



	<p><b>Republika e Kosovës</b> Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p><b>Komuna e Prishtinës</b> Opština Priština – Municipality of Prishtina</p>	<p>PRISHTINA</p>
--	--	------------------

01-2571

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 & 140 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 dhe nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 të MMPH-së, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, Vendimit 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane, dhe në bazë të kërkesës, 05nr.350/02-0274587/18 dt.16.11.2018, të pronarit Ali Kçiku nga Prishtina dhe Investitorit “Shpëtimi Invest”sh.p.k. nga Prishtina, përfaqësuar nga Shpëtim Sinani nga Podujeva, për pranimin e palës në procedurë dhe miratimin e ndryshimit, plotësimit dhe ri-caktimin (me inkorporim të parcelës kadastrale, nr.840-4 ZK Matiçan) e Kushteve ndërtimore 05 nr. 350/02 – 0299113/17 dt.14.05.2018, të lëshuara nga kjo drejtori, në emër të pronarëve, Muhamet dhe Milaim Sinani nga Podujeva, Zulfije Limani nga Kërçova dhe Investitorit “Shpëtimi Invest”sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit 71190641, përfaqësuar nga Shpëtim Sinani nga Podujeva, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - Lam. “A” & “B”, në kuadër të Bllokut urban “C-14”, Tërësia “C”, të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të kompleksit të parcelave, nr. 839-2, 839-3, 840-2 & 840-3 ZK Matiçan (pas ndarjes, bashkimit dhe shpronësimit, nr.1623-1 ZK Matiçan), me trajtim edhe të parcelës nr.840-4 ZK Matiçan, Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 15.01.2019 merr këtë:

**V E N D I M**

**PRANIMI I PALËS NË PROCEDURË, MIRATIMIN E NDRYSHIMIT DHE PLOTËSIMIT TË KUSHTEVE NDËRTIMORE, 05 NR. 350/02 – 0299113/17 DT.14.05.2018, SI DHE RI-CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE**

**I. Miratohet pranimi i palës në procedurë dhe ndryshimi, plotësimi i Kushteve ndërtimore** 05nr.350/02 – 0299113/17 dt.14.05.2018, të lëshuara nga kjo drejtori, në emër të pronarëve, Muhamet dhe Milaim Sinani nga Podujeva, Zulfije Limani nga Kërçova dhe Investitorit “Shpëtimi Invest”sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit 71190641, përfaqësuar nga Shpëtim Sinani nga Podujeva, sipas kërkesës, 05nr.350/02 – 0068642/18 dt.21.03.2018 për rishqyrtimin e kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 0299113/17 dt.08.12.2017, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin kryesor për ndërtimin e Kompleks me ndërtesë shumë banesore & afariste - Lam. “A” & “B”, në kuadër të Bllokut urban “C-14”, Tërësia “C”, të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të kompleksit të parcelave kadastrale, nr.839-2, 839-3, 840-2 & 840-3 ZK Matiçan (pas ndarjes, bashkimit & shpronësimit, nr.1623-1 ZK Matiçan), dhe ri caktimi i kushteve ndërtimore për parcelat e lartë cekura, me ndërhyrje në procedurë të kërkuesit / pronar, Ali Kçikut nga Prishtina, pronar i parcelës kadastrale nr.840-4 ZK Matiçan.

**II. Ndryshimi, plotësimi, zgjerimi dhe ri-caktimi i kushteve ndërtimore nga paragrafi I. i këtij vendimi, do të jenë sipas pikave dhe paragrafëve të përcaktuara me këtë vendim:**

- *Ndryshimi Plani i situacionit – “zgjdhja urbane”, me trajtimin edhe të parcelës kadastrale nr.840-4 ZK Matiçan, në kuadër të parcelës ndërtimore, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam. “A” & “B”;*

PRANOR 29.01.2019  
MILAIM SINANI  
10: 1232634541

- Ndryshimi i gabaritit dhe etazhiteteve të ndërtesës sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”;
- Ndryshimi / korigjimi i qasjes në ndërtesë me , nga hyrja direkte nga ana lindore, hyrja përmes pjerrinës në pjesën fundore të ndërtesës, gjithë ashtu në anën lindore;
- Ndryshimi i hapësirave gjelbëruese nga përqindja 12% në sipërfaqen prej 25%, sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”;

**III. Gjendja ekzistuese** e lokacionit / parcelës kadastrale të trajtuara me Kushte ndërtimore 05 nr. 350/02 - dt.21.09.2016, nr.1623-1 ZK Matiçan, (formuar, pas ndarjes, bashkimit dhe shpronësimit të parcelave, nr. 839-2, 839-3, 840-2 & 840-3 ZK Matiçan), dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore me trajtim edhe të parcelës kadastrale, nr.840-4 ZK Matiçan, me kërkesës 05nr.350/02 – 0274587/18 dt.16.11.2018, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
  - nr.1623-1; S=2521m<sup>2</sup>; Zulfije Limani, Muhamet dhe Milaim Sinani; “Arë e klasit 3”;
  - nr. 840-4; S=500m<sup>2</sup>; Ali Kçiku; “Arë e klasit 3”;
- **Totali i parcelave kadastrale: S=3021m<sup>2</sup>.**
- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura , është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Parcela kadastrale nr.1623-1 ZK Matiçan, është produkt i ndarjes, bashkimit dhe shpronësimit të parcelave kadastrale nr. 839-2, 839-3, 840-2 & 840-3 ZK Matiçan, trajtuar me Kushtet ndërtimore 05nr.350/02 – 0299113/17 dt.14.05.2018;
- Në kuadër të parcelës kadastrale, nr.840-4 ZK Matiçan, shtrihen dy ndërtesa individuale banimore me etazhite P+1 ;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga drejtimi veri-lindje kah jug - perëndimi, me nivel ~3.0m;
- Qasja ekzistues e parcelave kadastrale të lartcekur është përmes rrugës lokale lidhen me rrugën “Muharrem Fejza”;
- Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste është si vazhdimësi e kompleksit të realizuara lejet urbanistike, kushte ndërtimore & leje ndërtimi;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese si: ndërtesa shumë banesore, shtëpi individuale banimore, ndërtesa ndihmese, etj;

**IV. Kushtet ndërtimore**, të ndryshuara, plotësuara, zgjeruara dhe ri caktuara për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - Lam.”A” & “B”, në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban “C-14” Tërësia “C” të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, duke u mbështetur 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”, duke u bazuar në parametrat, kriteret urban kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin dhe hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesave me distanca nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjidhja urbane” bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të Kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste - Lam.”A” & “B”, të Bllokut urban “C-14”, Tërësia “C” planifikohen të ndërtohet, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

**Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – Lam.”A” & “B” ;**

**Lam. “A” - S=8421m<sup>2</sup> /4880m<sup>2</sup>, mbi tokë + 3541m<sup>2</sup>, nën tokë /,**

**Etazhitet: -3B + P + 1 & -3B + P + 9,**

**Lam. “B” - S=7740m<sup>2</sup> / 5904m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1836m<sup>2</sup>, nën tokë /,**

**Etazhitet: -3B+P+1 & -3B + P + 8/9,**

**Totali: S= 16161m<sup>2</sup> / 10784m<sup>2</sup>, mbi tokë + 5377m<sup>2</sup>, nën tokë/**

- Parcelat kadastrale për realizimin e Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste - Lam”A” & “B”, të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
  - nr.1623-1; me S=2521m<sup>2</sup>;

- nr. 840-4; me  $S=500m^2$ ;  
**Sipërfaqe totale:  $S=3021m^2$ ;**
- Parcela kadastrale për realizimin e Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste -Lam."A" & "B", të trajtuara jashtë rregulluese, janë:
  - nr.1623-1; me  $S=0.00m^2$ ;
  - nr. 840-4; me  $S=0.00m^2$ ;
  - nr.1623-2; me  $S=349m^2$ ; /shpronësuar me sipërfaqe ndërtimore/  
**Sipërfaqe totale:  $S=349m^2$ ;** /shpronësuar me sipërfaqe ndërtimore/
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së kompleksit, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm – Lam."A" & "B" dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "C-14" Tërësia "C" të Planit Rregullues "Mati 1", është IV ÷ VIII etazhe mbi tokë (sipas projekt propozimit -2B+P+8);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / parcelë ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabarit të përdhësës ose suteranit, sipas planit rregullues urban dhe Vendimi 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 është max.60%;  
**Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste - Lam."A" & "B":**  
 $S= 3021 \times 0.6=1812.60m^2$ / sipas PRRU, & KN 05nr.350/02- 0299113/17 dt.14.05.2018/  
 $S= 1792.3m^2$ / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max.60%, bazuar në planin rregullues urban dhe paragrafit II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës:  
**Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam."A" & "B":**  
 $S=3021 \times 0.6=1812.60m^2$ /sipas PRRU, vendimit & KN 05nr.350/02- 0299113/17 dt.14.05.2018/  
 $S=1792.30m^2$  / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i parcelave kadastrale të bashkuara / parcelës ndërtimore, destinuar për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min.20%, me gjelbërim të lartë, të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion:  
**Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam."A" & "B":**  
 $S=3021 \times 0.1 = 302.10m^2$  / sipas planit rregullues /  
 $S=410m^2$  / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas PZHU-së është max.3.0, kurse sipas Planit Rregullues "Mati 1" është max. 3.2, i cili koeficient konfirmohet edhe me 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". Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:  
**Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – Lam."A" & "B":**  
 $S = 3021 \times 3.2=9667.20m^2$  / sipas Vendimit 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 /  
 $S =10784m^2$  / sipas projekt propozimit duke përfshi edhe kompensimin / shpronësimi/
- Me aplikimin e Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese(deri në 20% të parcelës ndërtimore) është realizuar me "Marrëveshje" 13nr.464/01 – 0277070/18 dt.10.01.2019, në mes të Komunës së Prishtinës dhe bashkëpronarit të parcelës nr.1623-2 ZK Matičan (produkt i bashkimit të, nr.839-2 me  $S=161m^2$ , nr.839-3 me  $S=32m^2$  dhe nr.840-2 me  $S=156m^2$ , me sipërfaqja totale  $S=161 + 32 + 156 = 349m^2$ ), llogaritur me koeficientin e ndërtimit 3.2 bazuar në Kushtet ndërtimore 05nr.350/02- 0299113/17 dt.14.05.2018.  
Bazuar në kalkulimet e lartë cekura sipërfaqja totale e lejuar ndërtimore për Lam."A" & "B", do të jetë:  **$S=9667.20 + 1116.80=10784m^2$ ;**
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016,për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja

që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, "sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të "ngastrës"- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm", kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë  $0.4 \times H$  (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit;
- Distanca anësore e ndërtesës pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banja, wc, depo, shkallë, etj.) të jetë min. 3.0 m. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada. Kërkesit me "Pëlqim" me LRP.Nr.10364/18 dt.11.06.2018, përpiluar te noter Isak H. Ademi në Prishtinë, për ndërtim afër kufirit të parcelës, gjegjësisht në distancë min.50cm, kanë prezantuar dëshmi mbi vendosjen e ndërtesës afër kufirit anësor të parcelës ndërtimore;
- Për të siguruar një front rrugor të lirë në pjesët qendrore, në bërthamat e zonave, parashihet tipi i mbulimit të ngastrës ndërtimore është "d1";
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m;
- Qasja në Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30 m<sup>2</sup> të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave 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;

**V. Bashkimi** i parcelave kadastrale, nr.1623-1 & 840-4 ZK Matičan, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualit të bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar Xhavit Fetahu nga Prishtina, do të bëhet në një parcelë ndërtimore.

Andaj kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartë cekura sipas, Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" & "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01". Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në këtë paragraf, e i cili pëlqim do të shërbej si bazë për evidentimin në operetën kadastrale.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë për Kadastër, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve & investitorit, duke u bazuar në. Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" dhe Manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar, i cili është pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore.

**VI. Kyçja në infrastrukturë** - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

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

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

**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, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m<sup>2</sup>, 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, mobiljarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

**VIII. 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<sup>2</sup>, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

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

*Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:*

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

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

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

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

**X. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcelat kadastrale nr.1587-0, 840-22 & 840-32 ZK Matiçan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasit 3”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, komforë 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, S=3021 – 2521= 500m<sup>2</sup>. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

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

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve 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 rrënit.

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

## A r s y e t i m

Kërkuesit/pronari, Ali Kçiku nga Prishtina dhe Investitorit “Shpëtimi Invest”sh.p.k nga Prishtina, përfaqësuar nga Shpëtim Sinani nga Podujeva, me kërkesën, 05nr.350/02 - 0274587/18

dt.16.11.2018, kanë kërkuar nga kjo drejtori pranimin e palës në procedurë, dhe miratimin e ndryshimit, plotësimit & ri-caktimit (me inkorporimin e parcelës nr.840-4 ZK Matiçan) të Kushteve ndërtimore 05 nr. 350/02 – 0299113/17 dt.14.05.2018, të lëshuara nga kjo drejtori, në emër të pronarëve, Muhamet dhe Milaim Sinani nga Podujeva, Zulfije Limani nga Kërçova dhe Investitorit "Shpëtimi Invest"sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit 71190641, përfaqësuar nga Shpëtim Sinani nga Podujeva, kushte këto për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleks me ndërtesë shumë banesore & afariste - Lam."A" & "B", për lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën, 05nr.350/02-0274587/18 dt.16.11.2018, për pranimin e palës në procedurë, dhe miratimin e ndryshimit, plotësimi dhe ri-caktimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 02/18 dt.21.03.2018 dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dokumentacionin dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale: nr.1623-1, 1623-2 & 840-4, evidentuar në certifikatat e njësive kadastrale P-71914059-01623-1, P-71914059-01623-2 & P-71914059-00840-4 ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Fejzullah Ali Kçiku, nr.273957/18 dt. 15.11.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Hajrush Ali Kçiku, nr.273957/18 dt. 15.11.2018;
- Fotokopja e letërnjoftimit të Shpëtim Sinanit, Li Kçikut dhe Milaim Sinanit;
- Fotokopja e pa vërtetuar e "Autorizim i përgjithshëm" i "Shpëtimi – Invest"sh.p.k. nga Prishtina, dhënë Milaim Sinanit, përpiluar te Noterë Valbona.Y.Murtezi Bytyqi në Prishtinë, me Lrp.nr.4618/2017;
- Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", në mes të Ali Kçikut dhe "Shpëtimi Invest"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noterë Valbona.Y.Murtezi Bytyqi në Prishtinë, me Lrp.nr.4615/2018 dhe Ref.nr.1942/2018 dt.09.11.2018;
- Fotokopjen e pa vërtetuar të Vendimit të Kushteve Ndërtimore 05nr.350/02 – 0299113/17 dt.14.05.2018, të lëshuar nga kjo drejtori;
- "Modeli digjital i terrenit" punuar nga gjeodeti i licencuar Xhavit S. Fetahu nga Prishtina me numër të licencës 75;
- Projekt propozimi, Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" me projekt ideor të kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, hartuar nga "Horizons Group" nga Prishtina;
- Manuali i bashkimit të parcelave kadastrale nr. 1623-1 & 840-4 ZK Matiçan, punuar nga gjeodeti i licencuar Xhavit Fetahu nga Prishtina me numër të licencë nr.75;
- Shkresën – ankesën 05nr.070/01 – 0248424/18 dt.12.10.2018, të Ali Kçiku nga Prishtina, mbi mos përfshirjen në kushtet ndërtimore të parcelës kadastrale nr.840-4 ZK Matiçan.
- "Marrëveshje" 13nr.464/01 – 0277070/18 dt.10.01.2019, e lidhur në mes të Komunës së Prishtinës dhe bashkë pronarëve të parcelës kadastrale nr.1623-2 ZK Matiçan.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05nr.350/02-0274587/18 dt.16.11.2018, për pranimin e palës në procedurë dhe miratimin e ndryshimit, plotësimit dhe ri-caktimit të Kushteve ndërtimore kërkesës 05nr.350/03 – 006842/18 dt.21.03.2018 për rishqyrtimin e kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 0299113/17 dt.08.12.2017, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, konsultimit të dosjes së lëndës 0505nr.350-202557 dt.10.08.2016, dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë zonë / hapësirën ku gjendet lokacioni, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative dhe projekt propozimit - projektit ideor me Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", konstatoi se:

Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në kërkesën 05 nr. 350/03 – 0068642/18 dt. 21.03.2016 për rishqyrtimin e kërkesës 05nr.350/02-0299113/17 dt.08.12.2017 për caktimin e kushteve ndërtimore, me Vendimin 05nr.350/02 – 0299113/17 dt.14.05.2018, ka caktuar kushtet ndërtimore në emër të pronarëve, Muhamet dhe Milaim Sinani dhe Zulfije Limani, dhe Investitorit "Shpëtimi Invest"sh.p.k. nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleks me ndërtesa shumë banesore & afariste - Lam."A" & "B", në kuadër të Bllokut urban "C-14" Tërësia "C", të Plani Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, gjegjësisht në kuadër të kompleksit të formuar nga parcelat kadastra nr.839-2, 839-3, 840-2 & 840-3 ZK Matiçan, në harmoni me dokumentet e planifikimit hapësinor, dhe bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, si dhe projekt propozimin e kërkuar, duke i harmonizuar kushtet dhe kriteret sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor dhe

rregullativën ligjore, konkretisht nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dhe nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174.

Investitori, pas pranimit të kushteve ndërtimore, ka vazhduar me procedurat e përcaktuara në to, ku ka realizuar procedurën ndarjes dhe bashkimit të parcelave si dhe kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore, dhe me kërkesën 05nr.351/02 - 0196364 dt.10.08.2018, ka aplikuar për leje ndërtimore duke bashkangjitur në kërkesës edhe dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si dhe dokumentacionin tjetër të nevojshëm për aplikim. Në fazën e trajtimit të kërkesës për leje ndërtimi, në Drejtorin e Urbanizmit ka arritur shkresa me ankesë 05nr.070/01 – 0248424/18 dt.12.10.2018, të Ali Kçikut, pronar i parcelës kadastrale nr.840-4 ZK Matičan, i cili ka shprehur pakënaqësi lidhur me mos përfshirje në zgjidhje urbane dhe në ndërtim të Investitorit "Shpejtimi Invest"sh.p.k. nga Prishtina. Drejtoria e Urbanizimit pas pranimit të ankesës së lartë cekur dhe konsultimit të përmbajtjes së saj, ka organizuar takim me ankuesin dhe investitorin e lartë cekur, ku përfaqësuesi i autorizuar i ankuesit ka shprehë gatishmëri për kyçje në zgjidhje urbane dhe në ndërtimi, me që rast edhe është mbajtur procesverbali i datës 26.10.2018;

Investitori "Shpejtimi Invest"sh.p.k. nga Prishtina dhe pronari i parcelës kadastrale nr.840-4 ZK Matičan, pas takimeve të zhvilluara, dhe pajtimi të ndërsjellët me Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", në mes të Ali Kçikut dhe "Shpejtimi Invest"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Valbona.Y.Murtezi Bytyqi në Prishtinë, me Lrp.nr.4615/2018 dhe Ref.nr.1942/2018 dt.09.11.2018, kanë arritur marrëveshje për bashkë investim.

Investitorit "Shpejtimi Invest"sh.p.k. nga Prishtina dhe pronari i parcelës kadastrale, nr.840-4 ZK Matičan, Ali Kçiku, pas kompletimit të dokumentacionit për aplikim, me kërkesën 05nr.350/02 – 0274587/18 dt.16.11.2018, kanë aplikuar për pranimin e palës në procedurë, gjegjësisht kyçje edhe të parcelës kadastrale, nr.840-4 ZK Matičan në zgjidhje urbane dhe ndërtim, me atë së bashku kanë kërkuar miratimin e ndryshimit dhe plotësimit të Kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0299113/17 dt.14.05.2018.

Drejtoria e urbanizmit pas pranimit të kërkesës me dokumentacion përkatës, ka konsultuar projekt propozimin e prezantuar dhe ka konstatuar se i njëjti është në harmoni me kriteret e planit rregullues urban, dhe bazuar në projekt propozimin e prezantuar ka konstatuar se i njëjti është në harmoni me kriteret e dokumentit të planifikimit hapësinor, duke konstatuar se paraprakisht duke u bazuar në Kushtet ndërtimore 05nr.350/02 – 0299113/17 dt.14.05.2018, është realizuar bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale, nr. 839-2, 839-3, 840-2 & 840-3 ZK Matičan dhe krijuar parcela kadastrale, nr.1623-1 ZK Matičan, si dhe për pjesët e parcelave të planifikuara për interes publikë, është arritur "Marrëveshje" 13nr.464/01–0277070/18 dt.10.01.2019, për shpronësimin/kompensimin me sipërfaqe ndërtimore;

Në analizën e situacionit të serishëm (edhe pse e njëjta është analizuar me kërkesës 05nr.350/02 – 0299113/17 dt.08.12.2017) nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për organizimin e kompleksit si dhe kyçje të saj në rrugën e planifikuar të planit rregullues urbane, ku ndër të tjera konstatohet :

*Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Muhamet Sinani, Milaim Sinani dhe Ali Kçiku, nga Prishtina, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-0274587/18, ndryshimi i rampës për 90 shkallë për hyrje në garazhe në raport me zgjidhjen e propozuar sipas lëndës 05-350/03-0068642/18 mund të bëhet, pasi që nuk pësohen ndryshime në funksion të zgjidhjes së aprovuar sipas kërkesës me nr. 05-350/03-0068642/18. Të gjitha kriteret dhe kushtet tjera të parapara me zgjidhjen sipas lëndës 05-350/03-0068642/18 të aprovuara me dt. 04.05.2018 nuk duhet të ndryshohen. Ndërsa 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.*

Bazuar në konstatimet e më sipërme, 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-174dt. 31.07.2013, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe me konsultimin e shkresës "Përgjigje në kërkesë", me interpretimin ligjor nga Departamenti Ligjor i MMPH të Republikës së Kosovës, Nr.A-306/15 dt.11.11.2015, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuarit kanë prezantuar të gjithë



dokumentacioni e nevojshëm për miratimin e ndryshimit dhe plotësimit të kushteve ndërtimore, se plani i situacionit - "zgjidhja urbane" i propozuar me projekt propozimin e ndërtesave, është në harmoni me destinimin e planit rregulluese urban dhe PZHU-së për atë hapësirë, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin e ndryshimit dhe plotësimit të Kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të vendimit të ndryshimit, plotësimit dhe ri-caktimit të kushteve ndërtimore.

**Shtojcë:** Plani i situacionit -"zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Manuali i bashkimit, 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 ti përcillet organit epror – MMPH.

**I dërgohet:** Kërkuësve/Investitorit, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Drejtorisë së Pronës, në dosje të lëndës 05nr.350/02 – 0274587/18 dt.16.11.2018 & 05nr.350 – 202557 dt.10.08.2016, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR. 350/02 – 0299113/17 DT. 15.01.2019**

Zyrtari:  
Ergyn Hajredini,

U.D. Udhëheqëse e Sektorit:  
Lendita Beqiri,



