



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative nr. 05/L-03 dt. 21.06.2016, nenit 17 pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr. 03/L-040 dt. 20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës nr. 110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017 për Caktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtimore, Leje Ndërtimore dhe Leje Rrënimi për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve, si dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-160721/19 dt. 08.07.2019, të pronarëve Arben Mavriqi, Agim Dreshaj, Ramadan Murati, Shkumbim Kelmendi, Leart Gashi, Mehedin Pacolli, Besim Sherifi, Rustem Berisha, Fadil berisha, Hetem Berisha, Adem Berisha nga Prishtina, me inv. “BTP Holding” shpk, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, në lagjen “Mati 1”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 18.09.2020, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Arben Mavriqi, Agim Dreshaj, Ramadan Murati, Shkumbim Kelmendi, Leart Gashi, Mehedin Pacolli, Besim Sherifi, Rustem Berisha, Fadil berisha, Hetem Berisha, Adem Berisha nga Prishtina, me inv. “BTP Holding” shpk me nr. të certifikatës së regjistrimit të biznesit 810693897, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-160721/19 dt. 08.07.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste- Ndërtesa “A8/01” – B+S+P+11, “A8/02” – 2B+P+11, dhe “A8/03” – 3B+P+7, si dhe ndërtesa garazhuese “A8/A” – 3B+0, në kuadër të bllokut urban “A8”, ngastra “A”, të Planit Rregullues “Mati 1” dhe Planit Zhvillimor Urban- PZhU, gjegjësisht në kuadër të pjesëve të parcelave kadastrale 618-0, 619-0, 620-0, 621-0, 622-0 ZK. Matiçan, me trajtim përmes këmbimit të pjesëve të parcelave kadastrale, nr. 1414-3 ZK. Matiçan me pronar / posedues P.SH. KK Prishtinë, si dhe me rezervim në tërësi të pjesës/etazhave mbitokësore të ndërtesës “A8/03” për parcelat kadastrale 768-2 dhe 767-0 ZK. Matiçan.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Mati 1” të miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal 01 nr. 35-18186 të dt. 03.08.2005, Vendimi për ndryshimin dhe plotësimin e Planit rregullues të lagjes “Mati 1” në Prishtinë, i miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati 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 1” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01 nr. 031-1678 të dt. 20.07.2011. Sipas këtij plani, kjo zonë është e destinuar “Bërthama e Zonës”.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - Nr. 618-0 ZK. Matiçan, me **S=399m²**, me pronar Besim Sherifi, “Kullosë e Klasës 3”;
Me këto kushte ndërtimore trajtohet pjesa prej 60m², ndërsa pjesa prej 339m² propozohet për këmbim.
 - Nr. 619-0 ZK. Matiçan, me **S=389m²**, me pronar Mehedin Pacolli, “Kullosë e Klasës 3”;

Me këto kushte ndërtimore trajtohet pjesa prej 199m², ndërsa pjesa prej 190m² propozohet për këmbim.

- Nr. 620-0 ZK. Matiçan, me **S=609m²**, me pronar Arben Mavriqi dhe Agim Dreshaj, “Kullosë e Klasës 3”;

Me këto kushte ndërtimore trajtohet pjesa prej 286m², ndërsa pjesa prej 291m² propozohet për shpronësim/kompensim, si dhe pjesa prej 32m² propozohet për këmbim.

- Nr. 621-0 ZK. Matiçan, me **S=2221m²**, me pronar Adem, Hetem, Fadil e Rustem Berisha, “Kullosë e Klasës 3”;

Me këto kushte ndërtimore trajtohet pjesa prej 1179m², si dhe pjesa prej 383m² propozohen për shpronësim/kompensim, ndërsa pjesa prej 659m² mbeten për trajtim në faza tjera- jashtë këtyre kushteve ndërtimore.

- Nr. 622-0 ZK. Matiçan, me **S=1288m²**, me pronar Leart Gashi, Shkumbim Kelmendi dhe Ramadan Murati, “Kullosë e Klasës 3”;

Me këto kushte ndërtimore trajtohet pjesa prej 782m², ndërsa pjesa tjetër prej 506m² mbeten për trajtim në faza tjera- jashtë këtyre kushteve ndërtimore.

- Nr. 768-2 ZK. Matiçan, me **S=1073m²**, me pronar Valbone Mala, “Kullosë e Klasës 4”;

Me këto kushte ndërtimore trajtohet pjesa prej 40m², ndërsa pjesa tjetër mbetet për trajtim në faza tjera- jashtë këtyre kushteve ndërtimore.

- Nr. 767-0 ZK. Matiçan, me **S=2156m²**, P.Sh. KBI Kosova-Export, “Kullosë e Klasës 4”;

Me këto kushte ndërtimore trajtohet pjesa prej 265m², ndërsa pjesa tjetër mbetet për trajtim në faza tjera- jashtë këtyre kushteve ndërtimore.

- Pjesë e parcelës nr. 1414-3 ZK. Matiçan, me **S=561m²**, me pronar P.Sh. Rrugë Publike e Pakategorizuar;

- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartpërmendura, ekzistojn ndërtimet: 2 shtëpi individuale e banimit P+1 dhe P+0, për të cilat duhet të kërkohet leje rrënimi;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrësi relative Veriperëndim-Juglindje;
- Qasja ekzistuese në parcelat kadastrale është përmes rrugëve ekzistuese “Shaqir Igrishta” gjegjësisht përmes parcelës 1414-3 ZK. Matiçan;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe ndërtesa të banimit në bashkëpronësi.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin- ndërtimin e ndërtesës së banimit, në kuadër të Planit Rregullues Prishtina e Re- Zona Qendër në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit:

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

- 618-0, me S=60m²;
- 619-2, me S=199m²;
- 620-0, me S=286m²;
- 621-0, me S=1179m²;
- 622-0, me S=782m²;
- 1414-3, me S=561m²;
- 767-0, me S=265m²;
- 768-2, me S=40m²;

Sipërfaqe totale S=3’372m².



- Parcelat dhe pjesët e parcela kadastrale të trajtuara për realizimin e ndërtesave, konkretisht të përfshira- trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:
 - 620-0, me $S=291m^2$;
 - 621-0, me $S=383m^2$;**Sipërfaqe totale $S=674m^2$.**
- Këmbimi i sipërfaqes së pjesës së parcelës me pronësi komunale 1414-3 ZK. Matiçan me $S=561m^2$, që shtrihet brenda vijës rregulluese, do të këmbëhet me po të njejtën sipërfaqe të pjesëve të parcelave kadastrale jashtë vijës rregulluese, gjegjësisht 618-0 me $S=339m^2$, 619-0 me $S=190m^2$, si dhe 620-0 me $S=32m^2$, që në total janë $S=561m^2$.
- Pjesët tjera të parcelave kadastrale, të cilat nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, gjegjësisht mbeten të trajtohen në faza tjera të ndërtimit:
 - 621-0, me $S=659m^2$;
 - 622-0, me $S=506m^2$;**Sipërfaqe totale $S=1165m^2$.**
- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelës ndërtimore, planifikohet të realizohet/ndërtohet Kompleksi me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste- Ndërtesa “A8/01” – B+S+P+11, “A8/02” – 2B+P+11, dhe “A8/03” – 3B+P+7, si dhe ndërtesa garazhuese “A8/A” – 3B+0, me sipërfaqe ndërtimore bruto totale ndërtimore **$17'030.96m^2 / 12'138.00m^2$ mbi tokë + $4'892.96m^2$ nën tokë** (sipas projekt propozimit), të shpërndara në ndërtesa si vijon:
 - “A8/01” – B+S+P+11 – $S=5'459.00m^2 / 4'874.82m^2$ mbi tokë + $584.18m^2$ nën tokë;
 - “A8/02” – 2B+P+11 – $S=5'248.12m^2 / 4'467.22m^2$ mbi tokë + $780.90m^2$ nën tokë;
 - “A8/03” – 3B+P+7 – $S=3'930.62m^2 / 2'795.96m^2$ mbi tokë + $1'134.66m^2$ nën tokë;
 - “A8/A” – 3B+0 – $S=2'393.22m^2$ të gjitha nën tokë.
- Me këto kushte ndërtimore, ndërtesa “A8/03” ndahet në dy faza të ndërtimit, nga e cila, faza I që përfshin ndërtimin e të gjitha etazhat nëntokësore (-3B) synohen të realizohet sëbashku me ndërtesat “A8/01” dhe “A8/02” dhe “A8/A”. Ndërsa faza II përfshinë të gjitha etazhat mbi tokësore (P+7) të ndërtesës “A8/03”, të cilat rezervohen për realizim pasi të arrihet marrëveshja për pjesët e parcelave kadastrale që përfshihen me këto kushte ndërtimore 767-0 dhe 768-2 ZK. Matiçan;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të jetë për banim, afarizëm joshqetësues në përdhësë, si dhe me hapësira përcjellëse si kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabarit të përdhësës ose suterrenit, është max. 40% (0.4):
 $S = 3'372 \times 0.4 = 1'348.80m^2$
Sipas projekt propozimit = $1'038.93m^2$
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHN), për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabarit të bodrumit, lejohet max. 60% (0.6):
 $S = 3'372 \times 0.6 = 2'023.20m^2$
Sipas projekt propozimit = Niveli -940 = $2'021.89m^2$;
Niveli -660 = $1'825.17m^2$;
Niveli -300 = $1'045.90m^2$.
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe sipërfaqet gjelbëruese, ku koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, është min. 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%:
 $S = 3'372 \times 0.4 = 1'348.80m^2$ ose $S = 3'372 \times 0.3 = 1'011.60m^2$ (me kulm të gjelbër)
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) është 3.0. Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese- parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 ,

50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë- suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës- bodrume, dhe ka sipërfaqe si në vijim:

$$S = 3'372 \times 3.0 = 10'116m^2$$

$$\text{Sipas projekt propozimit} = 12'138.00m^2$$

- Vendimi 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik, aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20%. Bazuar në sipërfaqen e përfshirë jashtë vijës rregulluese, të pjesëve të parcelave kadastrale nr. 620-0 me $S=291m^2$ dhe 621-0 me $S=383m^2$, e që në total është $S=674m^2$, si dhe raporti i sipërfaqeve jashtë / brenda vijës rregulluese është $S=674 / 3'372 \times 100 = 19.98\%$, andaj sipas këtij Vendimi, mund të kompensohet/shpronësohet sipërfaqja $S=674$, dhe kalkullohet me koeficient ndërtimi 3.0. Pra, sipërfaqja e kompensuar do të jetë:

$$674 \times 3.0 = 2'022.00m^2$$

$$\text{Sipërfaqe totale e ndërtimit: } 10'116 + 2'022 = 12'138m^2.$$

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca nga vijat e parcelave kadastrale duhet të jetë 0.4H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore është 3.0m`;
- Kuota e përdhësës së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e nivelit të rrugës publike, nga e cila ka qasje parcela, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero, por jo më e ulët se kuota e nivelit të rrugës publike dhe ajo është max. 1.2m;
- Qasja në parcelë- kompleks të jetë përmes rrugës së planifikuar, njëherit edhe ekzistuese "Shaqir Igrishta";
- Për çdo njësi banimore në kuadër të ndërtesave, duhet të sigurohet 1 vendparkim, kurse për hapësira afariste, gjegjësisht për çdo 30m² të neto sipërfaqes së afarizmit (hapësira afariste), të planifikohet 1 vendparkim, në kuadër të ndërtesës. Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim apo 30% nëse ndërtohet kulmi me gjelbërim;
- Kompleksi të organizohet edhe me vendparkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për grumbullimi e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të eficientës së energjisë, dhe t'i përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar, si dhe karakterit dhe kontekstit të zonës;
- Bazuar në nenin III të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Aplikimi i të gjithave kushteve dhe kriterëve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Plani Zhvillimor Urban- PZHU.

V. Ndarja / Parcelimi:

Faza I – Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale nr. 618-0, 619-0, 620-0, 621-0 dhe 622-0 ZK. Matiçan, do të bëhet sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes së parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit- “zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes së parcelave, 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 për ndërtesat “A8/01”, “A8/02”, “A8/A” dhe etazhat nëntoksore (3B+0) të ndërtesës “A8/03”, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Plani i situacionit-“zgjidha urbane” dhe manualin e ndarjes, i cili është pjesë përbërëse e këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Faza II – Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale nr. 767-0 dhe 768-2 ZK. Matiçan, do të bëhet sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”.

Pëlqimi për këtë fazë të ndarjes së parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit- “Zgjidhja Urbane”, do të jepet pas arritjes së marrëveshjes për ndërtim, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit.

Kërkesa për pajisje me pëlqim, do të bëhet në këtë Drejtori, para aplikimit për leje ndërtimore për etazhet mbitokësore (P+7) për ndërtesën “A8/03”.

VI. Bashkimi në një parcelë të vetme, i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, do të bëhet sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar, të ndarë në dy faza si në vijim:

Faza 1 – bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale nr. 618-0, 619-0, 620-0, 621-0, 622-0 dhe 1414-3 ZK. Matiçan. Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave dhe pjesëve të parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualit të bashkimit të parcelave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit sipas fazës 1 të pikës VI të këtij Vendimi të bëhet pas realizimit të fazës 1 të pikës V dhe pikës VIII të këtij Vendimi, si dhe para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Plani i situacionit-“zgjidha urbane” dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore

Faza 2 – bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale nr. 767-0 dhe 768-2 ZK. Matiçan, si dhe parcelës kadastrale që del si rezultat i bashkimit sipas fazës 1 të pikës VI të këtij Vendimi, për të cilën duhet të aplikohet për pëlqim në këtë Drejtori, bëhet pas realizimit të fazës 2 të pikës V dhe fazës 1 të pikës VI të këtij Vendimi.

VII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesës së parcelës kadastrale nr. 620-0 me $S=291m^2$ dhe 621-0 me $S=383m^2$, e që në total është **$S=674m^2$** , do të bëhet sipas Vendimit 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20%. Sipas kalkulimeve në paragrafin IV të këtij Vendimi, parcela ndërtimore është me sipërfaqe prej $3'372m^2$. Bazuar në Vendimin 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, dhe raportit të sipërfaqes së parcelës ndërtimore dhe sipërfaqes jashtë vijës rregulluese (sipërfaqja e pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik) përcaktuar në përqindje (%) është $S=674 / 3372 \times 100 = 19.98\%$. Andaj sipas Vendimit të lartcekur, mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore, $S=674m^2$. Sipas kalkulimit, sipërfaqja e kompensuar do të jetë **$S=674 \times 3.0 = 2'022.00m^2$** .

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore për pjesët e parcelave kadastrale nr. 620-0 dhe 621-0 ZK. Matiçan, bazuar në Vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me sipërfaqe ndërtimore, 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, para aplikimit për leje ndërtimi.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohet pas ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale sipas këtij paragrafi të këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët & investitorët, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale 1414-3 ZK. Matëçan, me pronësi komunale, me sipërfaqe prej $S=561m^2$, do të bëhet me po të njejtën sipërfaqe të pjesëve të parcelave 618-0 me $S=339m^2$, 619-0 me $S=190m^2$, si dhe 620-0 me $S=32m^2$, që në total janë $S=561m^2$.

Procedura e Këmbimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, pas realizimit të fazës 1 të pikës V të këtij Vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve/investitorit.

IX. Pas realizimit të këmbimit sipas pikës VIII të këtij Vendimit, sipërfaqja prej 158m² e parcelës kadastrale 1414-3 ZK. Matëçan, të bartet përsëri në pronësi shoqërore, në mënyrë që të mundësohet kyçja e parcelës kadastrale nr. 1649-2 e cila është rrugë e brendshme e zgjidhjeve urbane fqinje, në rrugë të planifikuara sipas Planit Rregullues ‘Mati 1’.

X. 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, 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”- Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

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

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;

- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizimi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;
- Elaboratin për ndërtimin e kulmit të gjelbër.

XII. Dokumentacioni ndërtimor për Masat Mbrojtëse nga Zjarri të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtim të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e “Deklaratë” për Masat e mbrojtjes nga zjarri. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XIII. 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.

XIV. 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- këtë Vendim, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo Drejtori (kopje);
- Autorizimin për përfaqësim;
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkesës/ve.

XV. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore- meqenëse parcelat të përfshira në këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave së njësisë kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelave si në vijim: Nr. 618-0 “Kullosë e Klasës 3”, Nr. 619-0 “Kullosë e Klasës 3”, Nr. 620-0 “Kullosë e Klasës 3”, Nr. 621-0 “Kullosë e Klasës 3”, Nr. 622-0 “Kullosë e Klasës 3”, Nr. 768-2 “Kullosë e Klasës 4”, Nr. 767-0 “Kullosë e Klasës 4”, si dhe meqenëse pjesa e parcelës kadastrale nr. 1414-3 ZK. Matiçan, me pronar P.Sh. Rrugë Publike e Pakategorizuar pas këmbimit, kalon në pronësi private brenda vijës rregulluese, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës, të cilës do t'i ndërrohet destinimi i llojit të shfrytëzimit, do të llogaritet në bazë të sipërfaqes që shtrihet brenda vijës rregulluese, gjegjësisht $S=3'372m^2$, e ndarë në dy faza si në vijim:

Faza 1 – sipërfaqja e pjesëve të parcelave kadastrale nr. Nr. 618-0, Nr. 619-0, Nr. 620-0, Nr. 621-0, Nr. 622-0, si dhe meqenëse pjesa e parcelës kadastrale nr. 1414-3 ZK. Matiçan, me pronar P.Sh. Rrugë Publike e Pakategorizuar pas këmbimit, kalon në pronësi private brenda vijës rregulluese, **nëntotali=3'067m²**. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, andaj, kjo Drejtori jep PËLQIM për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore për parcelat e cekura në këtë paragraf.

Kjo pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas realizimit të fazës 1 të pikës VI të këtij Vendimi, si dhe para aplikimit për leje ndërtimore, bazuar në pëlqimin e dhënë në këtë paragraf.

Faza 2 – sipërfaqja e pjesëve të parcelave kadastrale nr. 768-2, nr. 767-0, **nëntotali=305m²**, për të cilën duhet të aplikohet për pëlqim në këtë Drejtori, bëhet pas realizimit të fazës 2 të pikës VI të këtij Vendimi.

XVI. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për Dhënien e Lejes së Ndërtimit dhe Tarifën për Rregullimin e Infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

Arsy e tim

Pronarët Arben Mavriqi, Agim Dreshaj, Ramadan Murati, Shkumbin Kelmendi, Leart Gashi, Mehedin Pacolli, Besim Sherifi, Rustem Berisha, Fadil Berisha, Hetem Berisha, Adem Berisha nga Prishtina, me inv. "BTP Holding" shpk me nr. të certifikatës së regjistrimit të biznesit 810693897, me kërkesën 05 nr. 350/02-160721/19 dt. 08.07.2019, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste- Ndërtesa "A8/01" – B+S+P+11, "A8/02" – 2B+P+11, dhe "A8/03" – 3B+P+7, si dhe ndërtesa garazhuese "A8/A" – 3B+0, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I të dispozitivit të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, kërkuesit kanë prezantuar këtë dokumentacion: kopje të vërtetuara të Dëshmime mbi pronësitë për njësitë kadastrale nr. 618-0, 619-0, 620-0, 621-0, 622-0 ZK. Matiçan; Certifikatën e Biznesit të "BTP Holding" shpk nr. 810693897; kopje të dokumenteve të identifikimit të Sabri Hasani, Selman Muharremi, Shkumbin Kelmendi, Mehedin Pacolli, Rabiye Brajshori, Fadil Berisha, Ramadan Murati, Leart Gashi, Arben Mavriqi, Dinore Sherifi, Besim Sherifi, Adem Berisha, Rustem Berisha, Agim Dreshaj, Fatmire Berisha, Hetem Berisha; kopje "Autorizim lrp. nr. 3880/2017 dt. 08.05.2017" e vërtetuar me lrp. 7088/19 dt. 03.05.2019; Vërtetimet mbi obligimet tatimore, në emër të BTP Holding nr. 160616/19 dt. 08.07.2019, Rustem Berisha nr. 155997/19 dt. 03.07.2019, Fadil Berisha nr. 155997/19 dt. 03.07.2019, Adem Berisha nr. 156093/19 dt. 03.07.2019, Leart Gashi nr. 156093/19 dt. 03.07.2019, Besim Sherifi nr. 156018/19 dt. 03.07.2019, Mehedin Pacolli nr. 156018/19 dt. 03.07.2019, Hetem Berisha nr. 155997/19 dt. 03.07.2019, Arben Mavriqi nr. 155958/19 dt. 03.07.2019, Ramadan Idriz Murati nr. 155921/19 dt. 03.07.2019, Shkumbin Kelmendi nr. 156177/19 dt. 03.07.2019, Agim Dreshaj nr. 298011/18 dt. 20.12.2018, të lëshuara nga Drejtoria e Financave e Komunës së Prishtinës; kopje të vërtetuar të "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor" nr. lrp 00936/19 dt. 18.01.2019, të lidhur në mes të Arben Mavriqi, Agim Dreshaj, Ramadan Murati, Shkumbin Kelmendi, Leart Gashi, Mehedin Pacolli, Besim Sherifi, Rustem Berisha, Fadil Berisha, Hetem Berisha dhe Adem Berisha, në cilësinë e dhënësit të tokës për ndërtim, si dhe investitorit "BTP Holding" shpk me nr. të biznesit 70171097; Foto të lokacionit; "Deklaratë" nr. rend 4137/2020 dt. 10.03.2020, sipas të cilës investitori deklaroi se, pjesën mbi tokë të ndërtesës "A8/03", do ta rezervojë për ndërtim deri në zgjidhjen e parcelës pronë private me nr. të ngastrës kadastrale 768-2 ZK. Matiçan, me sipërfaqe 40m², dhe deri në zgjidhjen e parcelës pronë e P.Sh. KBI Kosova-Export nr. 767-0 ZK. Matiçan, me sipërfaqe 265m², deri sa të zgjidhet raporti me pronarët e tokave.

Pas shqyrtimit të kësaj kërkesë, Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në nenin 13 pika 1.2 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik në lokacion me datë 19.08.2019. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri më datë 02.09.2019.

Sipas mendimit profesional nga faza e komunikacionit, të dt. 18.09.2020, kyçja për automjete në rrugë të planifikuara të paraparë me këtë zgjidhje për ndërtesat kolektive, mund të pranohet si e tillë, marr parasysh shmangien e kyçjeve në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara dhe hapësirën e kësaj zgjidhje. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vendparkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullore për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. Gjerësia e rrugës kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vendparkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazhë, duhet të jetë minimum 5.5m. Ndryshime në rrugë të planifikuara sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohen ato.



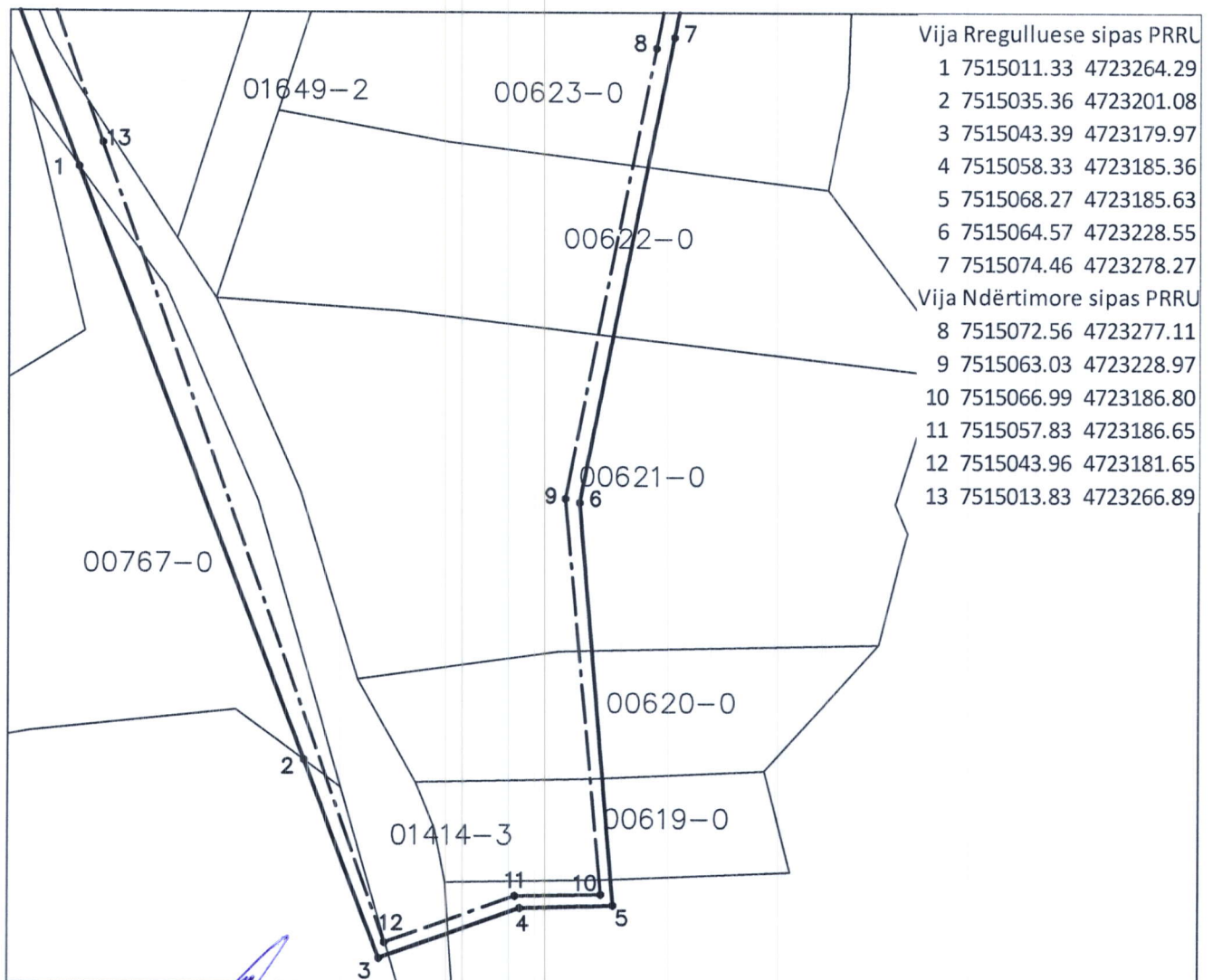
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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

Legjenda:

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

Prishtinë: 16.09.2020



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
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

618-0;619-0;620-0;
621-0;622-0;767-0

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 768-2 dhe 1414-3

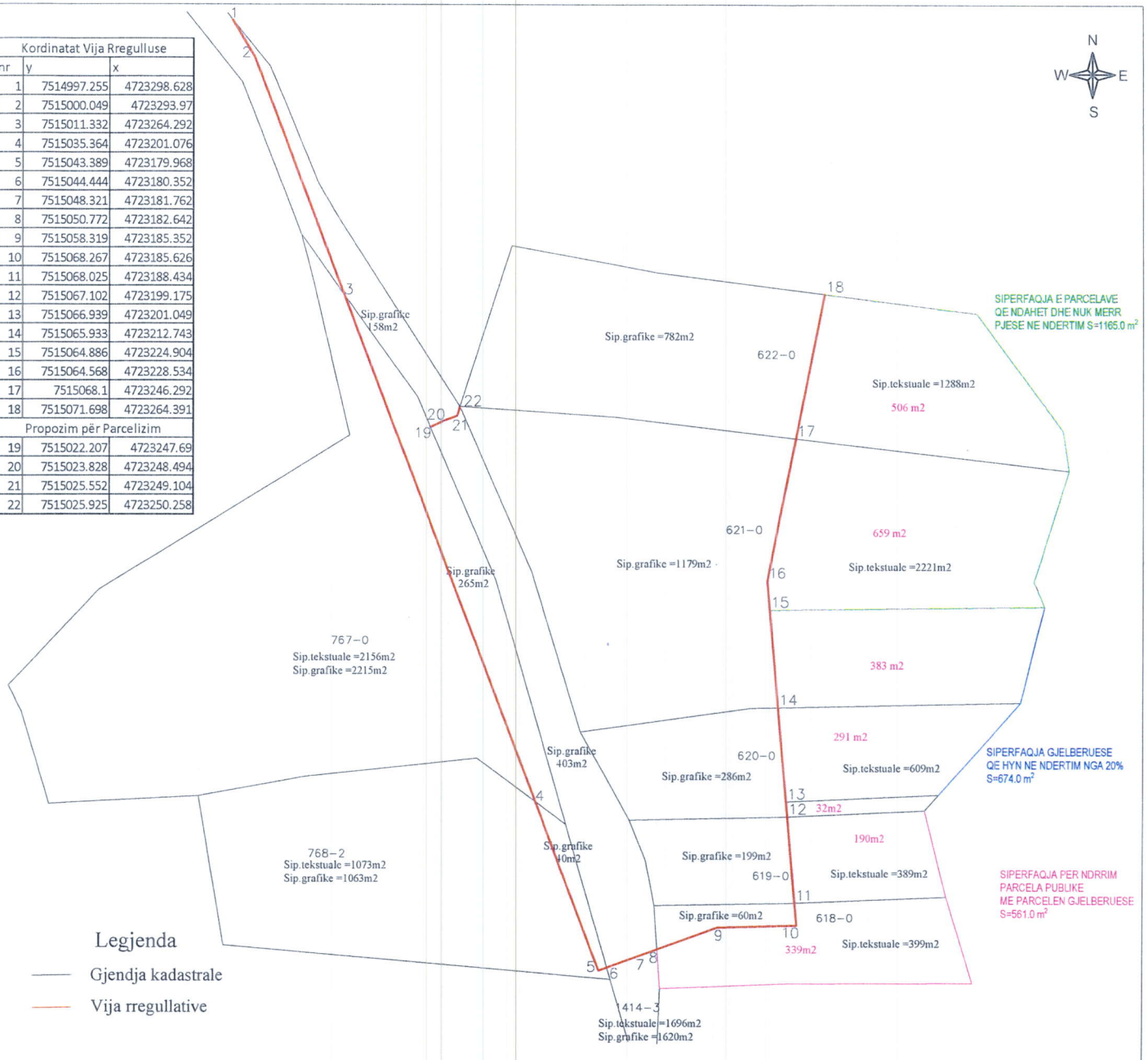
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

Numri i lëndës / Broj predmeta: -----

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Logaritja e sipërfaqes ne bazë te vijes rregullative

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 700

Kordinatat Vija Rregulluse		
nr	y	x
1	7514997.255	4723298.628
2	7515000.049	4723293.97
3	7515011.332	4723264.292
4	7515035.364	4723201.076
5	7515043.389	4723179.968
6	7515044.444	4723180.352
7	7515048.321	4723181.762
8	7515050.772	4723182.642
9	7515058.319	4723185.352
10	7515068.267	4723185.626
11	7515068.025	4723188.434
12	7515067.102	4723199.175
13	7515066.939	4723201.049
14	7515065.933	4723212.743
15	7515064.886	4723224.904
16	7515064.568	4723228.534
17	7515068.1	4723246.292
18	7515071.698	4723264.391
Propozim për Parcelizim		
19	7515022.207	4723247.69
20	7515023.828	4723248.494
21	7515025.552	4723249.104
22	7515025.925	4723250.258



Rilevoi / Snimio: Kushtrim Krasniqi
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

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

Nr. i licencës / Br. licence: 80

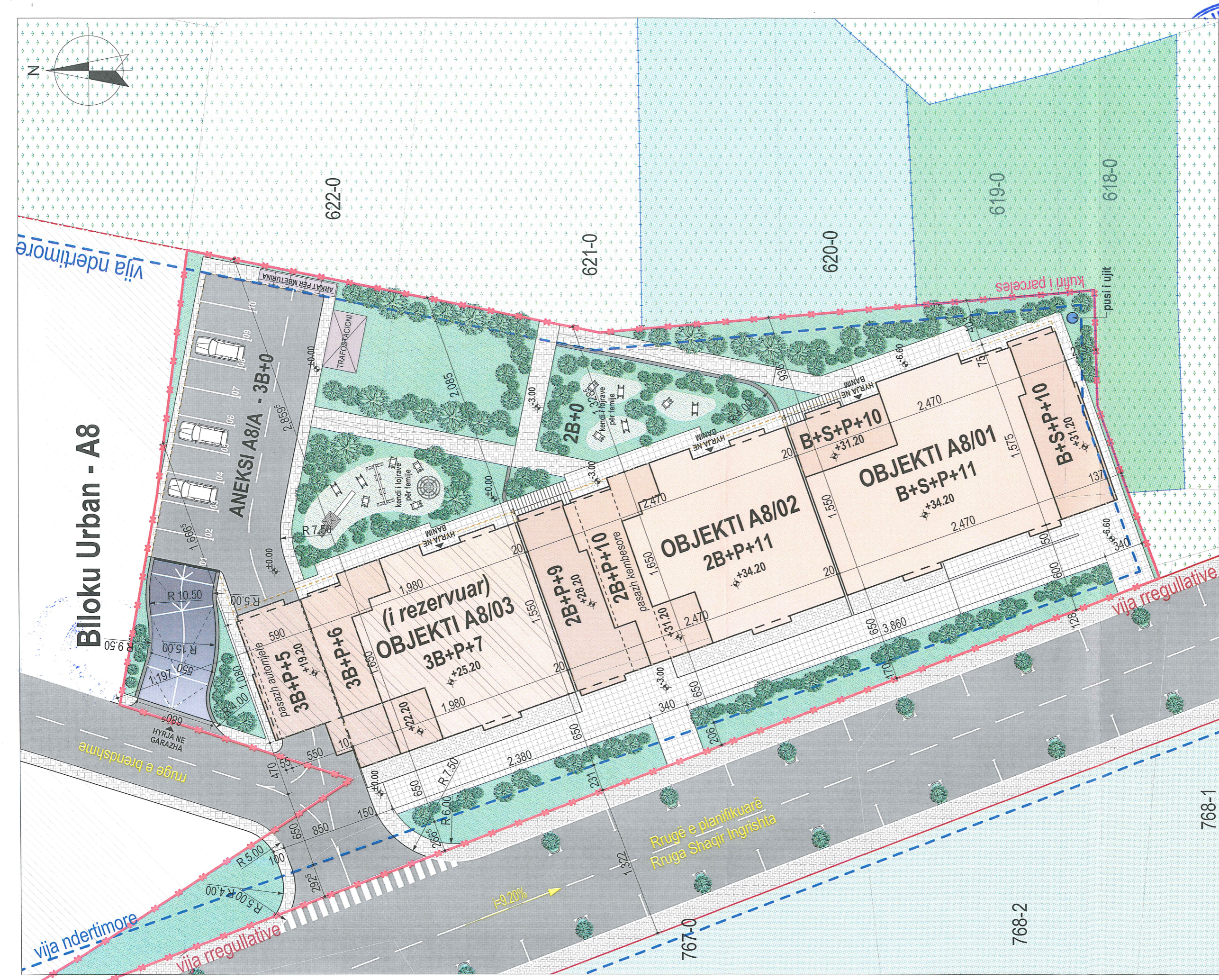
Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum ushvanja: _____



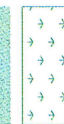

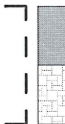


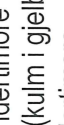


Data e rilevimit / Datum snimanja: 07.03.2020





Biloku Urban - A8

LEGJENDA:

-  Parcela ndertimore
-  Siperfaqe gjelbëruese e parcelës ose **30.5%** e parcelës ndertimore
-  Siperfaqe gjelbëruese (kuilim i gjelber) ose **22%** e parcelës ndertimore
-  Siperfaqe e perdheshes dhe suterrenit ose **31%** e parcelës ndertimore
-  Siperfaqe e partirit dhe rrugeve ose **38.5%** e parcelës ndertimore
-  S = 3372.0 m²
-  S = 1028.8 m²
-  S = 740.0 m²
-  S = 1039.0 m²
-  S = 1304.2 m²

faza e projektit: Projekti konceptual		faza nr: 01	
adresa: N.N.SH. "CAD partners" rr. "Muharrem Fejza" C/15/13, nr. 10 / Prishtinë Republika e Kosovës tel. 044 / 174-742 e-mail: cadpartners.is@gmail.com		adresa: "BTP - Holding" sh.p.k. Magj. Vushitri-Mitrovicë / VUSHTRRI / 044-494494	
data: Nentor, 2019		investitori: "BTP - Holding" sh.p.k. Magj. Vushitri-Mitrovicë / VUSHTRRI / 044-494494	
kolonatori: Zgjidhja urbane - p.rr. "MATI 1" Bloku Urban A-08		përmbajtja: Situacioni i ngushte	
projektori: ark. Jeton Shala ark. Granit Aziri		shkalla: P=1/300 A	

