



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo



Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

01-178

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-031 dt.21.07.2016, 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 dhe UA 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, Vendimit për përcaktimin e mënyrës së zbatimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor në zonat urbane 14-350/05-0069714/18 dt.22.03.2018, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, konkretisht neni 5, pika 1 dhe në bazë të kërkesës 05nr.350/02 – 26835/19 dt. 06.02.2019, të kërkuësve/pronarëve Daut Hoxha, Zuka Beka, Din Hoti, Shkëlzen Beqiri, Ramë Ajeti nga Prishtina dhe investitorit “NDERIMI” Sh.P.K, përfaqësuar nga bashkëpronarët Shaban Aliu nga Vitija dhe Hysni Ramadani nga Komogllava, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për lejimin e ndërtimit të ndërtesës shumë banesore & afariste, në lagjen “Mat 1”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 18.06.2019, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I CAKTOHEN KUSHTET NDËRTIMORE kërkuësve / pronarëve, Daut Hoxha, Zuka Beka, Din Hoti, Shkëlzen Beqiri, Ramë Ajeti nga Prishtina dhe investitorit “NDERIMI” Sh.P.K, me certifikatë të biznesit 70201458, përfaqësuar nga bashkëpronarët Shaban Aliu nga Vitija dhe Hysni Ramadani nga Komogllava, sipas kërkesës 05nr.350/02– 26835/19 dt.06.02.2019, kushte këto për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për lejimin e ndërtimit të ndërtesës shumë banesore & afariste, ndërtesa e ndarë në llamella “A” dhe “B”, me etazhitet 2B+S+P+8 dhe 3B+S+P+7, në kuadër të parcelave ndërtimore të bllokut urban “A13”, tërësia “A”, të Planit Rregullues “Mat 1” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale me nr.695-1, nr.695-2, nr. 713-1, nr. 713-2, dhe nr. 714-0, ZK Matičan, sipas projekt propozimit/Plani i situacionit- “zgjidhja urbane” të prezantuar dhe miratuar nga kjo drejtori.

II. LOKACIONI i parcelave kadastrale për të cilat caktohen këto kushte ndërtimore përfshihen dhe trajtohen sipas:

- Planit Rregullues "Mat 1" miratuar me Vendimin 01nr.35-14451 dt.21.06.2005, Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati 1”, 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 ndërtimi është paraparë të zhvillohet dhe të jetë zonë e bërthamës;

-Plani Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt.24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është planifikuar me destinim “Ndërtim i lartë”;

urbane 14-330/05-0009714/18 dt.22.03.2018, të Kryetarit të Komunitetit të Prishtinës, konkretisht nën 5, pika 1.

Pronarët dhe investitori për kriteret dhe parametrat urban si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues “Mat 1”- PZHU”, në Prishtinë, me referencë 2003,të dt.13.12.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online me datë 18.12.2018

III. GJENDJA EKZISTUESE e lokacionit/ parcelave kadastrale, nr.695-1,nr.695-2, nr. 713-1,nr.713-2, dhe nr. 714-0, ZK Matiçan, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është;

- Numri, sipërfaqet, klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr.695-1; S=356m²; Daut Hoxha;Arë e klasës 4”;
 - nr. 695-2; S=612m²; Zuka Beka ;.....“Arë e klasës 4 53m²,shtëpi /ndërtesë 59m² ,oborr 500m²”;
 - nr. 713-1; S=253m²; Din Hoti;“Arë e klasës 4”;
 - nr. 713-2; S=486m²; Shkelzen Beqiri;..... “Arë e klasës 4”;
 - nr.714-0; S=486m²; Ramë Ajeti;..... “Arë e klasës 4”;

Sipërfaqja totale sipas certifikatave të njësiive kadastrale S= 2193m²;

E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura është private, në bazë të certifikatave të njësiive kadastrale;

- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë lokale të shtruara me kubza dhe zhavor, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimit gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara ka ndërtime, kështu në parcelën kadastrale me nr.695-1 është ndërtesa me P+1+nk., në parcelën kadastrale me nr.695-2 është ndërtesa me P+0 dhe në parcelën kadastrale me nr.713-2 është ndërtesa me B+P+0;
- Lokacioni-terreni ka pjerrtësi nga drejtimi veri – lindje në drejtimin jug-perëndim, me disnivel ~9.0m’ sipas incizimit gjeodezik;
- Parcelat kadastrale të lartcekura kanë qasje në rrugët lokale të lagjes, gjegjësisht rrugë të lagjes të pa kategorizuara, të shtruara me kubëza dhe zhavor, njëkohësisht po të njëjtat rrugë janë të planifikuara me zgjerime sipas Planin Rregullues “Mat 1”; Është prezantuar Pëlqimi sipas numrit rendor i LRP Nr.1135/2019, të dt.19.04.2019, e redaktuar para noteres Learte Cana dhënë nga pronari i parcelës kadastrale me nr.695-1, ZK Matiçan, z.Daut Hoxha, i cili jep pëlqim nën përgjegjësinë morale, materiale dhe penale fqijt Xhen Besijajsi pronar i parcelës kadastrale me nr.695-10, të ndërtoj ndërtesën në kufi të parcelës me të drejtë të ndriçimit të hapësirave primare; Pëlqim sipas numrit rendor i LRP Nr.0934/2019, të dt.08.04.2019, e redaktuar para noteres Learte Cana dhënë nga pronari i parcelës kadastrale me nr.714-0, ZK Matiçan, z.Ramë Ajeti, i cili jep pëlqim nën përgjegjësinë morale, materiale dhe penale fqijt Selim Braholli pronar i parcelës kadastrale me nr.716-0, të ndërtoj ndërtesën në kufi të parcelës pa të drejtën e ndriçimit të hapësirave primare;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelave kadastrale gjithashtu edhe të Bllokut urban “A13”, të Planit Rregullues “Mat 1”, përfshihen dhe janë të realizuara ndërtesa shumë banesore dhe afariste si dhe janë tri ndërtesat individuale banimore ekzistuese të cilat nuk kanë shprehë interesim edhe pse kjo drejtori përmes ftesave të drejtuara, ka insistuar që të përfshihen me këtë zgjidhje urbane;

IV. PLANI I SITUACIONIT –“zgjidhja urbane” e ndërtesës që është trajtuar me këto kushte ndërtimore, është ndërtesa shumë banesore & afariste, e ndarë në dy llamella “A” dhe “B” në kuadër dhe trajtim të parcelave kadastrale me nr.695-1,nr.695-2, nr. 713-1, nr. 713-2, dhe nr. 714-0, ZK Matiçan, si dhe realizimi i parcelës ndërtimore të Bllokut urban” A13” të Planit Rregullues Mat 1” :

- a) Sipërfaqja e pjesëve të parcelave kadastrale, ZK Matiçan, me nr.695-1; pronar/ Daut Hoxha, me S=356m²; nr. 695-2; pronar/Zuka Beka ,me S=200.41m²; nr.713-1; pronar/ Din Hoti me S=143.16m² nr.713-2; pronar/ Shkelzen Beqiri, me S=462.39m² dhe nr.714-0 pronar/ Ramë Ajeti, me S=420.08m²

Faqe 2 prej 12

Komuna e Prishtinës
Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. “Radovan Zogoviq” nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242

e-mail: urbanizmi@prishtine.gov.net

dhe të trajtuara me “zgjdhje urbane” brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore është **S=1582.04m²**;

b) Sipërfaqja e pjesëve të parcelave kadastrale, ZK Matiçan me nr.1560-1;pronar /P.SH. K. Komunal me S=41m²; nr.1605-8;pronar /P.SH. K. Komunal me S=1m² dhe të trajtuara me “zgjdhje urbane” brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore është **S=42m²**;

c) Sipërfaqja e pjesëve të parcelave kadastrale nr.695-2,ZK Matiçan pronar/Zuka Beka, me S=184.81m²dhe nr.713-1, ZK Matiçan, pronar/ Din Hoti, me S=5.08m² dhe të trajtuara me “zgjdhje urbane” sipërfaqja totale e të cilave përfshihen në rrugë të planifikuar **S= 189.89m²**;

d) Sipërfaqja e pjesëve të parcelave kadastrale nr. 695-2; ZK Matiçan pronar/Zuka Beka me S=226.78m²; nr.713-1, ZK Matiçan, pronar/ Din Hoti me S=104.76m²; me nr.713-2, ZK Matiçan, pronar/ Shkelzen Beqiri me S=23.61 m² dhe nr.714-0; ZK Matiçan, pronar/ Ramë Ajeti me S=65.92 m², të trajtuara me “zgjdhje urbane” sipërfaqja totale e të cilave përfshihen në gjelbërim të planifikuar **S= 421.07m²**;

Paraprakisht duhet të realizohet këmbimi i pjesëve të parcelave kadastrale me nr.1560-1;pronar /P.SH. K. Komunal me S= 41m² & nr.1605-8;pronar /P.SH. K. Komunal me S=1m² me pjesën e parcelës kadastrale nr.695-2, ZK Matiçan, pronar/ Zuka Beka me S=42m²;

Për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, e ndarë në dy llamella “A” dhe “B”, pronarët para aplikimit për leje ndërtimore duhet të arrijnë Marrëveshje për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës dhe vlerësimin e organit kompetent.

V. KUSHTET NDËRTIMORE për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për rregullimin e hapësirës dhe realizimin / ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste në kuadër të parcelës ndërtimore (formuar me ndarjen/bashkimin dhe riorganizimin e parcelave kadastrale), sipas planifikimeve nga Plani Rregullues “Mat 1”, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësor, rregullativën ligjore në fuqi dhe Projekt propozimin / Projektin ideor, dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në këtë ndërtesë, shtrirja e ndërtesës, gabaritet dhe etazhiteti i ndërtesave, pozicionimi i tyre në raport me vijën rregulluese, ndërtimore dhe kufiri i parcelave, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e ndërtesës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik në Plani i situacionit-“zgjdhja urbane”, i bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të pjesës së Bllokut urban “A13”, Tërësia “A”, të Planit Rregullues “Mat 1”,planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore & afariste me sipërfaqe dhe etazhitet sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

-**Llamella “A”**-ndërtesë shumë banesore & afariste me sipërfaqe totale ndërtimore **S=4285.49m²**, sipërfaqe ndërtimore nëntokësore **S=1048.58m²**, sipërfaqe ndërtimore mbitokësore **S=3236.91m²**, etazhiteti 2B+S+P+8;

-**Llamella “B”**- ndërtesë shumë banesore & afariste me sipërfaqe totale ndërtimore **S=4818.79 m²**, sipërfaqe ndërtimore nëntokësore **S=1847.73m²**, sipërfaqe ndërtimore mbitokësore **S=2971.06m²**, etazhiteti 3B+S+P+7;

Totali i sipërfaqeve ndërtimore të ndërtesës, sipas projekt propozimit është:

-sipërfaqe totale ndërtimore **S=9104.28 m²**;

-sipërfaqe ndërtimore mbitokësore **S=6207.97 m²**;

-sipërfaqe ndërtimore nëntokësore **S=2896.31m²**;

- Parcelat kadastrale me sipërfaqet e tyre të trajtuara – që përfshihen në ndërtim brenda vijës rregulluese për realizimin e ndërtimit të ndërtesës shumë banesore & afariste, ndërtesa me llamellat “A” dhe “B” në pronësi private dhe të trajtuara në parcelën ndërtimore si tërësi janë:

-nr.695-1, ZK Matiçan, S=356m²

- nr.695-2, ZK Matiçan, S=200.41m²

- nr.713-1, ZK Matiçan, S=143.16m²

- nr.714-0, ZK Matiçani, S=420.08m²
Sipërfaqe totale brenda vijës rregulluese e parcelave kadastrale është S=1582.04m²;

- Parcelat kadastrale me sipërfaqet e tyre të trajtuara – që përfshihen në ndërtim brenda vijës rregulluese për realizimin e ndërtimit të ndërtesës shumë banesore & afariste, ndërtesa me llamellat “A” dhe “B”, në pronësi P.Sh. K. Komunal dhe të trajtuara në parcelën ndërtimore si tërësi janë:
 - nr.1560-1, ZK Matiçan, S=41m² (P.Sh.K Komunal)
 - nr. 1605-8, ZK Matiçan, S=1m² (P.Sh.K Komunal)

Sipërfaqe totale brenda vijës rregulluese e parcelave kadastrale është S=42m²;

Sipërfaqe totale brenda vijës rregulluese Stotale= 1624.04m²;

S=1624.04*3.2=5196.92m²

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara në pjesën e Bllokut urban “A13”, për realizimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim /parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara jashtë vijës rregulluese janë:

- Në rrugë të planifikuar përfshihen:

- parcela kadastrale me nr.695-2, ZK Matiçan me sipërfaqe prej S=184.81m²;

- parcela kadastrale me nr.713-1, ZK Matiçan me sipërfaqe prej S=5.08m²;

Sipërfaqja totale e këtyre parcelave që përfshihen në rrugë të planifikuar S= 189.89m²;

- Në gjelbërim të planifikuar përfshihen:

- parcela kadastrale me nr.695-2, ZK Matiçan me sipërfaqe prej S=226.78m²;

- parcela kadastrale me nr.713-1, ZK Matiçan me sipërfaqe prej S=104.76m²;

- parcela kadastrale me nr.713-2, ZK Matiçan me sipërfaqe prej S=23.61 m²;

- parcela kadastrale me nr.714-0, ZK Matiçan me sipërfaqe prej S=65.92 m²;

Sipërfaqja totale e këtyre parcelave që përfshihen në gjelbërim të planifikuar S= 421.07m²;

Pasi që pjesët të parcelave kadastrale me nr.1560-1;pronar /P.SH. K. Komunal me S= 41m² & nr.1605-8;pronar /P.SH. K. Komunal me S= 1m² sipas Planit Rregullues “Mat 1” janë sipërfaqe të parcelave të planifikuara brenda vijës rregulluese, brenda bllokut urban “A13”, me sipërfaqe prej S=41m²+1m²=42m², ndërsa totali i pjesëve të parcelave kadastrale nr.695-2;nr.713-1;nr.713-2 dhe 714-0, ZK Matiçan në pronësi të Zuka Beka, Din Hoti; Shkelzen Beqiri dhe Ramë Ajeti me sipërfaqe totale S=184.81 m² +226.78 m²+5.08 m²+104.76 m²+23.61 m²+65.92m²=610.96m², të planifikuara për rrugë dhe gjelbërim, atëherë pjesa e sipërfaqes së planifikuar për rrugë e parcelave kadastrale nr.1560-1 dhe nr. 1605-6, ZK Matiçan, në pronësi të P. Sh. K. Komunal me S=42m², të këmbëhet me pjesë reciproke të parcelës kadastrale nr.695-2, ZK Matiçan, pronar/ Zuka Beka me S=42m² nga sipërfaqja totale e planifikuar për rrugë të parcelave private të lartcekura .

Sipërfaqja e mbetur jashtë vijës rregulluese është prej S=568.96 m² e shprehur në përqindje është prej 35.03 % ,dhe për këtë sipërfaqe të mbetur mund të aplikohet vetëm 20% i kompensimit të pronës private sipas Vendimit 01 nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, sipas të cilit deri në 20% të parcelës ndërtimore , mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe i shtohet sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore dhe është:

S=324.80*3.2=1039.38m²

Sipërfaqe totale brenda vijës rregulluese Stotale= 5196.92m²+S=1039.38m²;

S=6236.3m²

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë për banim shumë banesor & afarist si dhe me hapësira përcjellëse si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun urban “A13” të Planit Rregullues “Mat 1” për këtë parcelë ndërtimore është A /IV- VIII kurse sipas PZHU-së VII-IX, etazhe mbi tokë (sipas projekt propozimit etazhet janë 2B+S+P+8 dhe 3B+S+P+7) ;

- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore / parcelave kadastrale të bashkuara në kompleks (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suteranit, sipas Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së mund lejohet max. 40%;
Ndërtesa shumë banesore & afariste llamella “A” dhe “B”
 $S=1624.04m^2 * 0.40=649.61 m^2$
 $S= 631.02m^2$ /sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për etazhet e nëntokës (ISHPN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar në paragrafin II. pika 1. Të Vendimit 01 Nr.031-185481 dt.14.08.2015,të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet max.60%, kjo duhet të respektohet në prezantimin e projektit kryesor, kjo kalkulohet bazuar në parcelën ndërtimore si:
 $S=1624.04*0.60=974.42m^2$;
- Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISPN),sipas Planit Rregullues “Mat 1” është 3.2. Poashtu, zbatohet Vendimi për përcaktimin e mënyrës së zbatimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor në zonat urbane 14-350/05-0069714/18 dt.22.03.2018,të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, konkretisht neni 5, pika 1. Koeficienti i ndërtimit të etazheve të mbi tokës bazuar në kriteret e planit është i limituar me etazhitet për parcelën ndërtimore, andaj trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritjet, 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 - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**;
 -Sipërfaqe totale ndërtimore e parcelave kadastrale brenda vijës rregulluese të bllokut urban “A13” të Planit Rregullues “Mat 1” është :
 $S= 1624.04*3.2=5196.92m^2$
 -Sipërfaqja e parcelave kadastrale e planifikuar për rrugë dhe gjelbërim e mbetur pas këmbimit të planifikuar të përshkruar në pikën V.6 të këtij Vendimi si dhe kalkulimin në sipërfaqe ndërtimore me koeficient ndërtimi të vetëm 20% të parcelës ndërtimore është:
 $S=324.80*3.2=1039.38m^2$
 - Prandaj sipërfaqe totale ndërtimore do të kalkulohet si në vijim
 $S= 1624.04*3.2=5196.92m^2$
 $S=324.80*3.2=1039.38m^2$
 $S.total =6236.30m^2$
- ISHGJ-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2 të Vendimit 01 nr.031-185481 dt.14.08.2015 , të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është min.40% dhe kjo sipërfaqe duhet të jetë:
 $S= 1624.04*40%=649.61m^2$
- Bazuar në kriteret e planit rregullues , tipi i mbulimit d1, mundëson ndërtimin e ndërtesave me një gjatësi prej maksimum prej 50 m’ dhe sipërfaqe të lirë 0.4xh-lartësia e ndërtesës ose së paku 3m’ me thellësi të ndërtesës në frontin rrugor max.20m’ së paku 3 m’ nga kufiri ose kufiri i ndërtesa; Ndërtimi lejohet vetëm duke respektuar vijën ndërtimore, në raste të veçanta kur nuk ka tejkalime nga parcela ndërtimore, lejohet tejkalimi i vijës së fasadës me (ballkone ,tenda të diellit) nëse lartësia e lirë mbi zonën e transportit publik është min. 2.5m;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;
- Kuota e përdhësës së ndërtesave përcaktohet në raport me kuotën e niveletës së rrugës publike, respektivisht në raport ndaj kuotës zero të objektit; kuota e përdhësës së ndërtesës nuk bën të jetë më e ulët se niveleta e rrugës publike; kuota e përdhësës së ndërtesës mund të jetë maksimum 1,2 m mbi lartësinë e niveletës së rrugës publike;

- Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesëve) të ndërtesës kolektive të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të bllokut. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi standardi i parkimit respektivisht i garazhimit sipas Planit Rregullues “Mat 1” dhe Rregullores MMPH nr.03/2016 është 1VP/njësi banimore. Për pjesën e afarizmit min.1VP 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 gabaritit të ndërtesës. Kompleksi të organizohet edhe me vendparkimet e jashtme, rrugët ,shtigjet, trotualet, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë etj;
- Në kuadër të parcelës ndërtimore dhe të kompleksit të planifikohen hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues dhe normat dhe standardet e planifikimit .

VI. KËMBIMI i parcelave kadastrale me nr. nr.1605-6, ZK Matiçan, S=1m² (P.Sh.K Komunal dhe nr.694-20, ZK Matiçan, S=41m² (P.Sh.K Komunal) me parcelën kadastrale me nr. 695-2,ZK Matiçan me pronar Zuka Beka me sipërfaqe prej S=42m² e cila parcelë përfshihet në hapësirë publike të planifikuar, bëhet bazuar në vlerësimin e organit kompetent.

Kjo drejtori jep Pëlqim për këmbimin e parcelave të lartcekura sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në vlerësimin e organit kompetent për vlerësimin e pronave dhe do të zhvillohet para aplikimit sipas këtyre kushteve ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Mat 1” , në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dorëzuar nga kjo drejtori;

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme , detyron Drejtorinë e Urbanizmit , të rishikoj kushtet ndërtimore-revokimin e tyre.

VII. NDARJA / parcelimi i parcelave kadastrale nr.695-2,nr.713-1, nr. 713-2, nr. 714-0, ZK Matiçan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore të përcaktuar me Plani i situacionit i zgjidhjes urbane dhe Manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit të zgjidhjes urbane dhe Manuali i ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve, duke u bazuar edhe në Plani e situacionit të zgjidhjes urbane dhe Manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. BASHKIMI i parcelave kadastrale me nr.695-1,nr.695-2,nr.713-1, nr.713-2, nr.714-0,si dhe pjesë të parcelave nr.694-20, nr.1605-6, ZK Matiçan,(pas këmbimit) dhe formimi i parcelës ndërtimore për ndërtesën, do të realizohet bazuar në Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Mat 1” në sistemin KOSOVAREF 01.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit të zgjidhjes urbane dhe Manuali i ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

IX. 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 kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për 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.

X. DOKUMENTACIONI NDËRTIMOR - projekti kryesor i ndërtesës, 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 V., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", 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 infrastrukturë 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 parallogarit të punëve ndërtimore- zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin të materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin instalimeve elektro- energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin 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. 035-1 74324 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;

XI. 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.

- Certifikatën e regjistrimit të biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit.

XII. MARRËVESHJA PËR INFRASTRUKTURË – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për 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 pronarët / investitorin e realizimit të kompleksit në fazën e lejes ndërtimore .

Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

XIII. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE – të parcelave kadastrale nr.695-1,nr.695-2,nr.713-1, nr.713-2, nr.714-0, ZK Matiçan, në bazë të certifikatave së njësisë kadastrale, janë evidentuar si kulturë “arë e klasës 4”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore 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 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-parcelat ndërtimore, sipas Plani i situacionit të zgjidhja urbane, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e secilës parcelë ndërtimore, bazuar në manualin e ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar për pjesë të parcelave kadastrale nr.695-1,nr.695-2,nr.713-1, nr.713-2, nr.714-0, ZK Matiçan, si dhe bazuar në kualitetin e tokës së përshkruar në paragrafin III. të këtij vendimi. Këto sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XIV. PAGESA E TAKSËS ADMINISTRATIVE për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës 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.

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XVI. VLEFSHMËRIA e vendimit të kushteve ndërtimore do të jetë një(1) vit, me mundësi të vazhdimin për një(1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësor, si dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Kërkuesit / pronarët, Daut Hoxha, Zuka Beka, Din Hoti, Shkëlzen Beqiri, Ramë Ajeti nga Prishtina dhe investitorit “NDERIMI” Sh.P.K, përfaqësuar nga bashkëpronarët Shaban Aliu nga Vitija dhe Hysni Ramadani nga Komogllava, me kërkesën 05nr.350/02– 26835/19 dt.06.02.2019, kanë kërkuar nga kjo drejtori hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për lejimin e ndërtimit të ndërtesës shumë banesore & afariste, Ndërtesa me Llamellat “A” dhe “B”, me etazhitet 2B+S+P+8 dhe 3B+S+P+7, në kuadër të blloqeve urbane A-C, tërësia “A13” të Planit Rregullues “Mat 1” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale me nr.695-1, nr.695-2, nr. 713-1, nr. 713-2, dhe nr. 714-0, ZK Matiçan.

Me kërkesën 05nr.350/02– 26835/19 dt.06.02.2019, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedimit administrativ, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë: Kopjet e planit për parcelat kadastrale: nr.695-1, nr.695-2, nr. 713-1, nr. 713-2, dhe nr. 714-0, ZK Matiçan;
- Certifikatat e njësive kadastrale: P-71914050 -00695-1, P-71914050 -00695-2, P-71914050-00713-1, P-71914050 -00713-2, P-71914050 -00714-0;
- Manualin e situacionit të terrenit të parcelave kadastrale: nr.695-1, nr.695-2, nr. 713-1, nr. 713-2, dhe nr. 714-0, ZK Matiçan, punuar nga “Geo Group” me numër të licencë nr.52;
- Fotokopja e letërnjoftimeve të pronarëve dhe investitorit;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor, Shaban Aliu nr.16869/19-9667919580, tdt.23.01.2019 të kërkuar nga Nderimi Sh.p.k., Zuka Beka nr.21439/19-21920477, të dt.29.01.2019 ; Daut Hoxha nr.20303/19-21920461, të dt.28.01.2019; Zuka Beka nr.21439/19-21920477, të dt.29.01.2019; Rasim Hoxha nr.20990/19-2191822, të dt.29.01.2019, të kërkuar nga Din Hoti; Azem Beqiri nr.17672/19-21920491, të dt.24.01.2019, të kërkuar Shkëlzen Beqiri; Ramë Ajeti nr.14947/19-219282000, të dt.21.01.2019;
- Informim nga Plani Rregullues “Mat 1”- PZHU, në Prishtinë, me referencë 2003, të dt.13.12.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online me datë 18.12.2018;
- Mendimi profesional nga faza e Komunikacionit nga zyrtari përgjegjës nga kjo drejtori;

- Pëlqimi sipas numrit rendor i LRP Nr.1135/2019, të dt.19.04.2019, e redaktuar para noteres Learte Cana dhënë nga pronari i parcelës kadastrale me nr.695-1, ZK Matiçan, z.Daut Hoxha, i cili jep pëlqim nën përgjegjësinë morale, materiale dhe penale fqitut Xhen Besijajsi pronar i parcelës kadastrale me nr.695-10, të ndërtoj ndërtesën në kufi të parcelës me të drejtë të ndriçimit të hapësirave primare;
- Pëlqim sipas numrit rendor i LRP Nr.0934/2019, të dt.08.04.2019, e redaktuar para noteres Learte Cana dhënë nga pronari i parcelës kadastrale me nr.714-0, ZK Matiçan, z.Ramë Ajeti, i cili jep pëlqim nën përgjegjësinë morale, materiale dhe penale fqitut Selim Braholli pronar i parcelës kadastrale me nr.716-0, të ndërtoj ndërtesën në kufi të parcelës pa të drejtën e ndriçimit të hapësirave primare;
- Autorizim për përfaqësim e redaktuar para noteres Learte F.Cana me LRP.Nr.3331/2018 dt.28.09.2018, dhënë nga z.Shaban Aliu për përfaqësim nga z. Përparim Fazliu;
- Certifikata e regjistrimit për biznesin “Nderimi” Sh.P.K. me nr.70201458;
- Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët e redaktuar nga notere Learte F.Cana me LRK.Nr.;0528/2018 Ref.Nr.:0083/2018,dt.23.02.2018 e lidhur në mes Zuka Beka dhe Minire Beka si dhe investitorit “Nderimi” Sh.P.K.;
- Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët e redaktuar nga notere Learte F.Cana me LRK.Nr.;2001/2018 Ref.Nr.:0316/2018,dt.28.06.2018, e lidhur në mes Din Hoti dhe investitorit “Nderimi” Sh.P.K.;
- Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët e redaktuar nga notere Learte F.Cana me LRK.Nr.;1875/2017 Ref.Nr.:0340/2017,dt.19.06.2018, e lidhur në mes Shkelzen Beqiri dhe investitorit “Nderimi” Sh.P.K.;
- Aneks Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët e redaktuar nga notere Learte F.Cana me LRK.Nr.;1354/2018 Ref.Nr.:0213/2017,dt.08.05.2018 e lidhur në mes Shkelzen Beqiri si dhe investitorit “Nderimi” Sh.P.K.;
- Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët e redaktuar nga notere Learte F.Cana me LRK.Nr.;1393/2016 Ref.Nr.:0293/2016,dt.27.04.2016, e lidhur në mes Daut Hoxha dhe Ramë Ajeti si dhe investitorit “Nderimi” Sh.P.K.;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05nr.350/02–26835/19 dt. 06.02.2019, shqyrtimin e përmbajtjes së kërkesës dhe vizitës së lokacionin për të cilën kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, si dhe dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës administrative, konstatoi si në vijim:

Ndërtesat e planifikuara dhe parcelat kadastrale, nr.695-1,nr.695-2, nr. 713-1, nr. 713-2, dhe nr. 714-0, ZK Matiçan, përfshihet në kuadër Planit Rregullues “Mat 1” në Prishtinë, ku sipas këtij plani ky lokacion përfshihet në A dhe C (ngastër ndërtimi),tipi C (tipi i shfrytëzuar i ndërtimit), A /IV- VIII (numri i etazheve të plota), 0.6 /TMN (treguesi i mbulimit të parcelës), 3.2 TSK (treguesi i sipërfaqeve të kateve),0.1 GSI(treguesi i sipërfaqeve të gjelbëruara), d1(tipi i mbulimit), destinim ky edhe i synuar nga kërkuesit / pronarët e parcelave kadastrale.

Po ashtu kjo zonë është e përfshirë edhe me 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” me ISHP-0.2-0.4, OSPN 1.8-3.0 dhe Etazhitet VII-IX dhe gjithashtu një pjesë e parcelave kadastrale me nr.695-2,713-2,713-1,714-0 përfshihen në infrastrukturë rrugore të planifikuar sipas PZHU-së. Duke qen se blloku urban “A13” i Planit Rregullues “Mat 1” pothuajse është përmbushur me ndërtime , kriteret janë përcaktuar bazuar në Vendimin për përcaktimin e mënyrës së zbatimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor në zonat urbane 14-350/05-0069714/18 dt.22.03.2018,të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, konkretisht neni 5, pika 1.

Bazuar në Plani i situacionit të zgjidhjes urbane të prezantuar dhe dokumentet e bashkangjitur, konstatohet se nga parcelat e lartcekura formohet parcela ndërtimore, përmes këmbimit, ndarjes dhe ri rregullimit dhe pjesës së destinuar për hapësira komunikuese – rrugë dhe gjelbërim të planifikuara.

Kjo drejtori pasi verifikoi dokumentacionin e prezantuar, gjendjen në terren dhe pasi që në këtë zgjidhje urbane nuk ishin të integruara edhe parcelat tjera kadastrale të mbetura jashtë kësaj zgjidhje urbane dhe pasi që blloku urban “A13” pothuajse po përmbillet me Kushte Ndërtimore, atëherë kjo drejtori me shkresën zyrtare Ftesë të dt.05.04.2019, iu drejtua pronarëve të parcelave kadastrale me nr.695-10,nr.1605-8,nr.1605-5,nr.717-0,nr.716-0, ZK Matiçan, për pjesëmarrje në takim brenda Drejtorisë së Urbanizmit në mënyrë që të merrnin pjesë brenda kësaj zgjidhje urbane ose të arrinin bashkërisht një zgjidhje urbane të pranueshme për të gjithë. Në takim e caktuar për datën 05.04.2019 nuk u prezantua asnjëri nga pronarët e parcelave të lartcekura edhe pse shkresa iu ishte dorëzuar në dorë.

Pas shqyrtimit të kërkesës dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 12.04.2019 ka vendosë “Njoftim publik” për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’, i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 26.04.2019,ky njoftim publik poashtu iu dorëzua fqinjëve dhe gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në email adresat e vendosura në njoftimin publik, që nënkupton se kjo drejtori mund të vazhdoj me procedurat e caktimit të kushteve ndërtimore. Mos pjesëmarrja e pronarit të parcelës kadastrale me nr.695-10, ZK Matiçan, në takime për zgjidhje urbane dhe në mënyrë që mos të pengohet zhvillimi i mëtutjeshëm sipas kërkesave për ndërtim, kjo drejtori me pajtimin e palëve në procedurë i mundësoi që të bëhet planifikimi i ndërtimit në këtë parcelë kadastrale në kufi të parcelës me ndriçim primar, zgjidhje kjo të cilën e mundësuan palët në procedurë duke e tërhequr të gjithë ndërtimin e planifikuar për parcelën e tyre ndërtimore dhe duke cunuar në njëfarë forme edhe vizurat më të favorshme të ndërtesës së planifikuar për ndërtim, mirëpo me qëllimin madhor që edhe përkundër insistimit dhe mos pjesëmarrjes në një zgjidhje urbane të arrihet zgjidhje urbane për të gjitha parcelat të cilat si të veçanta nuk mundeshin të zhvilloheshin në të ardhmen..

Pasi parcelat e lartë cekura, me të gjithë balloren e tyre shtrihen përball gjelbërimit të planifikuar dhe nuk lejohet depërtimi në parcelën ndërtimore përmes pjesës së gjelbërimit të planifikuar , atëherë qasja u mundësua nga pjesa e rrugës së planifikuar me plane cila është në pronësi P.SH.K Komunal Prishtinë, mirëpo e cila paraprakisht duhet të këmbehet me pjesë të parcelave private në mënyrë që të lidhen direkt me rrugën publike të planifikuar e trajtuar me këto kushte ndërtimore. Poashtu pasi që është siguruar përmes aktit noterial “Pëlqim” i pronarëve të parcelave dhe të përpiluara tek notere Learte F Cana në Prishtinë, për zgjidhje të parcelës fqinje, u miratua kjo zgjidhje urbane.

Me zgjidhjen e propozuar dhe miratuar nga kjo drejtori, janë përcaktuar edhe vijat rregulluese dhe ato ndërtimore, duke respektuar edhe kriteret dhe parametrat urban të planit dhe distanca e tyre në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, është pranuar kyçja e prezantuar,pra siç është prezantuar në planin e lokacionit.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, 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 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”, Drejtorja e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesit kanë prezantuar dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit i zgjidhjes urbane i propozuar me projekt propozimin e ndërtesave, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, 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 dispozitivët e vendimit të kushteve ndërtimore.

Udhëzimi juridik: Para e paketaqit me këte vendim, me ankese 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 – MMPH.

Ky Akt përcjellës u përpilua në 4(katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesve, në dosje të Lëndës, kësaj Drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

Kopja elektronike e këtij Vendimi i dërgohet :Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05NR.350/02 – 26835/19 DT. 18.06.2019

Zyrtar,
Bahtie Uka



u.d. Udhëheqëse Sektorit
Mimoza Berisha Prestresh





Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

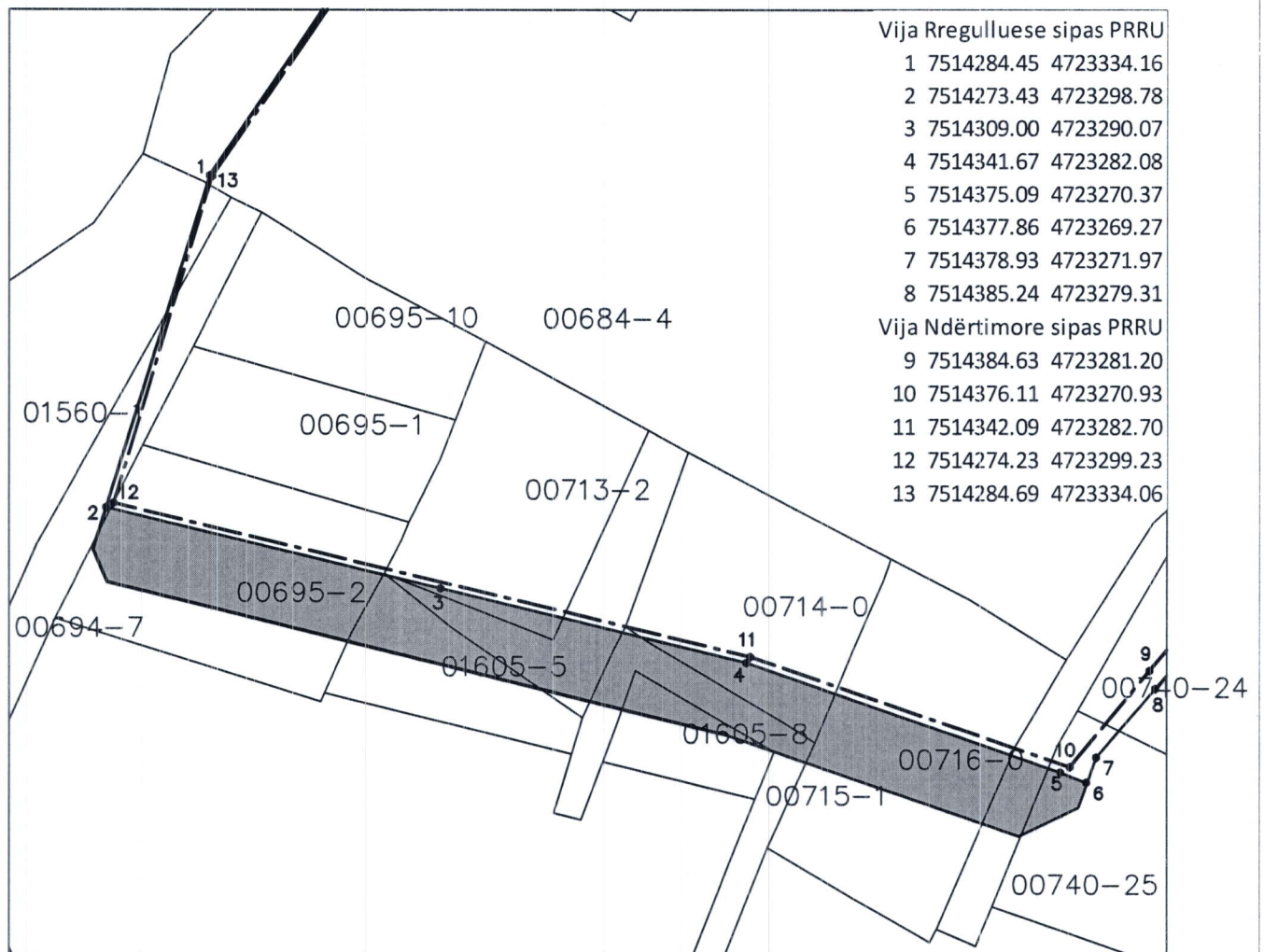
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT



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



Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi : _____

Prishtinë: 14.06.2019

Legjenda:

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

KOSOVES

