

01-2409



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo



Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44, 53, 57, 58 dhe 84 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr. 03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 23.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 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, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-292605/19/7 dt. 24.03.2021, në emër të Fahri, Remzi dhe Fehmi Grajqevci, Afrim, Mehmet dhe Lulzim Cakolli, Hamdi Shaqiri, Shefqet Bublica, Ismet Ismajli, Ragip Krasniqi, dhe Imran Avdiu, dhe investitorit “Valoni Company” shpk, me seli në Prishtinë, rr. “Rezistenca” pn, Skenderaj, për miratimin e kërkesës për plotësimin dhe ndryshimin e kushteve ndërtimore të caktuara me aktin administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore” 05 Nr. 350/02-292605/19 dt. 23.02.2021, lëshuar nga kjo drejtori, pranimin e palës në procedurë-përfshirjen në trajtim edhe të një parcele tjetër, si dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste “Valoni 7” – “Ndërtesa 01”, Ndërtesa 02”, “Ndërtesa 03” dhe “Ndërtesa 04” (ndërtesa garazhuese), në kuadër të bllokut urban “C6”, të tërësisë hapësinore “C” të Planit Rregullues “Mati I” në Prishtinë dhe të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 27.05.2021, merr këtë:

V E N D I M

PËR MIRATIMIN E KËRKESËS 05 NR. 350/02-292605/19/7 DT. 24.03.2021 PËR PLOTËSIMIN DHE NDRYSHIMIN E VENDIMIT PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE, 05 NR. 350/02-292605/19 dt. 23.02.2021, SHFUQIZIMIN E VENDIMIT, PRANIMIN E PALËS NË PROCEDURË DHE RI-CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. MIRATOHET kërkesa 05 Nr. 350/02-292605/19/7 dt. 24.03.2021, në emër të aplikuesve Fahri, Remzi dhe Fehmi Grajqevci, Afrim, Mehmet dhe Lulzim Cakolli, Hamdi Shaqiri, Shefqet Bublica, Ismet Ismajli, Ragip Krasniqi, dhe Imran Avdiu, dhe investitorit “Valoni Company” shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810099128, dhe me përfaqësues Naser Deliu nga Skenderaj, për plotësimin dhe ndryshimin e aktit administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore” 05 Nr. 350/02-292605/19 dt. 23.02.2021, lëshuar nga kjo drejtori, pranimin e palës në procedurë-përfshirjen në trajtim edhe të një parcele tjetër, si dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore.

II. SHFUQIZOHET akti administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore” 05 Nr. 350/02-292605/19 dt. 23.02.2021, lëshuar nga kjo drejtori, në emër të Fahri, Remzi dhe Fehmi Grajqevci, Afrim, Mehmet dhe Lulzim Cakolli, Hamdi Shaqiri, Shefqet Bublica, Ismet Ismajli, dhe Ragip Krasniqi, dhe investitorit “Valoni Company” shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810099128, dhe me përfaqësues Naser Deliu nga Skenderaj, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste “Valoni 7” - “Ndërtesa 01”, me etazhitet –B+S+P+10, Ndërtesa 02”, me etazhitet –B+S+P+10, dhe “Ndërtesa 03”, me etazhitet –2B+P, në kuadër të bllokut urban “C6”, të tërësisë “C” të Planit Rregullues “Mati I” në Prishtinë dhe të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kuadër të ngastrës ndërtimore “F”, formuar nga pjesët dhe parcelat kadastrale nr. 780-5, 780-6, 780-7, 780-11, 785-4, 785-5, 785-14, 785-16, 786-2, 786-3, 786-4, dhe 786-7, ZK Matičan, dhe kërkesa për caktimin e kushteve ndërtimore merret në rishqyrtim.

III. U ri-caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Fahri, Remzi dhe Fehmi Grajqevci, Afrim, Mehmet dhe Lulzim Cakolli, Hamdi Shaqiri, Shefqet Bublica, Ismet Ismajli, Ragip Krasniqi dhe Imran Avdiu, dhe investitorit “Valoni Company” shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit

nr. 810099128, dhe me përfaqësues Naser Deliu nga Skenderaj, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-292605/19 dt. 29.11.2019 për caktim të kushteve ndërtimore dhe kërkesës 05 Nr. 350/02-292605/19/7 dt. 24.03.2021 për plotësimin dhe ndryshimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste "Valoni 7" - "Ndërtesa 01", me etazhitet -B+S+P+11, Ndërtesa 02", me etazhitet -B+S+P+10, "Ndërtesa 03", me etazhitet -2B+P, dhe "Ndërtesa 04" (ndërtesa garazhuese), me etazhitet -2B, në kuadër të bllokut urban "C6", të tërësisë "C" të Planit Rregullues "Mati I" në Prishtinë dhe të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kuadër të ngastrës ndërtimore "F", formuar nga pjesët dhe parcelat kadastrale nr. 780-15, 780-16, 780-17, 780-18, 780-19, 780-20, 780-21, 780-22, 780-23, 785-4, 785-5, 785-14, 785-16, 786-1, 786-2, 786-3, 786-4, dhe 786-7 ZK Matiçan.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale të lartcekura, për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, rregullativës ligjore, procedurave të zhvilluara dhe miratuara, përfshihet në kuadër të:

- Planit Rregullues "Mati 1", miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të KK Prishtinë 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 KK Prishtinë 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë-ngastra ndërtimore "F", të jetë me destinim "zonë me përmbajtje mikse-MI", dhe

- Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "ndërtim i lartë";

Pronarët dhe investitori, me shkresën "Informim nga Plani Rregullues "Mati 1-PZHU", me referencë 2313 dt. 04.07.2019, të datës 05.07.2019, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online, janë informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit për atë zonë.

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

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

- nr. 780-15.....S= 32 m².....Ismet Smajli....."arë e klasës 4";
- nr. 780-16.....S=149 m².....Ismet Smajli....."arë e klasës 4";
- nr. 780-17.....S=213 m².....Fehmi Grajqevci....."arë e klasës 4";
- nr. 780-18.....S=38 m².....Fehmi Grajqevci....."arë e klasës 4";
- nr. 780-19.....S=351 m².....Fehmi Grajqevci....."arë e klasës 4";
- nr. 780-20.....S=39 m².....Shefqet Publica....."arë e klasës 4";
- nr. 780-21.....S=136 m².....Shefqet Publica....."arë e klasës 4";
- nr. 780-22.....S=92 m².....Lulzim Cakolli....."arë e klasës 4";
- nr. 780-23.....S=213 m².....Lulzim Cakolli....."arë e klasës 4";
- nr. 785-4.....S=400 m².....Hamdi Shaqiri....."arë e klasës 4";
- nr. 785-5.....S=1000 m².....Fahri, Remzi dhe Fehmi Grajqevci....."arë e klasës 4";
- nr. 785-14.....S=500 m².....Afrim Cakolli....."arë e klasës 4";
- nr. 785-16.....S=470 m².....Ragip Krasniqi....."arë e klasës 4";
- nr. 786-1.....S=335 m².....Imran Avdiu....."arë e klasës 4";
- nr. 786-2.....S=720 m².....Fahri, Remzi dhe Fehmi Grajqevci....."arë e klasës 4";
- nr. 786-3.....S=363 m².....Mehmet Cakolli....."arë e klasës 4";
- nr. 786-4.....S=201 m².....Shefqet Publica....."arë e klasës 4";
- nr. 786-7.....S=214 m².....Ismet Smajli....."arë e klasës 4".

Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale të trajtuara, është S=5466 m².

- Parcela kadastrale nr. 780-4 ZK Matiçan, me bashkëpronarë/bashkëposedues Dobrivoje, Gordana, Svetislav Dragomir, Ilija dhe Aleksander Stojanoviq, me sipërfaqe të përgjithshme S=259 m², me pjesën e saj me sipërfaqe S=90 m², shtrihet brenda vijës rregulluese të bllokut urban "C6", ndërsa pjesa tjetër jashtë vijës rregulluese. Për shkak të mos bartjes së pronësisë në emër të shfrytëzuesit aktual, e njëjta nuk mund të përfshihet/trajtohet në këtë zgjidhje urbane, dhe mbetet të trajtohet në fazat tjera të zhvillimit. Duke u bazuar në aktin noterial "Deklaratë nën betim" (LRP.Nr: 2805/2021, dt. 26.05.2021), pronari i kompanisë/investitori "Valoni Company" shpk, deklarohet se është i gatshëm që, në bazë të zgjidhjes urbane të miratuar sipas këtij vendimi, do ti ofrojë bashkëpunim

shfrytëzuesit aktual të parcelës kadastrale, pas bartjes së pronësisë në emrin e tij, për zhvillimin e asaj prone;

- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale është private, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale, të lartcekura, shtrihen ndërtesa-shtëpi individuale të banimit, dhe atë: në parcelën kadastrale nr. 780-6, shtrihet ndërtesa, me etazhitet P+0, nr. 785-4, shtrihet një ndërtesë, me etazhitet P+0, nr. 785-5, shtrihen tri ndërtesa, me etazhitet P+2, S+P+1 dhe P+2, nr. 785-14, shtrihet ndërtesa me etazhitet P+2, dhe nr. 785-16, shtrihet ndërtesa me etazhitet P+2, dhe një pjesë e ndërtesës, me etazhitet P+2, në parcelën kadastrale nr. 786-1, shtrihet ndërtesa me etazhitet B+P+2, ndërsa në parcelat kadastrale nr. 780-5, 780-7, 780-11, 786-2, 786-3, 786-4, 786-7, nuk ka ndërtesë të ndërtuara-janë të zbrazëta;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni ka pjerrtësi të konsiderueshme nga drejtimi verilindje-jugperëndim, me një disnivel H~7.00 m’;
- Qasja ekzistuese në këto parcela është nga rrugët lokale ekzistuese “Hasan Mekuli” dhe “Talat Pallaska;
- Pjesë të parcelave kadastrale nr. 780-5, 780-6, 780-7 dhe 780-11 ZK Matiçan, përfshihen në rrugë të planifikuar të planit rregullues;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m’ ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shumë banesore dhe shtëpi individuale banimore;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin/ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban “C6”, të tërësisë “C” të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar, analizuar, si dhe mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësinor, projekt propozimin e prezantuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe rregullativën ligjore në fuqi, dhe ato janë:

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesave me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të planit rregullues urban dhe kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR “Mati 1” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e bllokut urban “C6”, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste - “Valoni 7”, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr. 780-15.....S=32 m²;
 - nr. 780-17.....S=213 m²;
 - nr. 780-20.....S=39 m²;
 - nr. 780-22.....S=92 m²;
 - nr. 785-4.....S=400 m²;
 - nr. 785-5.....S=1000 m²;
 - nr. 785-14.....S=500 m²;
 - nr. 785-16.....S=470 m²;
 - nr. 786-1.....S=335 m²;
 - nr. 786-2.....S=720 m²;
 - nr. 786-3.....S=363 m²;
 - nr. 786-4.....S=201 m²;
 - nr. 786-7.....S=214 m².

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelës ndërtimore, brenda vijës rregulluese, është S=4579 m²;

- Parcelat kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e bllokut urban “C6”, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:
 - nr. 780-16.....S=149 m²;

- nr. 780-18.....S=38 m²;
- nr. 780-19.....S=351 m²;
- nr. 780-21.....S=136 m²;
- nr. 780-23.....S=213 m².

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelës ndërtimore, jashtë vijës rregulluese, është S=887 m²;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, të bllokut urban "C6", të tërësisë "C", planifikohet të ndërtohen ndërtesat shumë banesore dhe afariste, të organizuara në hyrje, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, si në vijim:

**Kompleksi i ndërtesave shumë banesore dhe afariste "Valoni 7" – "Ndërtesa 01",
"Ndërtesa 02", "Ndërtesa 03" dhe "Ndërtesa 04" (ndërtesa garazhuese)**

Ndërtesa 01 - S=9225.50 m² / 8106.85 m², mbi tokë+1118.65 m², nën tokë /,

Etazhitet: -B+S+P+11

Ndërtesa 02 – S=8521.72 m² / 7528.62 m², mbi tokë+993.10 m², nën tokë /,

Etazhitet: -B+S+P+10

Ndërtesa 03 – S=2159.70 m² / 458.16 m², mbi tokë+1701.54 m², nën tokë /,

Etazhitet: -2B+P

Ndërtesa 04 (ndërtesa garazhuese)-S=415.18 m² / 0.00 m², mbi tokë+415.18 m², nën tokë /.

Etazhitet: -2B

Sipërfaqja e përgjithshme: S=20626.47m² / 16398.00 m², mbi tokë+4228.47 m², nëntokë /.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, të jetë për banim shumë banesor dhe afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësirë garazhesh, etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar për bllokun urban "C6" tërësia "C" të Planit Rregullues "Mati 1", është IV-VIII etazhe mbi tokë, ndërsa sipas PZHU-së është VII-IX, ku ky etazhitet mund të ndryshohet rritet nëse aplikohet Vendimi 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të paraparë për interes publik, me koeficient të ndërtimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale - parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën -gabaritin e përdhësës ose suteranit, është max.0.4 (40%), dhe kjo sipërfaqe është:
S=4579x0.4=1831.60 m² / e lejuar sipas PRR "Mati 1" dhe PZHU-së /,
S=1794.60 m² / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, bazuar në planin rregullues dhe në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
S=4579x0.6=2747.40 m² / lejuar sipas planit rregullues dhe Vendimit të Kryetarit /;
S=2616.90 m² / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas kalkulimeve, kjo sipërfaqe është:
S=4579x0.4=1831.40 m² / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;
S=4579x0.3=1373.70 m² / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;
S=1380.00 m² / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Mati 1" dhe sipas Planit Zhvillimor Urban, koeficienti max. (ISPN) është 3.0, i cili koeficient përvetësohet si i vlefshëm.
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 – bodrume, dhe kjo sipërfaqe është:
S=4579x3.0=13737.00 m² / lejuar sipas PRR "Mati 1"/,
S=16398.00 m² / sipas projekt propozimit /.

- Me aplikimin e Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin/shpronësimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është: $S=887/4579 \times 100=19.37\%$. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 3.0., si në vijim: $S=887 \times 3.0=2661 \text{ m}^2$. Andaj, sipas kalkulimeve sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore do të jetë: $13737+2661=16398 \text{ m}^2$.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, 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 ($0.8 \times H$) 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 të jetë "d2";
- Ngritja e nivelit të përdhesis nga niveli i terrenit të jetë max. 1.40 m;
- Ndërtimi është i lejuar vetëm përbrenda vijës ndërtimore. Tejkallimi i elementeve të ndërtesave vartëse (si ballkonet, shkallët e hyrjes, etj.) mund të lejohen me përjashtime deri në 2 m;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa shumë banesore dhe afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Planit i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30 m^2 të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend parkimet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet dhe 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. Kompensimi me koeficient ndërtimi i parcelave kadastrale nr. 780-16, me sipërfaqe $S=149 \text{ m}^2$, nr. 780-18, me sipërfaqe $S=38 \text{ m}^2$, nr. 780-19, me sipërfaqe $S=351 \text{ m}^2$, nr. 780-21, me sipërfaqe $S=136 \text{ m}^2$, dhe nr. 780-23, me sipërfaqe $S=213 \text{ m}^2$, dhe me sipërfaqe të përgjithshme $S=887 \text{ m}^2$, sipas përshkrimit në pikën 3 të paragrafit IV. /Kushtet ndërtimore/, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë, për realizimin e ndërtimit të realizohet si më poshtë:

Sipas llogarive në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të bllokut urban "C6", është me sipërfaqe prej $S=4579 \text{ m}^2$, 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, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është $S=887/4579 \times 100=19.37\%$, dhe sipas vendimit të lartcekur, mund të kompensohet sipërfaqja prej $S=887 \times 3.0=2661 \text{ m}^2$.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të parcelave kadastrale, bazuar në vendimin e lartcekur. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

VI. Bashkimi i parcelave kadastrale nr. 780-15, 780-17, 780-20, 780-22, 785-4, 785-5, 785-14, 785-16, 786-1, 786-2, 786-3, 786-4, dhe 786-7 ZK Matičan, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar, do të bëhet në një parcelë ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave dhe pjesëve të parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KosovaREF01", dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit të parcelave. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në këtë paragraf, e i cili pëlqim 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, sipas këtij vendimi, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, të cilët janë pjesë përbërëse e vendimit për ricaktimin e kushteve ndërtimore.

VII. 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 kyçe 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 kyçe nga "Termokos" - Ngrohësja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

VIII. 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, "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 rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinorë, "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", bazuar në "Udhëzim Administrativ 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, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, 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 përfshirë 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 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, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", 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.

IX. Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për **Masat e mbrojtëse nga zjarri** hartuar 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.

Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënie e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar 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.

X. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore-meqenëse parcelat kadastrale, nr. 780-15, 780-17, 780-20, 780-22, 785-4, 785-5, 785-14, 785-16, 786-1, 786-2, 786-3, 786-4 dhe 786-7 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 klasës 4", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Planit i situacionit-"zgjidhja urbane" – parcelës ndërtimore, dhe e

njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=32+213+39+92+400+1000+500+470+335+720+363+201+214=4579$ m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat 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. 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 të 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 bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

XII. Pagesa e taksës 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 kryesor, si pjesë përbërse 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 Udhëzimit Administrativ 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 parcelës 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.

XIII. 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, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

A r s y e t i m

Aplikuesit Fahri, Remzi dhe Fehmi Grajqevci, Afrim, Mehmet dhe Lulzim Cakolli, Hamdi Shaqiri, Shefqet Publica, Ismet Ismajli, Ragip Krasniqi dhe Imran Avdiu, dhe investitori “Valoni Company” shpk, me seli në Prishtinë, me kërkesën 05 Nr. 350/02-292605/19/7 dt. 24.03.2021, kanë kërkuar nga kjo drejtori miratimin e kërkesës për plotësimin dhe ndryshimin e kushteve ndërtimore të caktuara me aktin administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore” 05 Nr. 350/02-292605/19 dt. 23.02.2021, lëshuar nga kjo drejtori, pranimin e palës në procedurë-përfshirjen në trajtim edhe të një parcele tjetër, si dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste “Valoni 7” - “Ndërtesa 01”, me etazhitet -B+S+P+11, Ndërtesa 02”, me etazhitet -B+S+P+10, “Ndërtesa 03”, me etazhitet -2B+P, dhe “Ndërtesa 04” (ndërtesa garazhuese), me etazhitet -2B, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi.

Aplikuesit/pronarët dhe investitori, me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore, 05 Nr. 350/02-292605/19 dt. 29.11.2019, kërkesat për plotësim lënde 05 Nr. 350/02-292605/19/1 dt.

23.01.2020, 05 Nr. 350/02-292605/19/2 dt. 23.06.2020, 05 Nr. 350/02-292605/19/01 dt. 06.08.2020 dhe 05 Nr. 350/02-292605/19/3 dt. 02.04.2021, kërkesën 05 Nr. 350/02-292605/19/7 dt. 24.03.2021 për plotësimin dhe ndryshimin e kushteve ndërtimore të caktuara, si dhe gjatë zhvillimit të procedurave administrative, kanë prezantuar dhe është trajtuar dokumentacioni, si në vijim:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale 780-5, 780-6, 780-7, 780-11, 785-4, 785-5, 785-14, 785-16, 786-2, 786-3, 786-4, dhe 786-7, dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914050-00780-5, P-71914050-00780-6, P-71914050-00780-7, P-71914050-00780-11, P-71914050-00785-4, P-71914050-00785-5, P-71914050-00785-14, P-71914050-00785-16, P-71914050-00786-2, P-71914050-00786-3, P-71914050-00786-4 dhe P-71914050-00786-7 ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës (kopje të vërtetuara nga origjinali, LRP. Nr. rendor: 1656/2021, dt. 12.02.2021, LRP. nr. 0725/2021, 0726/2021, 0763/2021, 0728/2021, 0727/2021, 0730/2021, 0732/2021, LRP. Nr. rendor: 1653/2021, dt. 12.02.2021, LRP. nr. 0731/2021, 0734/2021, 0733/2021 dt. 10.02.2021);
- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 780-15, 780-16, 780-17, 780-18, 780-19, 780-20, 780-21, 780-22, 780-23 dhe 786-1, dhe certifikata e njësisë kadastrale P-71914050-00780-15, P-71914050-00780-16, P-71914050-00780-17, P-71914050-00780-18, P-71914050-00780-19, P-71914050-00780-20, P-71914050-00780-21, P-71914050-00780-22, P-71914050-00780-23 dhe P-71914050-00786-1 ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës (kopje të vërtetuara nga origjinali, LRP. nr. 2246/2021, 2247/2021, 2248/2021, 2249/2021, 2250/2021, 2251/2021, 2253/2021, 2254/2021, 2255/2021, dt. 28.04.2021 dhe LRP. nr. 1741/2021 dt. 02.04.2021);
- Projekti konceptual - "zgjidhja urbane", i hartuar nga kompania "Valoni Company" shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810099128;
- Shkresën "Informim nga Plan i Rregullues "Mati 1-PZHU", me referencë 2313 dt. 04.07.2019, të datës 05.07.2019, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Akti administrativ "Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore" 05 Nr. 350/02-292605/19 dt. 23.02.2021, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit;
- Manuali "Situacioni i terenit ne parcelat 00780-5, 00780-6, 00785-4, 00785-5, 00785-14, 00786-2 dhe 00786-3 në Z.K. Matiçan", punuar nga gjeodeti i licencuar Ferid Ahmeti, me licencë nr. 174;
- Manuali me propozim për bashkim të parcelave kadastrale nr. 00780-5, 00780-6, 00780-7, 00780-11, 00786-2, 00786-3, 00786-4, 00786-7, 00785-4, 00785-5, 00785-14 dhe 00785-16, punuar nga gjeodeti i licencuar Ferid Ahmeti, me licencë nr. 174;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", e lidhur në mes të pronarëve Fahri Grajqevci, Remzi Grajqevci, Fehmi Grajqevci, Afrim Cakolli, Lulzim Cakolli, Mehmet Cakolli dhe Hamdi Shaqiri nga Prishtina, dhe investitorit "Valoni Company" shpk, me seli në Skenderaj, dhe me pronar Naser Deliu nga Skenderaj, redaktuar dhe vërtetuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 8469/19, Ref. nr. 2564/19 dt. 23.05.2019 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", e lidhur në mes të pronarit Shfaqet Publica nga Prishtina, dhe investitorit "Valoni Company" shpk, me seli në Skenderaj, dhe me pronar Naser Deliu nga Skenderaj, redaktuar dhe vërtetuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 9061/19, Ref. nr. 2645/19 dt. 29.05.2019 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes të pronarit Ragip Krasniqi nga Prishtina, dhe investitorit "Valoni Company" shpk, me seli në Skenderaj, dhe me pronar Naser Deliu nga Skenderaj, redaktuar dhe vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, Nr. i LRP: 815/2020, Nr. i REF.: 221/2020 dt. 22.02.2020 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes të pronarit Ismet Smajli nga Prishtina, dhe investitorit "Valoni Company" shpk, me seli në Skenderaj, dhe me pronar Naser Deliu nga Skenderaj, redaktuar dhe vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, Nr. i LRP: 5198/2020, Nr. i REF.: 1215/2020 dt. 18.06.2020 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes të pronares Imran Avdiu nga Prishtina, dhe investitorit "Valoni Company" shpk, me seli në Skenderaj, dhe me pronar Naser Deliu nga Skenderaj, redaktuar dhe vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, Nr. i LRP: 4020/2021, Nr. REF: 1065/2021 dt. 19.03.2021 (kopje e vërtetuar nga origjinali, LRP. nr. 1740/2021, dt. 02.04.2021);
- Akti noterial "Autorizim", i të autorizuarit Naser Deliu nga Skenderaj, si pronar i "Valoni Company" shpk, dhënë Hasan Shala, Naim Metaj dhe Blerinë Veliu-Shala, për përfaqësim, i redaktuar dhe noterizuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP. Nr. 6873/18 Ref. 1640/18, dt. 18.04.2018 (kopje);

- Akti noterial "Autorizim", i të autorizuarit Naser Deliu nga Skenderaj, si pronar i "Valoni Company" shpk, dhënë Sylë Deliu, Bali Deliu dhe Valon Deliu, për përfaqësim, i redaktuar dhe noterizuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP. Nr. 7613/18, dt. 02.05.2018 (kopje);
- Akti noterial "Deklaratë nën betim", e pronarit të kompanisë/investitorit "Valoni Company" shpk, e përpiluar dhe noterizuar te noteri Learta F. Canaj në Prishtinë, LRP.Nr: 2805/2021, dt. 26.05.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore në emër të Shefqet Bublica, nr. 17823/21 dt. 28.01.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Naser Deliu, NNT Valoni, nr. 159545/19 dt. 08.07.2019;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të "Valoni Company" shpk, nr. 17823/21 dt. 28.01.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Hamdi Shaqiri, nr. 161799/19 dt. 09.07.2019;
- Vërtetimi me të cilin vërtetohet se Mehmet Cakolli, nuk ka pronë të regjistruar në programin e tatimit në pronë, nr. 159545/19 dt. 08.07.2019;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Lulzim Cakolli, nr. 159545/19 dt. 08.07.2019;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Isa Cakolli, nr. 161268/19 dt. 09.07.2019;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Remzi Grajqevci, nr. 17823/21 dt. 28.01.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Fahri Grajqevci, nr. 17823/21 dt. 28.01.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Fehmi Grajqevci, nr. 17823/21 dt. 28.01.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Ismet Smajli, nr. 17823/21 dt. 28.01.2021;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Imran Avdiu, nr. 61581/21 dt. 02.04.2021;
- Kopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit të "Valoni Company" shpk, nr. 810099128;
- Kopja e letërnjoftimit të pronarëve dhe i investitorit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimi të kërkesës 05 Nr. 350/02-292605/19/7 dt. 24.03.2021, për miratimin e kërkesës për plotësimin dhe ndryshimin e kushteve ndërtimore të caktuara me aktin administrativ "Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore" 05 Nr. 350/02-292605/19 dt. 23.02.2021, lëshuar nga kjo drejtori, pranimin e palës në procedurë, përfshirjen në trajtim edhe të një parcele tjetër, si dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore, shqyrtimit të saj, konsultimit të dosjes së lëndës 05 Nr. 350/02-292605/19 dt. 29.11.2019 me dokumentacionet e prezantuara, të dosjeve të lëndëve paraprake për lokacionin si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Rregullues "Mati I" dhe PZHU-së, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit/projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar me kërkesë, si dhe rrethanat dhe provat/faktet për vendosje, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Aplikuesit/bashkëpronarët dhe investitori Fahri, Remzi dhe Fehmi Grajqevci, Afrim, Mehmet dhe Lulzim Cakolli, Hamdi Shaqiri, Shefqet Bublica, Ismet Smajli, dhe Ragip Krasniqi, dhe investitorit "Valoni Company" shpk, me seli në Prishtinë, bazuar në kërkesën 05 Nr. 350/02-292605/19 dt. 29.11.2019, janë pajisur me aktin administrativ "Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore", 05 Nr. 350/02-292605/19 dt. 23.02.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste "Valoni 8" - "Ndërtesa 01", me etazhitet -B+S+P+10, Ndërtesa 02", me etazhitet -B+S+P+10, dhe "Ndërtesa 03", me etazhitet -2B+P, në kuadër të bllokut urban "C6", të tërësisë "C" të Planit Rregullues "Mati I" në Prishtinë dhe të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kuadër të ngastrës ndërtimore "F", formuar nga pjesët dhe parcelat kadastrale nr. 780-5, 780-6, 780-7, 780-11, 785-4, 785-5, 785-14, 785-16, 786-2, 786-3, 786-4, dhe 786-7, ZK Matëcan.

Investitori "Valoni Company" shpk, pas pajisjes me vendimin për caktim të kushteve ndërtimore, zhvillimit të procedurave të përcaktuara, përkatësisht pas ndarjes së parcelave kadastrale dhe arritjes së marrëveshjes për bashkëinvestim me pronaren e parcelës kadastrale nr. 786-1 ZK Matëcan, me kërkesën 05 Nr. 350/02-292605/19/7 dt. 24.03.2021, në bashkëveprim edhe me pronarët/bashkëpronarët e parcelave kadastrale, kanë kërkuar nga kjo drejtori miratimin e plotësimit dhe ndryshimit të kushteve ndërtimore të caktuara me aktin administrativ "Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore" 05 Nr. 350/02-292605/19 dt. 23.02.2021, pranimin e palës në procedurë-përfshirjen në trajtim edhe të një parcele tjetër, si dhe ricaktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste "Valoni 7" - "Ndërtesa 01", me etazhitet -B+S+P+11, Ndërtesa 02", me etazhitet -B+S+P+10, "Ndërtesa 03", me etazhitet -2B+P, dhe "Ndërtesa 04" (ndërtesa garazhuese), me etazhitet -2B, në kuadër të parcelave kadastrale nr. 780-15, 780-16, 780-17, 780-18, 780-19, 780-20, 780-21, 780-22, 780-23, 785-4, 785-5,

785-14, 785-16, 786-1, 786-2, 786-3, 786-4, dhe 786-7 ZK Matiçan, duke prezantuar edhe projekt propozimin/Planin e situacionit-“zgjidhja urbane”.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës së lartcekur me dokumentacionin e bashkangjitur, mori në rishqyrtim edhe dosjen e kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-292605/19 dt. 29.11.2019 dhe kërkesën 05 Nr. 350/02-292605/19/7 dt. 24.03.2021, për miratim të ndryshimit dhe plotësimit, dhe bazuar në nenin 84 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, vendosi që kërkesat e parashtruara ti bashkojë në një kërkesë. Gjithashtu, duke u mbështetur në nenin 57 të të njëjtit ligj, vendosi që aktin administrativ “Vendim për caktim të kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/02-292605/19 dt. 23.02.2021, ta shfuqizojë, të pranojë palën në procedurë dhe sërish të caktojë kushtet ndërtimore, tani për parcelat kadastrale nr. 780-15, 780-16, 780-17, 780-18, 780-19, 780-20, 780-21, 780-22, 780-23, 785-4, 785-5, 785-14, 785-16, 786-1, 786-2, 786-3, 786-4, dhe 786-7 ZK Matiçan, kushte ndërtimore këto, të caktuara për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste “Valoni 7” - “Ndërtesa 01”, me etazhitet -B+S+P+11, Ndërtesa 02”, me etazhitet -B+S+P+10, “Ndërtesa 03”, me etazhitet -2B+P, dhe “Ndërtesa 04” (ndërtesa garazhuese), me etazhitet -2B, në kuadër të bllokut urban “C6”, të tërësisë “C” të Planit Rregullues “Mati I” në Prishtinë dhe të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë.

Pas analizimit të projekt propozimit të prezantuar, planit të situacionit-“zgjidhjes urbane” dhe analizimit në raport me kriteret e Planit Rregullues “Mati I”, është konstatuar se në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “C6”, përkatësisht brenda vijës rregulluese të bllokut, shtrihet edhe pjesa e parcelës kadastrale nr. 780-4 ZK Matiçan, (në pronësi private, me bashkëpronarë/bashkëposedues Dobrivoje, Gordana, Svetislav Dragomir, Ilija dhe Aleksander Stojanoviq, me sipërfaqe të përgjithshme $S=259 \text{ m}^2$), me sipërfaqe $S=90 \text{ m}^2$, dhe pjesa tjetër jashtë vijës rregulluese. Për shkak të mos bartjes së pronësisë në emër të shfrytëzuesit aktual, e njëjta nuk mund të përfshihet/trajtohet në këtë zgjidhje urbane, dhe mbetet të trajtohet në fazat tjera të zhvillimit. Sipas situacionit të zgjidhjes urbane, është analizuar, llogaritur dhe është planifikuar ndërtesa, me etazhitet P+2, e cila, me një pjesë të saj është pozicionuar edhe në kuadër të parcelës ndërtimore, që do të formohet nga bashkimi i parcelave kadastrale, të trajtuara sipas këtij vendimi. Shfrytëzuesi aktual i parcelës kadastrale nr. 780-4 ZK Matiçan, pas rregullimit të çështjes së pronësisë, duke u bazuar në pikën 2, të nenit 17 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, mund të aplikojë drejtpërsëdrejti për leje ndërtimore, pas përgatitjes së dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtesën e planifikuar, me etazhitet P+2, si në situacionin e zgjidhjes urbane. Lidhur me këtë, bazuar në aktin noterial “Deklaratë nën betim”, e përpiluar dhe noterizuar te notere Learta F. Canaj në Prishtinë, LRP.Nr: 2805/2021, dt. 26.05.2021, pronari i kompanisë/investitori “Valoni Company” shpk, deklarohej se është i gatshëm që, në bazë të zgjidhjes urbane të miratuar sipas këtij vendimi, ti ofrojë bashkëpunim shfrytëzuesit aktual të parcelës kadastrale, pas bartjes së pronësisë në emrin e tij, për zhvillimin e asaj prone.

Kjo drejtori, paraprakisht marrjes së vendimit përfundimtar, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 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, kjo drejtori me datë 15.04.2021 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m, për të njoftuar publikun me synimin e pronarëve dhe investitorit, për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 29.04.2021, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie është pranuar vërejtje nga pronarja e parcelës kadastrale nr. 786-1 ZK Matiçan, përkatësisht djali i saj, përmes postës elektronike, se në njoftimin publik të vendosur, nuk figuron numri i parcelës në fjalë dhe as emri i pronarës së saj. Pas pranimit të kësaj vërejtje, zyrtarja përgjegjëse e lëndës, në takimin e mbajtur me datë 22.04.2021, palëve prezentë u ka sqaruar se është fjala për lëshim teknik, dhe se nuk ka nevojë që njoftimi publik të korrigjohet, meqenëse në propozim zgjidhjen urbane të prezantuar është përfshirë në trajtim parcela në fjalë.

Bazuar në projektin konceptual-“zgjidhja urbane”, parcelat kadastrale nr. 780-16, 780-18, 780-19, 780-21 dhe 780-23, me sipërfaqe të përgjithshme $S=887 \text{ m}^2$, në pronësi private, përfshihen në hapësirë publike, konkretisht në rrugë të planifikuar të planit rregullues, andaj, kjo drejtori vendosi që të njëjtat të trajtohen në ndërtim brenda parcelës ndërtimore, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës

së Prishtinës, 01 Nr. 400-660 dt. 26.05.2008, sipas të cilit mundësohet që kompensimi i pronës private, të bëhet me sipërfaqe ndërtimore, deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore (parcelave të bashkuara brenda vijës rregulluese), dhe me këtë rast, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 3.0, $S=887 \times 3.0=2661 \text{ m}^2$. Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën V. të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës.

Pas përfundimit të procedurës për kompensimin me koeficient ndërtimi të pronës private, duhet të përfundohet edhe procedura e bashkimit të parcelave të trajtuara, në një parcelë të vetme ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën VI të këtij vendimi.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugën e brendshme të bllokut dhe lidhja e saj me rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e rrugëve të brendshme dhe vendparkimet, në kuadër të atij kompleksi dhe është konstatuar, si në vijim:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Fahri, Remzi dhe Fehmi Grajqevci, Afrim, Mehmet dhe Lulzim Canolli, Hamdi Shaqiri, Shefqet Publica, Ismet Ismajli, Ragip Krasniqi, dhe Imran Avdiu, me investitor "Valoni Company", ne lagjen Mati 1, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-292605/19/7 dt. 24.03.2021, kyçjet për automjete për ndërtesën 01 me etazhitet B+S+P+11, ndërtesën 02 me etazhitet B+S+P+10 dhe ndërtesën 03 me etazhitet 2B+P, në rrugë të planifikuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh kategorinë e rrugës dhe hapësirën e kësaj zgjidhjeje. 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 shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. Gjerësia 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. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo".

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-"zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të këtij vendimi.

Shtojcë: Dispozita urbanistike -"zgjidhja urbane" me ndërtesë të planifikuara, dhe manuali i bashkimit të parcelave kadastrale, 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 – MMPHI-ja.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-292605/19 dt. 29.11.2019 dhe 05 Nr. 350/02-292605/19/7 dt. 24.03.2021.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-292605/19/7 DT. 27.05.2021

Zyrtari,
Nazife Krasniqi

U.d. e udhëheqëses së sektorit,
Mimoza Berisha-Prestreshi





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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 00780-5.6.7.11

00786-1.2.3.4.8.00785-4.5.14 dhe 16

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

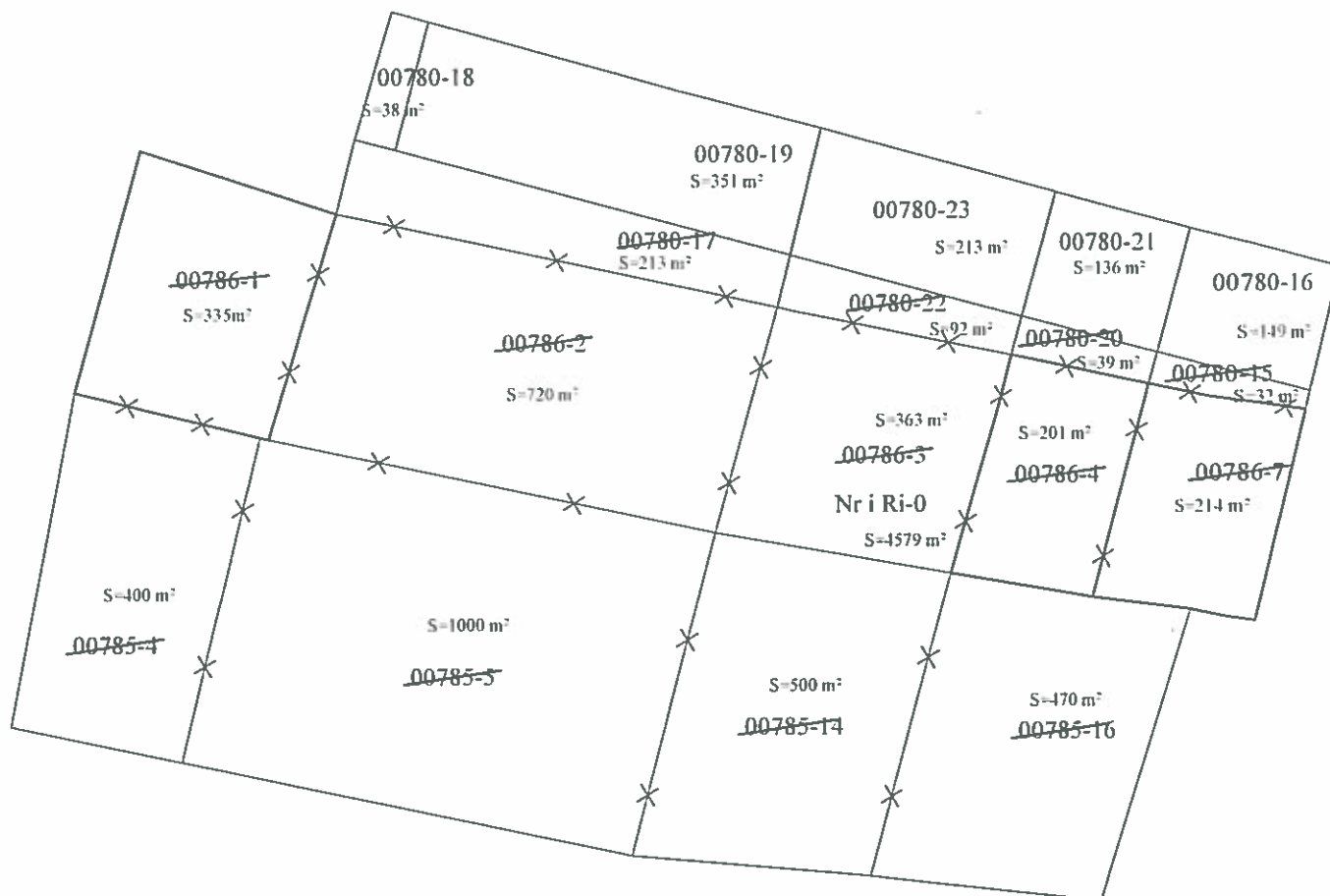
Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësive kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvogimit / Razmera plana : 1:600

Propozim per bashkim te parcelave

00780-5,00780-6,00780-7,00780-11,00786-2,00786-3,00786-4,00786-7,00785-4,00785-5,00785-14 dhe 00785-16



Rilevoi / Snimio: Ferid Nj. Ahmeti

(emri dhe mbiemri i geodetit kompanisë / ime i prezime geodeta kompanije)

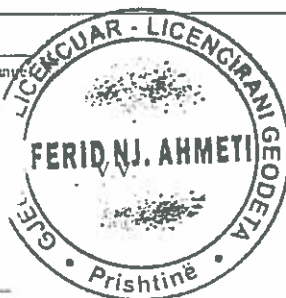
Aprovoi / Usvojio: _____

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

Nr i licencës / Br. licence: 174

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 17.05.2021



Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

