



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21,44,131 dhe 132 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031, dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje 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”, Vendimeve Nr.A-89/18 dt.05.09.2018 dhe Nr.A-195/19 dt.30.10.2019 të MMPH, si dhe duke vendosur sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 0307397/17 dt.19.12.2017, të pronares Meliha Rrmoku nga Prishtina me investitorë “Univerzal Bau Group” SH.P.K, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore në kuadër parcelës ndërtimore në kuadër të bllokut urban “A-21” të Planit Rregullues “Mati 1” dhe PZHU-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit
Në procedurë administrative me datë 12.05.2020 merr këtë:

V E N D I M **PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE**

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronares, Meliha Rrmoku nga Prishtina me investitorë “Univerzal Bau Group” SH.P.K me certifikatë të regjistrimit të biznesit 810020793, përfaqësuar nga Agron Hasani nga Mitrovica, sipas kërkesës 05nr.350/02 – 0307397/17 dt.19.12.2017, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, në kuadër të Bllokut urban “A-21”, Tërësia “A” të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, konkretisht në parcelën ndërtimore të formuar nga pjesa e parcelës kadastrale nr.38-1 ZK Matiçan, si dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale, nr.39-1 ZK Matiçan, me pronar / posedues P.SH. KK Prishtinë, me pjesën e parcelës kadastrale, nr.38-1 ZK Matiçan, në pronësi të Meliha Rrmokut nga Prishtina.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas:

- Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Ndërtim I lartë”.
- Planit Rregullues “Mati 1”, miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati 1” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010 dhe Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati 1” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011, ku ky lokacion është përcaktuar “C - Bërtham e zonës” me etazhitet të lartë me destinim afarizëm dhe banim.
- 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”;
- Vendimit 01-031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar me “Informim nga Plani Rregullues Mati 1 dhe PZHU”, me referencë nr.749 dt.24.07.2017, përmes sistemit online.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës kadastrale nr.38-1 ZK Matiçan, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:

- nr. 38-1; S= 3617,0m²; Meliha Rrmoku "Arë e klasës 5"

(është trajtuar pjesa e parcelës nr.38-1 prej 1564+280+43=1,887.00m²)

Totali i parcelës kadastrale të trajtuar është S=1887m² prej gjithësejt 3617 m²

- E drejta pronësore - juridike e parcelës kadastrale të lartë cekur, është private, në bazë të kopjes së planit dhe çertifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartë 'cekur, nuk ka shtëpi të ndërtuara.
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` nga kufiri i kësaj parcele, ka ndërtesa ekzistuese si shtëpi individuale dhe një ndërtesë shumëbanesore.
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga drejtimi lindje-perendim.
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartëcekur është përmes një rruge në terren me dalje në rrugën B, në të cilën ka qasje edhe objekti shumëbanesorë i ndërtuar në parcelën fqinje nr.38-2.
- Ndërtesa shumë banesore & afariste është si vazhdimësi e zgjidhjes urbane të parcelave 35-22, 35-30, 35-32, 21-17, 21-18, 21-19, 1499-0 dhe pjesërisht parcela 38-1 të prezentuar me kërkesën për kushte ndërtimore 05 Nr.350/02-288692/19 dt.25.11.2019 e cila është në procedurë të shqyrtimit në këtë Drejtori.
- 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", janë definuar kriteret dhe parametrat urban të ndërtimit;

IV. Kushtet ndërtimore përcaktohen për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A 21" Tërësia "A"(Ngastra ndërtimore B) të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, mbështetur në Vendimin 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, "Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane", si dhe bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijën rregulluese & ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelave, 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" bashkangjitur vendimit të kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të Bllokut urban "A-21", Tërësia "A" planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesa shumë banesore & afariste:

Sipas projektit ideor të prezentuar:

Ndërtesa S=6,699.73 m² (5,659.42m², mbi tokë + 1612.22.00 m², nën tokë),
Etazhitet: 2B+P+7;

Pjesa e parcelës kadastrale për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, të trajtuar **brenda vijës rregulluese**, është:

- nr. 38-1; S=1844 m² nga 1887 m² të trajtuara, duke përfshi 280 m² për kembim dhe 43 m² për shpronësim)

Sipërfaqe e trajtuar brenda vijës rregulluese: S=1844 m²;

- Pjesa e parcelës kadastrale për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, të trajtuar **jashtë vijës rregulluese, me infrastrukturë - rrugë** është:

- nr. 38-1 me $S = 280 \text{ m}^2$ - këmbim dhe $S = 43 \text{ m}^2$ shpronësim

Sipërfaqe e trajtuar jashtë vijës rregulluese : $S = 43 \text{ m}^2$;

Pjesa e parcelës 38-1 me $S = 1570 \text{ m}^2 + 160 \text{ m}^2 = 1730 \text{ m}^2$ nuk është trajtuar me këtë Vendim.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të kompleksit, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit).
- Përgjatë rrugës "F" shfrytëzimi për banim është i lejuar vetëm nga kati i parë e sipër.
- Etazhitei maksimal për Bllokun urban "A21" Tërësia "A" – ngastra ndërtimore "B" të Planit Rregullues "Mati 1", është $\text{III} \div \text{VI}$ etazhe mbi tokë, ndërsa sipas PZHU-së është VII-IX kate.(sipas projekt propozimit $-2B+P+7$) ;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës kadastrale të bashkuar me sipërfaqen e këmbyer / parcelë ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabariti i përdhësës ose suteranit, sipas PZHU-së, me zbatimin edhe të Vendimit 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 është max.40%:

Ndërtesa shumë banesore & afariste;

$S = 1844 \times 40\% = 737.60 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së & vendimit/

$S = 668.77 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN) për vendosjen e ndërtesës në bazë – gabariti i bodrumit , lejohet max = 60% dhe kjo sipërfaqe është:
 $S = 1844 \text{ m}^2 \times 0.6 = 1106.40 \text{ m}^2$, për një nivel të bodrumit.
Sipërfaqja e përgjithshme e nëntokës sipas projekt propozimit për dy nivele të bodrumit-nëntokës është 1612.22 m^2 .
- Koeficienti i parcelës kadastrale të bashkuar me pjesën e këmbyer / parcelën ndërtimore, destinuar për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min40%,me gjelbërim të lartë, të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion.Përrjashtimisht nëse ndërtohet kulmi me gjelbërim kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%, sipas Vendimit të kryetarit 01-031-185481 dt.14.08.2015.

Ndërtesa shumë banesore & afariste;

$S = 1844 \times 40\% = 737.60 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së & vendimit/

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Mati 1" është max. 3.00, gjithashtu sipas PZHU-së është max. 3.00.Meqenëse blloku A21 nuk është i realizuar, nuk e kalon sipërfaqen prej 50%, aplikohet koeficienti sipas PZHU-së, i cili koeficient konfirmohet edhe me Vendimin 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, "Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane". Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës – bodrum, dhe kjo sipërfaqe është:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste;

$S = 1844.00 \times 3.00 = 5,532.00 \text{ m}^2$ sipërfaqe e lejuar, duke përfshi pjesën e këmbyer/ sipas PZHU-së & Vendimit poashtu dhe Planit rregullues "Mati 1".

$S = 5661,00 \text{ m}^2$ / sipërfaqe e lejuar, duke përfshi edhe kompensimin/shpronësimin

- 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, sipërfaqja e parcelës jashtë vijës rregulluese(deri në 20% të parcelës ndërtimore) mund të kompensohet, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje (%) është $S = 43/1844 \times 100 = 2.33\%$. Bazuar në parcelën ndërtimore, sipërfaqja prej 2.33% do të jetë, $S = 1844 \times 0.0233$ (2.33%)=43m².

Andaj sipërfaqja prej $S=43m^2$ do të trajtohet, sipas PZHU-së, Planit Rregullues "Mati 1" & Vendimit 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018, ku koeficienti i ndërtimit është 3.0, dhe me këtë rast sipërfaqe ndërtimore e kompensuar do të jetë $S=43 \times 3.0=129.00m^2$.

Bazuar në kalkulimin e lartë cekur sipërfaqja totale e lejuar ndërtimore për ndërtesën brenda këtij blloku do të jetë: $S=5,532.00 + 129.00=5,661.00m^2$.

- 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.
- 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 kompleks të ndërtesës shumë banesore & afariste të jetë nga rruga e planifikuar "F" e planit rregullues dhe sipas situacionit të bashkangjitur duhet të përshtatet me koordinatat e projektit detal të rrugës "F", në mënyrë që kjo qasje të jetë në niveletën e planifikuar të koordinatave të rrugës dhe gjatë realizimit të punimeve në këtë rrugë të mos ketë jo harmonizim në terren.
- Për çdo njësi banesore dhe çdo $30 m^2$ të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesës apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotualet;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

V.Këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.39-1 ZK Matiçan, me sipërfaqe $S=280 m^2$, në pronësi/posedim të K.K të Prishtinës, e shtrirë brenda vijës rregullues të bllokut urban "A21", me pjesën e parcelës kadastrale nr.38-1 ZK Matiçan, me pronar/posedues Meliha Rrmoku, me sipërfaqe të përgjithshme prej $S=280 m^2$, është propozuar nga pronarët dhe investitori të bëhet konform Ligjit Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, sipas planit të situacionit – "zgjdhja urbane", e miratuar nga kjo drejtori, dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e këmbimit do të realizohet, para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronares dhe investitorit, duke u bazuar në Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Kompensimi/shpronësimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës nr.38-1 me sipërfaqe $S=42m^2$, të përfshirë në hapësirë publike të planifikuar – rrugë, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të Bllokut urban "A-21", duke përfshi edhe pjesën që do të këmbëhet është me sipërfaqe prej $S=1843m^2$, andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, përcaktuar në përqindje(%) është $S=42 / 1843 \times 100 = 2.28\%$, përkatësisht $S=1843 \times 0.0228(2.28\%)= 42m^2$. Andaj, pronarët dhe investitori për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesës: $S=42 \times 3.0=126m^2$. Rritja e koeficientit sipas këtij Vendimi nuk do të aplikohet në ISHP të planifikuar me Planin Rregullues por do të aplikohet vetëm në ISPN – mundësi të rritjes së etazhitetit.

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi të vendimit të kushteve ndërtimore jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale. Kjo procedurë e kompensimit / shpronësimin me koeficient ndërtimi do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafit, nga pronari & investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore.

VII. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale 38-1 ZK Matëçan, do të realizohet sipas rrugës së planifikuar, përcaktuar në Manualin e ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar.

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi të vendimit të kushteve ndërtimore jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartë cekur, sipas Manualit të ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronari & investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Kjo procedurë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

VIII. Bashkimi i pjesës së parcelës kadastrale (krijimi i parcelës ndërtimore), nr.38-1 dhe pjesës së parcelës kadastrale 39-1 ZK Matëçan, pas këmbimit, do të realizohet sipas vijës rregulluese të planifikuar të përcaktuar sipas Manualit të bashkimit punuar nga gjeodeti i licensuar Enis Hoda nga Prishtina me licencë nr.172 dt.11.02.2019.

Kjo Drejtori përmes këtij paragrafi jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartëcekura, sipas Manualit të bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

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 pronares dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "zgjidhjen urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Kjo procedurë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

IX. Kyçja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për 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" - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

X. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën 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`, 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 ndërtesës të projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesën e projektuar, 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, mobiluarin 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;

XI. 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.

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.

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 dhënien 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, 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);

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.38 – 1, ZK Matičan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 5", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë 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 Planit të situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=1844m². 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.

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 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. Pagesa 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.

XV . 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

Aplikuesja **Meliha Statovci Rrmoku** nga Prishtina, me investitor **'Universal Bau Group'sh.p.k.** me seli në Mitrovicë, me kërkesën nr.05-350/02-0307397/17 dt.19.12.2017, i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore me afarizëm, në kuadër të bllokut urban 'A21' të Planit Rregullues "Mati 1", në lokacionin e përshkruar në pikën I të këtij Vendimi.

Me kërkesën për kushte ndërtimore nr.05-350/02-0307397/17 dt.19.12.2017 dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dokumentacioni dhe provat si në vijim: kopja e planit dhe çertifikata e njësisë kadastrale për parcelën kadastrale nr.38-1, Zona Kadastrale Matiçan, vërtetimet e tatimit në pronë të pronares dhe investitorit, Informimin me sistemin online nga Plani Rregullues "Mati 1" dhe PZHU, me referencë Nr.749 dt.19.07.2017, të dt.24.07.2017, dokumentacionin e kompanisë investuese 'Universal Bau Group të përfaqësuar nga Agron Hasani me nr. biznesi 810020793, Kontratën për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist e vërtetuar te noteri Isak Ademi me LRP.nr.19267/17 ref.nr.39632/17 dt.11.10.2017, kopjet e letërnjohtimeve, fotot e terrenit, incizimin gjeodezik të gjendjes faktike nga gjeodeti i licensuar Qemajl Hoda N.Sh.'Geopro', me nr. të licencës 46, manualin-propozimin për ndarje, këmbim dhe shpronësim nga gjeodeti i licensuar Enis Hoda me nr. Licence 172, projektin konceptual me situacion të terrenit dhe projektin ideor të punuar nga 'Plan 2' sh.p.k. me nr. te biznesit 71278174, Deklara Nr.Rend.3390/2020 dt.05.05.2020 nga pronarja dhe investitori se rruga e brendshme e bllokut sipas skicës së projektit të zgjidhjes urbane mund të shfrytëzohet në ardhmen nga parcelat fqinje për qasje në rrugën "F".

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02 – 0307397/17 dt.19.12.2017 për kushte ndërtimore, 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, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi, për atë zonë urbane, Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, Planin Rregullues "Mati 1", miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01nr.35-642 dt. 01.04.2010 dhe Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të KK Prishtinë 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011 dhe Vendimit 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018, Kryetarit të Komunës së Prishtinës, "Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane", në mënyrë kronologjike konstaton se:

Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës, gjatë shqyrtimit të kërkesës, nëpërmes emailit zyrtar, të dt.17.01.2018, ka kërkuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm sqarim lidhur me kriteret e Planit Rregullues "Mati 1", nese mund të lejohet qasja nga rruga e planifikuar "F", në parkingje dhe bodrum të destinuar kryesisht për vendparkim të automjeteve.

Me datë 18.01.2018, kjo Drejtori ka marrë përgjegje nga Drejtoria e PSZHQ-ja, në të cilën pos të tjerash thuhet se: *"Rruga "F" është e planifikuar me Planin Zhvillimor Urban të miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 035-181427 dy. 24.09.2013, me Planin Rregullues "Mati 1" të miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit Komunal të Prishtinës 01. Nr. 35-642 dt. 01.04.2010. Sipas dokumenteve të planifikimit të*

lartëpërmendura, ruga "F" është e një rëndësie të veçant meqë lidhë rrugët kryesore të kësaj zone, rrugën "B" dhe "D", dhe në këto dokumente nuk është e paraqitur ndonjë qasje nga rruga "F" në blloqet urbane të planit rregullues. Qasjet me automjete në blloqet urbane e sidomos nga rrugët e kësaj kategorie nuk mund të shqyrtohen në mënyrë parciale prej rasti në rast, për këtë nevojitet një analizë më gjithëpërfshirëse përmes planeve rregulluese të hollësishtme ose zgjidhjeve urbane të blloqeve urbane gjatë përcaktimit të kushteve ndërtimore në bashkëpunim me ekspertët e infrastrukturës rrugore," të cilës I është bashkangjitur edhe ekstrakti nga Plani Rregullues i reviduar "Mati 1".

Pas pranimit të kësaj përgjegjeje dhe shqyrtimit të dokumentacionit të bashkangjitur, kjo Drejtori, ka kërkuar të bëhet plotësimi i dokumentacionit, sipas Informimit-plotësim dokumentacioni me nr. 05-350/02-0307397/17 dt.25.01.2018, e cila shkresë është pranuar nga kërkuuesi me datë 30.01.2018. Sipas kësaj shkrese është kërkuar që të plotësohet dokumentacioni me marrëveshjen për projekt konceptual-"zgjidhje urbane", me pronarët e parcelave fqinje, të kësaj pjese të bllokut urban 'A21', në mënyrë që të sigurohet qasja gjithëpërfshirëse nga rruga e planifikuar në mes të këtij blloku urban.

Në ndërkohë kjo Drejtori ka kërkuar edhe mendimin profesional të zyrtarit të komunikacionit të kësaj Drejtorie, për qasjen e propozuar. Ai mendon se një qasje parciale nuk është e pranueshme duke marrë parasysh kategorinë e rrugës, projektin kryesor, përmbajtjen e saj dhe sqarimet e marra nga Drejtorja e Planifikimit.Rekomandimi i tij është për shqyrtim të mundësisë për kyçje nga rruga e brendshme e bllokut e cila gjendet paralel me rrugën "F".

Në bazë të asaj që u cek më lartë dhe në mungesë të plotësimit të dokumentacionit të kërkuar sipas,shkresës me nr. 05-350/02-0307397/17 dt.25.01.2018 e cila shkresë është pranuar nga pala me datë 30.01.2018, kjo Drejtori ka nxjerr Vendimin per Refuzim nr. 05-350/02-0307397/17 dt. 12.02.2018, pasi që nuk është plotësuar dokumentacioni, përkatësisht nuk është arritur marrveshja për krijimin e një kyçje nga rruga e brendshme e bllokut e cila gjendet paralel me rrugën "F".

Pronarja, investitori dhe projektuesi të pa kënaqur me Vendimin për Refuzim me nr. 05-350/02-0307397/17 dt. 12.02.2018 të Drejtorisë së Urbanizmit, kanë ushtrua ankesë ndaj këtij Vendimi në MMPH.

Komuna e Prishtinës me dt. 24.09.2018 ka pranuar Vendimin me Nr. A-89/18 dt.05.09.2018 nga MMPH, i cili ka shfuqizuar këtë Vendim dhe ka obliguar Drejtorinë e Urbanizmit që të rishqyrtojë lëndën, të veprojë konform dispozitave të nenit 17 paragrafi 2 dhe nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim.

Pas takimeve të një pas njëshme për me ardhë deri te një zgjidhje zyrtarja e lëndës me dt. 16.11.2018 ka kërkuar nga menaxhmenti i Drejtorisë, që për shkak të kompleksitetit të lëndës të formohet urgjentisht një grup,për me e dhënë mendimin profesional, për këtë çështje.Grupi profesional-kolegjiumi kanë mbajte takimin me dt. 17.12.2018 dhe kanë rekomanduar si në vijim:

"Rruga interne brenda zgjidhjes urbane të propozohet si rrugë për vazhdimi të zgjidhjeve urbane edhe për parcelat fqinje.Kjo rrugë e propozuar duhet të jetë sipas kriterëve për rrugë dytësore.Me kushte ndërtimore të specifikohet se rruga interne e propozuar, para aplikimit për leje ndërtimore, do të shpronësohet në tokë komunale dhe e njëjta do të shërbej si rrugë për vazhdimin e zgjidhjeve urbane brenda të njëjtit bllok urbanistik.Kjo ndarje e parcelës duhet të bëhet sipas manualit gjeodezik për ndarje, të cilën duhet prezentuar me koordinata nga gjeodeti.Pjesa e rrugës se propozuar për shpronësim ,do të kalkulohet në sipërfaqe ndërtimore dhe baza për shpronësim do të bëhet nga Drejtorja e Pronës.Teksti i mësipërm ka të bëjë me rrugën e planifikuar të PI.Rr Mati 1 – Rruga F, e cila kyçje do të shërbejë si e vetme në mes të dy udhëve kryesore të planifikuara, bazuar në kategorinë e kësaj rruge."

Propozimi me këtë zgjidhje urbane është vendos me "Njoftim Publik" në parcelë dhe ka qëndrua 15 ditë prej dt.24.05.2019 deri me dt. 7.06.2019. Gjatë kësaj periudhe në Drejtorinë e Urbanizmit ka arritur shkresa "Ankesë në kushte ndërtimore të propozuara në parcelën kadastrale 38-1, Z.K Matiqan,lagja Mati 1", me 21 nënshkrime dhe disa pyetje te parashtruara nga banorët e parcelave fqinje.Gjithashtu me dt. 06.06.2019 dy përfaqësues të lagjes kanë ardhë në Drejtorinë e Urbanizmit dhe janë deklarua se me pëlqim të gjithë banoreve shprehim kundërshtimin tonë për segmentin e rrugës së propozuar(supozuar) për kyçje në rrugën F, pasi që ne banorët e lagjes me asnjë kusht nuk pranojme që ajo rrugë te vazhdojë nëpër pronat tona.

Drejtoria e Urbanizmit që të jetë sa më transparente me publikun i është përgjigj pyetjeve të parashtruara me shkresën "Përgjigje banorëve të lagjes Shefik Miftari" me dt. 10.06.2019. Banoret e lagjes me dt.13.06.2019 përseri e kanë adresua një ankesë në Drejtorinë e Urbanizmit ku e kanë shprehë shqetësimin e tyre. Gjithashtu tre përfaqësues të lagjes me dt. 13.06.2012 kanë ardhë në Drejtorinë e Urbanizmit dhe kanë deklarua se përgjigjen e konsiderojnë si të mangët. Komentet e tyre ishin.

1. *Është propozua kyqje direkte në rrugën F, që është në kundërshtim me kriteret e Planit dhe Standaret për nivelin e rrugës F.*
2. *Kolegjiumi ka vendos për një rrugë për t'ia mundësua investitorit paisjen me kushte ndërtimore duke mos respektuar procedurat në fuqi për miratim.*
3. *Kolegjiumi pretendon pa asnjë kriter të planifikimit urban që këtë rrugë të propozuar ta vazhdojë në bllok nëpër parcelat dhe shtëpitë tona pa i konsultuar banorët e lagjes dhe pa miratim në Kuvend Komunal.*
4. *Kësaj parcele i mungon kriteri kryesor, qasja në rrugë.*

Kjo Drejtori duke u bazuar në projektin kryesor dhe faktin që investitori nuk ka arritë marrëveshje me ndonjerën nga parcelat fqinje, për të siguruar qasje nga rruga e brendshme e bllokut, parallel me rrugën "F" apo nga rruga "Ndue Përllëshi", kjo kërkesë është refuzuar me Vendimin 05 nr.350/02-0307397/17 DT.05.07.2019. Pronarja përkatësisht investitori i pa kënaqur, me këtë Vendim, me dt. 02.08.2019 ka ushtrua ankesë në Drejtorinë e Urbanizmit e cila më pasë është përcjellë në MMPH me dt. 19.08.2019.

Drejtoria e Urbanizmit me shkresën zyrtare nr.5172-2/19 dt.01.11.2019 nga MMPH e të evidentuar në Drejtorinë e Urbanizmit me nr.05-036/02-273940 dt.07.11.2019, ka pranuar Vendimin Nr. A-195/19 Dt.30.10.2019 nga MMPH, për anulimin e Vendimit për Refuzim 05 nr.350/02-0307397/17 dt.05.07.2019 dhe zbatimin e Vendimit me Nr. A-89/18 nga MMPH, pasi që me zgjidhje urbane është bërë zgjidhja për qasjen e ndërtesës në rrugën "F".

Gjatë periudhës së shqyrtimit të mëtutjeshëm të lëndës për zbatimin e vendimeve të MMPH në Drejtorinë e Urbanizmit arrin kërkesa 05 Nr.350/02-288692/19 dt.25.11.2019 për caktimin e kushteve ndërtimore për parcelat kadastrale 21-17, 21-18, 21-19, 35-22, 35-30, 35-32, 1499-0 dhe pjesa e parcelës 38-1. Meqenëse për bllokun "A21" janë krijuar rrethana tjera me dy kërkesa për "Kushte ndërtimore" dhe dy zgjidhje urbane që lidhen njëra me tjetrën, Drejtoria e Urbanizmit me dt.21.01.2020 i ka shpërndarë "Ftesat" në të gjitha shtëpitë e lagjes, që përfshihen brenda bllokut "A21" me përmbajtje si në vijim: "Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës me qëllim që zgjidhja urbane të jetë më gjithëpërfshirë dhe më e përshtatshme për të gjithë pronarët e parcelave brenda këtij blloku Ju fton që deri me dt. 31.01.2020 të paraqiteni në Drejtorinë e Urbanizmit dhe të dorëzoni propozimin tuaj për zgjidhjen urbane të bllokut, duke i përfshirë edhe propozimet për qasje nga rrugët e planifikuara të Planit Rregullues. Në rast se në Drejtorinë e Urbanizmit, deri me datën e lartë cekur, nuk prezantohet ndonjë zgjidhje urbane tjetër nga ato të prezantuara në kërkesat e lartë cekura, kjo Drejtori do të konsiderojë se nuk ekziston interesi për përfshirje në zgjidhjet urbane të këtij blloku dhe si pasojë do të vazhdojë me caktimin e kushteve ndërtimore për kërkesat në fjalë, bazuar në rregulativën ligjore në fuqi."

Meqenëse banorët përveç kundërshtimeve, nuk dorëzuan ndonjë propozim për zgjidhje urbane me qasjet e bllokut në rrugët e planifikuara, zyrtaret e lëndëve me dt. 06.02.2020 kanë kërkuar takim me kolegjiun për shqyrtimin e lëndëve 05-350/02-0307397/17 dt.19.12.2017 dhe 05-350/02-288692 dt.25.11.2019. Rekomandimet e kolegjiunit janë:

Të vazhdohet me caktimin kushteve ndërtimore sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-0307397/17 dt.19.12.2017 të pronarës dhe investitorit "Universal Bau Group" sh.p.k. nga Mitrovica dhe kërkesës 05 Nr. 350/02-288692 dt.25.11.2019 të pronarëve me investitorë "Swiss Work Construction". Meqenëse banorët e lagjes të cilët kanë ushtruar ankesë në Drejtorinë e Urbanizmit, nuk kanë dorëzua asnjë propozim për zgjidhje urbane të bllokut sipas "Njoftimit-Ftesës të dt.21.01.2020 të Drejtorisë së Urbanizmit, atëherë të vazhdohet me caktimin e kushteve ndërtimore sipas zgjidhjeve urbane të prezantuara, në kërkesat e lartë cekura. Zgjidhja urbane për parcelën

38-1, të investitorit "Universal Bau Group" sh.p.k. të mbetet me qasje nga rruga "F" pasi që janë krijuar rrethana tjera me kërkesën për pjesen tjetër të bllokut – parcelat 21-17, 21-18, 21-19, 35-22, 35-30, 35-32, 1499-0 dhe pjesa e parcelës 38-1 Z.K Matičan të investitorit "Swiss Work Construction", që me zgjidhje urbane kanë propozua qasje prej rrugës së planifikuar, që aktualisht quhet rr.Fatbardh Gega. Si pasojë, përmes rrugës "F" mbetet vetëm një qasje. Tek zgjidhja urbane e kërkesës 05 Nr. 350/02-288692 dt.25.11.2019, qasja për në etazhet nëntokësore, të bëhet nga rruga e propozuar brenda zgjidhjes urbane dhe kjo rrugë të shëndrrohet kthehet në pronësi Komunale. Tek të dyja zgjidhjet të rishikohen sipërfaqet gjelbëruese".

Në ndërkohë kjo Drejtori ka kërkuar edhe mendimin profesional të zyrtarit të komunikacionit të kësaj Drejtorie, për kyqjen në rrugën "F", sipas zgjidhjes urbane të prezantuar nga investitori "Universal Bau Group" sh.p.k, pas ndryshimit të rrethanave edhe me zgjidhjen urbane tjetër të parcelave brenda bllokut "A21". Sipas tij "Propozimi i zgjidhjes urbane lidhur me kyqjen e propozuar në rrugën e planifikuar "F" të lagjes "Mati 1", mund të pranohet si e till, pasi që pjesa tjetër e bllokut përgjatë rrugës "F", deri tek kryqëzimi me rrugën "Ndue Përlleshi", me zgjidhje urbane kanë parapa kyqje në rrugën tjetër të planifikuar "Fatbardh Gega". Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e banimit në Bashkëpronësi" dhe të arrihen kushtet e shkueshmërisë horizontale dhe vërtikale në lokacionin e kyqjes. Gjësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyqja duhet të harmonizohet dhe të jetë minimum 5.5m. Kyqja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar "F", edhe në kohën kur realizohet ajo."

Drejtorja e Urbanizmit ka kërkuar një takim me zyrtarët e Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të kontratave me dt. 11.03.2020 për të marr informata më të hollësishme për projektin kryesor të rrugës "F" dhe mundësin e qasjes nga kjo rrugë. Gjatë takimit u diskutua se një qasje e vetme mund të lejohet pasi që parcelat në vazhdim me zgjidhje urbane kanë planifikuar qasje nga rruga tjetër e bllokut. Nga kjo Drejtori është kërkuar konfirmimi nëse mund të vazhdohet me caktimin e Kushteve Ndërtimore sipas Vendimit të MMPH për parcelën kadastrale 38-1 Z.K Matičan me qasje në rrugën "F" ashtu si është prezantuar në situacion nga ana e investitorit "Universal Bau Group" sh.p.k. Me datën 13.03.2020 kemi pranuar përgjigjen nga DIKMK si në vijim: "Ju njoftojmë se rruga "F" ka projekt detal dhe qasja e planifikuar sipas skicës së bashkangjitur duhet të përshtatet me koordinatat e projektit të rrugës së planifikuar, në mënyrë që kjo qasje të jetë në niveletën e planifikuar të koordinatave të rrugës dhe gjatë realizimit të punimeve në këtë rrugë të mos ketë jo harmonizim në terren".

Parcela kadastrale, nr.38-1 ZK Matičan, përfshihet në kuadër të Bllokut urban "A-21" me destinim "ndërtim i lartë" dhe pjesërisht hapësirë publike – rrugë e planifikuar e Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, ku sipas këtij plani dhe konfirmuar me Vendimin nr. 350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, "Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane", si dhe dëshmuar me Incizimin gjeodezik të Bllokut "A-21" sipas gjendjes faktike me parcela, ndërtesa dhe rrugë ekzistuese (nuk është realizuar fare sipas Planit Rregullues as më pak se 50%), punuar nga gjeodeti i licencuar Qemajl Hoda nga Prishtina, dhe me këtë koeficienti i ndërtimit (ISPN) dhe koeficienti i shfrytëzimit të parcelës (ISHP) janë përvetësuar nga Planit Zhvillimor Urban.

Bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane" e prezantuar, konstatohet se janë respektuar dhe përmbushur parametrat dhe kriteret e Planit rregullues dhe Planit zhvillimor urban duke marr për bazë edhe gjendjen faktike të bllokut urban në terren.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës nr. 05-350/02-0307397/17 dt. 19.12.2017, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni, Vendimeve të MMPH me Nr.A-89/18 dt.05.09.2018 dhe Vendimit me Nr. A-195/19 dt.30.10.2019, PZHU-së, Planit Rregullues Urban "Mati 1", 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", është konstatuar se, bazuar në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të

“Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe “zgjidhja urbane” e propozuar është në harmoni me kriteret e PZHU-së dhe Planit rregullues urban, andaj u vendos që me vendim të caktohen Kushtet ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e ndërtesës së planifikuar dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelës kadastrale në raport me rrugën e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga PRRU "Mati 1" në sistemin koordinativ KosovaREF 01; Manuali i ndarjes së parcelës kadastrale nr. 38-1 ZK Matiçan.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këto kushte ndërtimore, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtyre kushteve ndërtimore. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MIA - it.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit/Investitorit, kësaj drejtorie, Qendrës për shërbim me qytetarë, dhe në dosje të lëndës.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë për Pronë, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 0307397/17 DT. 12.05.2020**

Zyrtari,

Mejrushe Sejdullahu



u.d Udhëheqëse e Sektorit,

Mimoza Berisha Prishtinshi



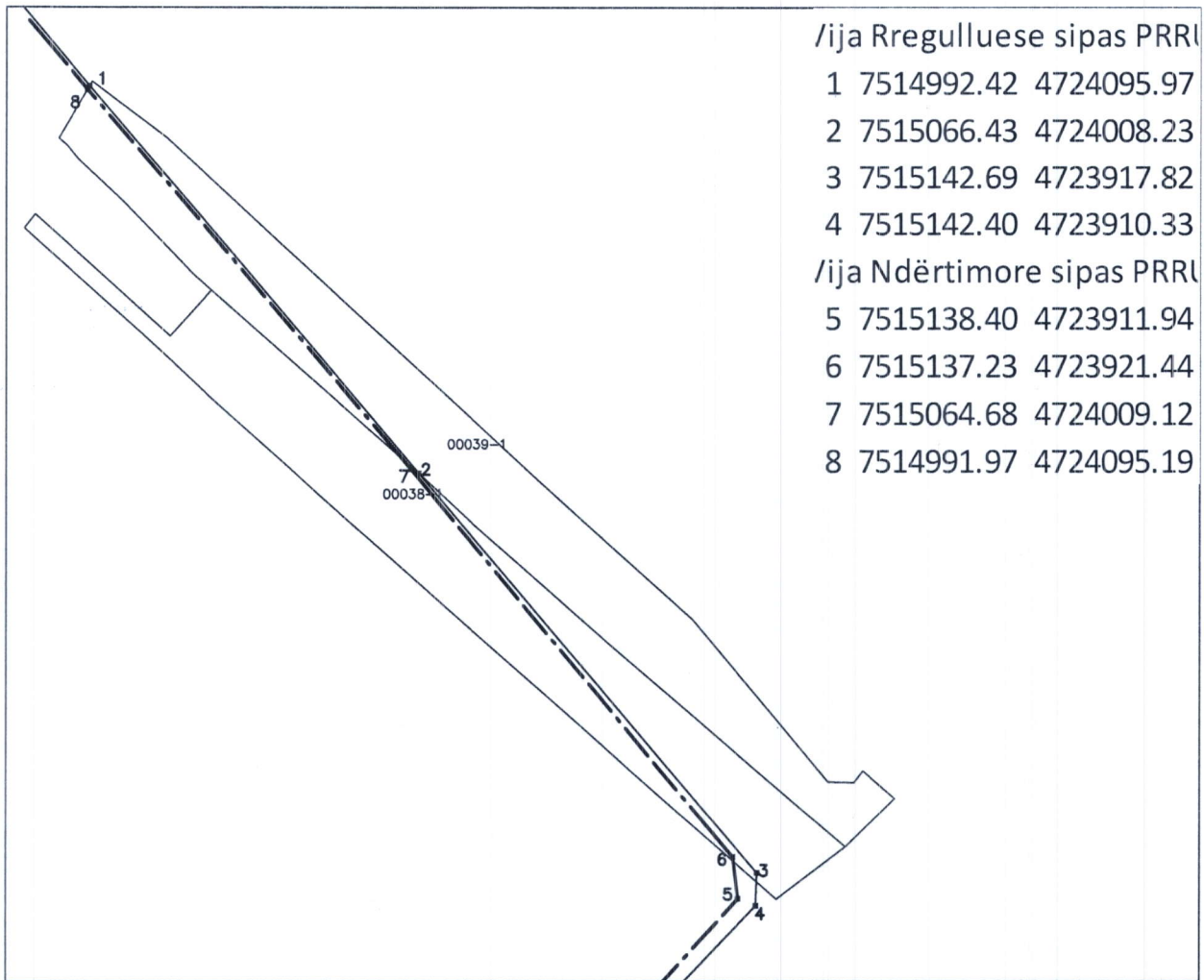


Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Pristina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi : _____

Prishtinë: 06.04.2020

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela Kadastrale



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 KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Agjencia kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 38-1

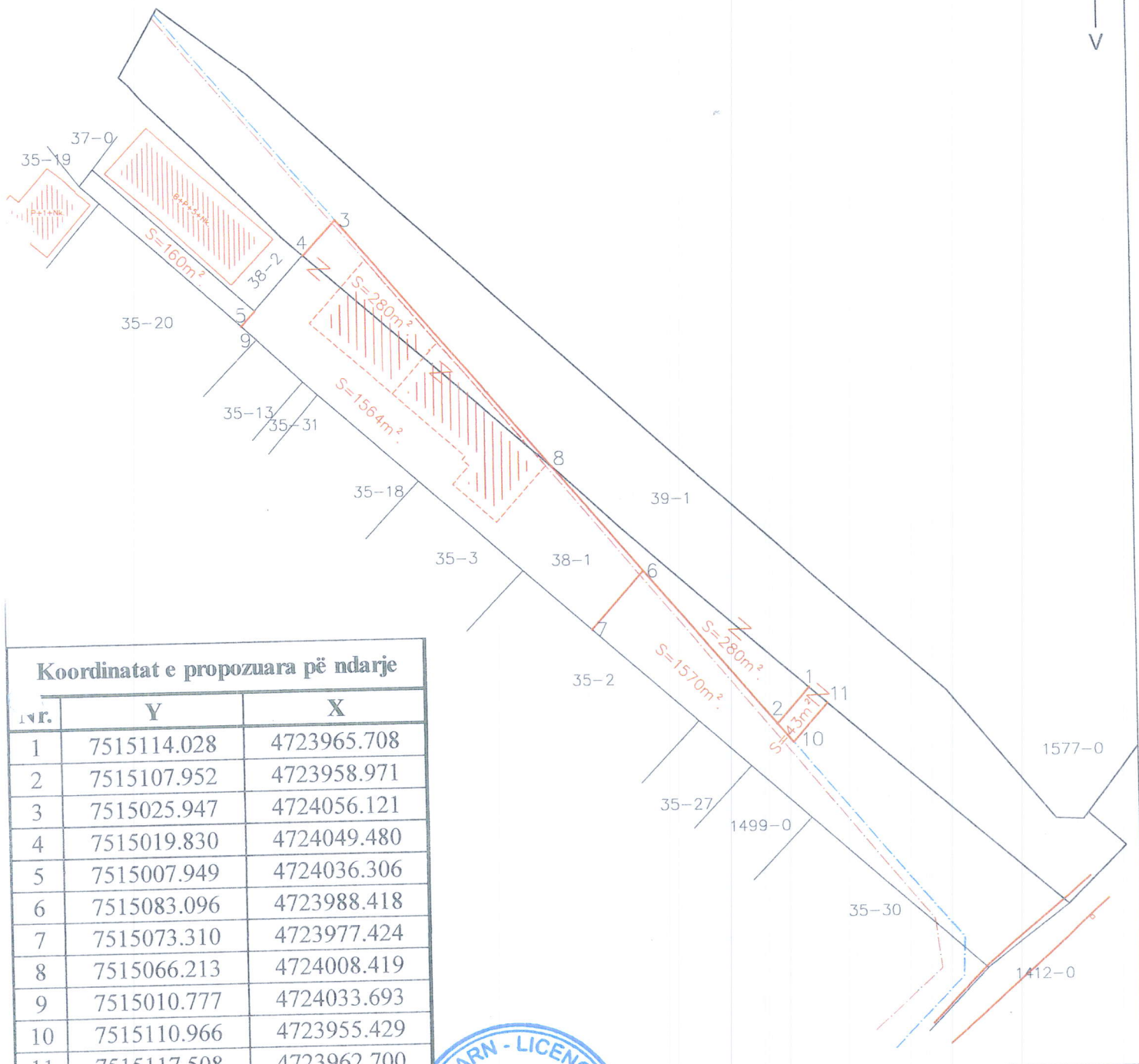
Agjencia kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

Numri i lëndës / Broj predmeta: /

Tipi i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Propozim per ndarje fizike

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1100

Lista e koordinatave, kodi dhe përshkrimi i tyre / Lista koordinata, kod i njhrov opis



Koordinatat e propozuara për ndarje

Nr.	Y	X
1	7515114.028	4723965.708
2	7515107.952	4723958.971
3	7515025.947	4724056.121
4	7515019.830	4724049.480
5	7515007.949	4724036.306
6	7515083.096	4723988.418
7	7515073.310	4723977.424
8	7515066.213	4724008.419
9	7515010.777	4724033.693
10	7515110.966	4723955.429
11	7515117.508	4723962.700

MSc. Ing. Enis Hoda, gjeod. i lic.

Rilevoi / Snimio: Qemajl Hoda, gjeod. i lic.

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

172

Nr. i licencës / Br. licence: 18

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 28.04.2020



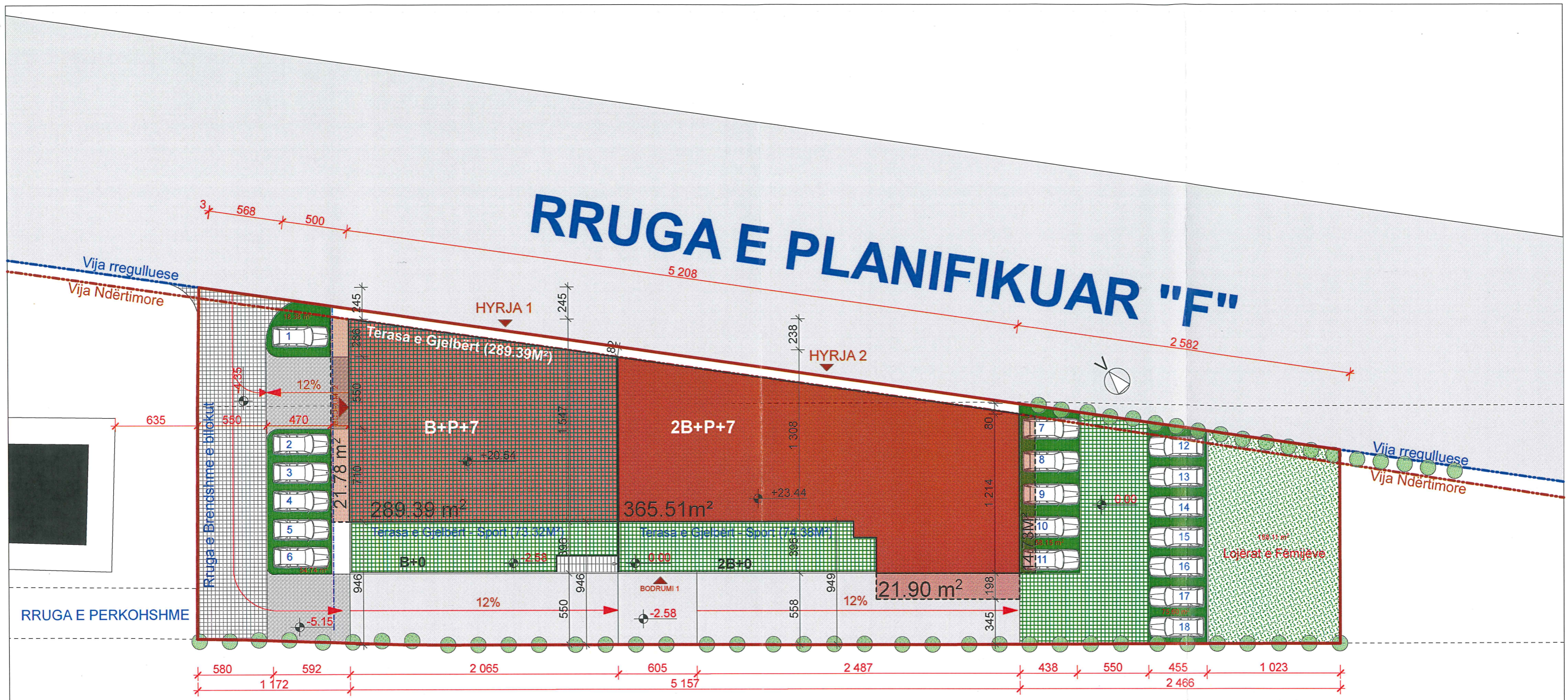
Aprovoi / Usvojio: _____

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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

RRUGA E PLANIFIKUAR "F"



VEREJTJE:

PROJEKTUES:	PLAN 2 sh.p.k Isa Kastrati, K. Saraj, ob1, nr C-0 10 000 Prishtinë, Kosovë	P.L.A.N 2	Nënshkrimet
EMERTIMI I PROJEKTIT:	RRMOKU		
PROJEKTOI:	Driton Lleshi, IDA	VULA: SH.P.K. 2 PLAN PRISHTINE	
PERPUNOI:	Driton Lleshi IDA		
MENAXHIMI - KONTROLLA:	Bardh Hoxha IDE		

POROSITES:	N.N.P. Universal "Fadil Deliqi" 155 Mitrovicë, Kosovë	 Mr.sc. Faik Hasani idn +377 (0) 44 174 865 faik.hasani@universalks.com www.universalks.com
FAZA E PROJEKTIT:	ZGJIDHJA URBANE	
EMRI I DOSJES:	025102016-Rrmoku_Mati 1	DATA: 15.5.2020
PERMBAJTJA:	Situacioni	PËRPJESJA: 1:300