja në parcelë ndërtimore të jetë përmes rrugës së brendshme të bllokut, gjegjësisht parcela nr. 811-18 ZK Matiçan, që lidhet me rrugën “Muharrem Fejza”, si dhe nga rruga e planifikuar e PRRU, gjegjësisht parcela nr. 809-1 ZK Matiçan, të paraqitura në Planin “Situacioni”;
- Parkimi i makinave për nevojat e banorëve (shfrytëzueseve) të ndërtesave të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të blloqeve. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi standardi i parkimit respektivisht i garazhimit sipas Planit Rregullues “Mat 1” dhe Rregullores MMPH nr. 03/2016 është IVP/njësi banimore. Për pjesën e afarizmit min. IVP për 30m² afarizëm sipërfaqe të shfrytëzueshme. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritet të ndërtesës;
- Kompleksi të organizohet edhe me vendparkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet etj;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për grumbullimi e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe t’i përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar, si dhe karakterit dhe kontekstit të zonës;
- Bazuar në nenin III të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, për shkaqe të shfrytëzimit efijent të 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;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Aplikimi i të gjithave kushteve dhe kriterëve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Planit Zhvillimor Urban- PZhU.

V. **Bashkimi** në një parcelë të vetme, i parcelave kadastrale 809-2, 809-5, 809-6, 809-7, 809-14 ZK. Matiçan, do të bëhet sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar. Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelës dhe pjesëve të lartcekura, sipas Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualit të bashkimit të parcelave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Plani i situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore

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

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit, 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 planin e ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;

- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

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

VII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV, projekt propozimin e prezantuar, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje fizike dhe një (1) digjitale, në këtë përmbajtje:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

VIII. Dokumentacioni ndërtimor për Masat Mbrojtëse nga Zjarri të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtim 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.

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

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

Së bashku me dokumentacionin ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale, të prezantohet edhe dokumentacioni i nevojshëm për ndërtimin e kulmeve të gjelbërta

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

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore- këtë Vendim, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo Drejtori (kopje);
- Autorizimin për përfaqësim;
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve.

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore- meqenëse parcelat kadastrale të përfshira në këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave së njësisë kadastrale, të gjitha janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelave “Arë e Klasës 4”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës, të cilës do t'i ndërrohet destinimi i llojit të shfrytëzimit, do të llogaritet në bazë të sipërfaqes që shtrihet brenda vijës rregulluese, gjegjësisht $S=2000m^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për

ndërtimit e destinimit të tokës bujqësore, ulësiq, kjo Drejtori jep i bashkuar për ndërtimin e destinimit të tokës bujqësore.

Kjo pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas realizimit të pikave V dhe VI të këtij Vendimi, si dhe para aplikimit për leje ndërtimore, bazuar në pëlqimin e dhënë në këtë paragraf.

XII. Pagesa e taksës administrative 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” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin, 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.

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

A r s y e t i m

Pronarët Avni Rustemi, Nazmi Bajgora, Ismet Sermaxhaj, Gani Shkodra dhe Taip Beqiri nga Prishtina, me investitor “Art Construction” llc me seli ne Prishtinë dhe me nr. unik identifikues të biznesit 810808066, me kërkesën 05 nr. 350/02-73590/21 dt. 23.04.2021, i janë drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, gjegjësisht “Ndërtesa 1” – banim & afarizëm, 2B+P+7 dhe “Ndërtesa 2” – afarizëm, 2B+P+5, në lokacionin e përshkruar si në pikën I të këtij Vendimi.

Bashkë me kërkesë, është prezantuar: Deshmia mbi pronësinë për parcelat kadastrale 809-2, 809-5, 809-6, 809-7, 809-14 ZK. Matiçan, si dhe kopjet e planit; Vërtetim mbi obligimet tatimore të Nazmi Bajgora nr. 73577/21 dt. 23.04.2021, Taip Beqiri nr. 73312/21 dt. 23.04.2021, Gani Shkodra nr. 73312/21 dt. 23.04.2021, Ismet Sermaxhaj 73312/21 dt. 23.04.2021, Avni Rustemi nr. 73312/21 dt. 23.04.2021 dhe Art Construction llc nr. 73312/21 dt. 23.04.2021, të lëshuar nga Drejtoria e Financave e Komunës së Prishtinës; kopje të dokumentit identifikues të Taip Beqiri, Gani Shkodra, Ismet Sermaxhaj, Nazmi Bajgora, Agron Bajgora, Avni Rustemi dhe Faton Sinani; Certifikatën e regjistrimit të biznesit “Art Construction” llc me nr. unik identifikues 810808066; “Informim nga Plani Rregullues Mati I Kalabria - PZhU” nr. 04-350/01-229870/20 dt. 29.12.2020; Foto të lokacionit; “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore” lrp nr. 5857/2021 dt. 22.04.2021, e lidhur në mes palëve kontraktuese Taip Beqiri, në cilësinë e pronarit të tokës, si dhe investitorit “Art Construction” llc me NUI 810808066; “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore” lrp nr. 2548/2021 dt. 25.02.2021, e lidhur në mes palëve kontraktuese Ismet Sermaxhaj, Gani Shkodra, Avni Rustemi dhe Nazmi Bajgora, në cilësinë e pronarëve të tokës, si dhe investitorit “Art Construction” llc me NUI 810808066; “Autorizim i përgjithshëm për përfaqësim” lrp nr 6191/2018 dt. 09.06.2018; Inçizimin gjeodezik për parcelat kadastrale në fjalë si dhe propozimi për bashkim në një parcelë të vetme (kopje fizike dhe digjitale), të punuar nga kopmania gjeodete “Geo-Group” shpk me NUI 810822876, si dhe nr. licence 52; Projektin konceptual dhe ideorë për ndërtesat e planifikuara, të punuar nga kompania “Arcadis” shpk me NUI 810883373.

Pas shqyrtimit të kësaj kërkesë, Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në nenin 13 pika 1.2 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik në lokacion me datë 11.05.2021.

Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri më datë 25.05.2021 dhe me që ndërkohë kjo Drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Përmes procesverbalit 05-350/02-73590/21 dt. 11.08.2021, pronari i parcelës kadastrale 809-4 ZK Matiçan, Menderes Zeneli, deklaron: “*Fqinjët, Avni Rrustemi, Nazmi Bajgora, Ismet Sermaxhaj, Gani Shkodra dhe Taip Beqiri, të ndërtojnë duke i repsektuar kriteret e Planit Rregullues, ndërsa unë nuk dua të përfshihem në këtë zgjidhje urbane, dua ta mbaj shtëpinë, dhe se në të ardhmen me aq sa më takon sipas kriterëve të planit do të ndërtoj vet*”. Gjithashtu, përmes procesverbalit 05-350/02-73590/21 dt. 28.09.2021, pronari i parcelës kadastrale 809-15 ZK Matiçan, Vebi Sylejmani, deklaron: “*Meqëse ndërtesa jonë na parcelën 809-18 ZK Matiçan, i plotëson kriteret e banimit kolektiv, edhe për nga sasia e njësisve banesore, edhe për nga etazhiteti, ne duam ta mbajmë këtë ndërtesë dhe se nuk duam të futemi në ndërtim të përbashkët*”.

Pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-49240/21 dt. 16.03.2021, Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të 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”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuksi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti ideor i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues “Mati 1” dhe Planit Zhvillimor Urban- PZHU 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.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i lokacionit - "Situacioni"; "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ Kosovaref01" të punuar nga kjo Drejtori; si dhe "Propozim për bashkim të parcelave kadastrale" të punuar nga gjeodeti 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 këtij Vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo Drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror- MMPHI.

Ky Vendim u shtyp në 4 (katër) kopje identike fizike dhe i dërgohet: Kërkuesit/ve; kësaj Drejtorie; Qendrës për Shërbim me Qytetarë; dhe në dosje të lëndës.

Kopje elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm; dhe Drejtorisë së Kadastrit.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-73590/21 DT. 08.10.2021

Zyrtari:

Arbër Hamidi

u.d. Udhëheqëse e Sektorit:

Mimoza Berisha Prëstreshi

Drejtori:

Arbër Olluri

Faqe 7 prej 7





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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 008095.6.7.14.2

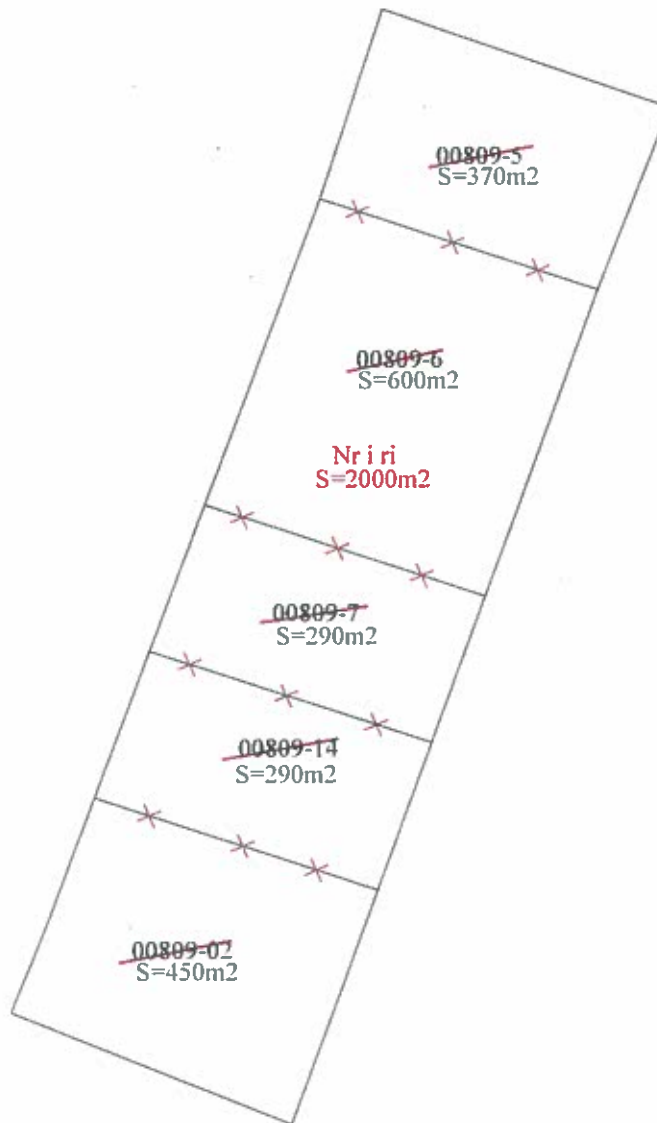
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 600

Propozim për Bashkim të parcelave.



Rilevoi / Snimio: "Geo-Group" Sh.p.k.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

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

Nr. i licencës / Br. licence: 52

Nënshkrimi / Potpis: _____





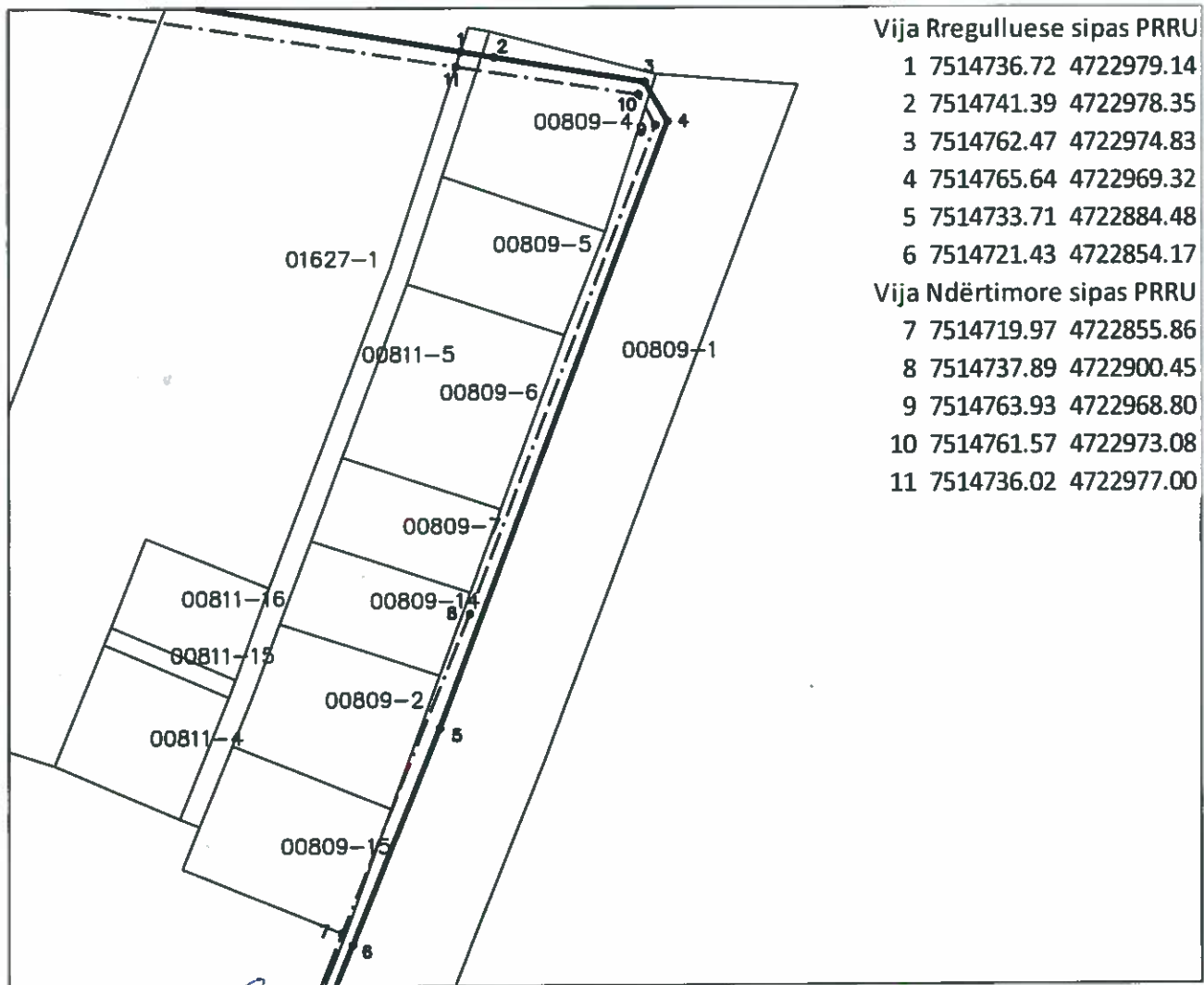
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina






DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneka

Legjenda:

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

Prishtinë: 18.08.2021

