

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, dhe 44 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. 25.02.2010, 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-292605/19 dt. 29.11.2019, 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, rr. “Rezistenca” pn, Skenderaj, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste “Valoni 8” – “Ndërtesa 01”, Ndërtesa 02” dhe “Ndërtesa 03”, 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 23.02.2021, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve 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, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-292605/19 dt. 29.11.2019, për caktimin e kushteve ndërtimore 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 Matičan.

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 I”, miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati I” 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 I” 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. 780-11.....S=181 m².....Ismet Smajli....."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. 786-2.....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=5131 m².

- Pjesët e parcelës kadastrale nr. 780-5 ZK Matiçan, me pronarë/posedues Fahri, Remzi dhe Fehmi Grajqevci, me sipërfaqe të përgjithshme prej S=602 m², me sipërfaqen S=213 m² (brenda vijës rregulluese), dhe sipërfaqe S=351 m², jashtë vijës rregulluese, trajtohet në kuadër të bllokut urban "C-6" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, ndërsa pjesa tjetër, me sipërfaqe S=38 m², e cila shtrihet në rrugë të planifikuar sipas planit rregullues, ndahet dhe mbetet të trajtohet në fazat tjera të zhvillimit;
- Parcela kadastrale nr. 786-1 ZK Matiçan, me pronarë/posedues Imran Avdiu, dhe sipërfaqe të përgjithshme S=335 m², me tërë sipërfaqen e saj shtrihet brenda bllokut urban "C6". E njëjta nuk përfshihet/trajtohet në këtë zgjidhje urbane, dhe me deklaram të pronares, mbetet të trajtohet në fazat tjera të zhvillimit;
- Ndërsa, 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 një pjesë të saj shtrihet brenda vijës rregulluese të bllokut urban "C6", 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;
- 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, 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 8", që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr. 780-5.....S=213 m²
- nr. 780-6.....S=92 m²
- nr. 780-7.....S=39 m²
- nr. 780-11.....S=32 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. 786-2.....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=4244 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. 780-5.....S=351 m² (pjesa e parcelës me sipërfaqe S=38 m², trajtohet në fazat tjera);
- nr. 780-6.....S=213 m²;
- nr. 780-7.....S=136 m²;
- nr. 780-11.....S=149 m².

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelës ndërtimore, jashtë vijës rregulluese, është S=849 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 8" – "Ndërtesa 01",
"Ndërtesa 02" dhe "Ndërtesa 03"**

Ndërtesa 01 - S=8101.60 m² / 7159.90 m², mbi tokë+941.70 m², nën tokë /,

Etazhitet: -B+S+P+10

Ndërtesa 02 – S=8753.22 m² / 7733.31 m², mbi tokë+1019.91 m², nën tokë /,

Etazhitet: -B+S+P+10

Ndërtesa 03 – S=2371.38 m² / 385.20 m², mbi tokë+1986.18 m², nën tokë /,

Etazhitet: -2B+P

Sipërfaqja e përgjithshme: S=19226.20 m² / 15278.41 m², mbi tokë+3947.79 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 01 nr.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=4244x0.4=1697.60 m² / e lejuar sipas PRR "Mati 1" dhe PZHU-së /,
S=1697.60 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

$S=2546.40 \text{ m}^2$ / 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:

$S=4244 \times 0.4=1697.60 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;

$S=4244 \times 0.3=1273.20 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;

$S=1300.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit dhe Vendimit të Kryetarit /.

- 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 - suterren, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – bodrume, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=4244 \times 3.0=12732.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PRR “Mati 1”/,

$S=15278.41 \text{ m}^2$ / 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: $S=849/4244 \times 100=20.00 \%$. 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: $S=849 \times 3.0=2547 \text{ m}^2$. Andaj, sipas kalkulimeve sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore do të jetë: **$12732+2547=15279 \text{ m}^2$.**

- 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. 3.0m. 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 përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 1.40 m;

- Ndërtimi është i lejuar vetëm përbrenda vijës ndërtimore. Tejkalimi 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 pjesëve të parcelave kadastrale nr. 780-5, me $S=351 \text{ m}^2$, 780-6, me $S=213 \text{ m}^2$, nr. 780-7, me $S=136 \text{ m}^2$, dhe nr. 780-11, me $S=149 \text{ m}^2$, dhe me sipërfaqe të përgjithshme $S=849 \text{ m}^2$, 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 $S=4244 \text{ m}^2$, 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 $S=849/4244 \times 100=20.00 \%$, dhe sipas vendimit të lartcekur, mund të kompensohet sipërfaqja prej $S=849 \times 3.0=2547 \text{ m}^2$.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesëve 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. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale, nr. 780-5, 780-6, 780-7 dhe 786-11 ZK Matiçan do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese dhe rrugën e planifikuar të planit rregullues urban, bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dispozitës urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit, të punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, nr. 780-5, 780-6, 780-7, 780-11, 786-2, 786-3, 786-4, 786-7, 785-4, 785-5, 785-14 dhe 785-16 ZK Matiçan, 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 ndarjes dhe 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 vendimit të kushteve ndërtimore, 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 caktimin e kushteve ndërtimore.

IX. Kycja 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 kycje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;

- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe planin e 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" - Ngrohitorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

X. Dokumentacioni ndërtimor/projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të çaktuara 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, "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 përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, 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.

XI. 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 Dhënien 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.

XII. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore-meqenëse 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 Matigan, 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 Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" – parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=213+92+39+32+400+1000+500+470+720+363+201+214=4244 \text{ m}^2$. 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.

XIII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për nërfanësim (nëse është nrezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);

infrastruktura, do të realizohet sipas rregullorës për kushteve ndërtimore për kushteve ndërtimore 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.

XV. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, 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, 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, me kërkesën 05 Nr. 350/02-292605/19 dt. 29.11.2019, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste - “Ndërtesa 01”, me etazhitet – B+S+P+10, Ndërtesa 02”, me etazhitet –B+S+P+10, dhe “Ndërtesa 03”, me etazhitet –2B+P, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktim të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02-292605/19 dt. 29.11.2019, për caktim të kushteve ndërtimore, dhe shkresat “Plotësim lënde”, 05 Nr. 350/02-292605/19/1 dt. 23.01.2020, 05 Nr. 350/02-292605/19/2 dt. 23.06.2020, dhe 05 Nr. 350/02-292605/19/01 dt. 06.08.2020, si dhe gjatë fazës së procedimit administrativ të kërkesës, aplikuesit kanë prezantuar:

- 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);
- 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 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;
- 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;
- 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 Shefqet 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 "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);
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore në emër të Shefqet Publica, 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;
- Kopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit të "Valoni Company" shpk, nr. 810099128;
- Kopja e letërnjoftimit të pronarëve dhe i investitorit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-292605/19 dt. 29.11.2019, për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe shkresave "Plotësim lënde", 05 Nr. 350/02-292605/19/1 dt. 23.01.2020, 05 Nr. 350/02-292605/19/2 dt. 23.06.2020, dhe 05 Nr. 350/02-292605/19/01 dt. 06.08.2020, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor të zonës/hapësirës ku gjendet lokacioni-Planit Rregullues "Mati I" dhe Planit Zhvillimor Urban, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit-projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Aplikuesit, me kërkesën 05 Nr. 350/02-292605/19 dt. 29.11.2019, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore me afarizëm - "Valoni 8", në kuadër të parcelave 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, të cilat shtrihen në kuadër të bllokut urban "C6", të tërësisë hapësinore "C" të Planit Rregullues "Mati I" në Prishtinë, miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati I" të KK Prishtinë 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010 dhe Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati I" të KK Prishtinë 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë-ngastra ndërtimore "F", është me destinim "zonë me përmbajtje mikse-MI dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, i miratuar me Vendimin e

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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 19.12.2019 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 02.01.2020, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie nuk është pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim. Ndërsa, në këtë fazë, në zyrat e kësaj drejtorie është paraqit pronarja e parcelës kadastrale nr. 786-1, duke kërkuar të njoftohet lidhur me synimin e aplikuesve për ndërtim.

Në procedurë të shqyrtimit të mëtejme, pas analizës urb-arkitektonike të Planit Rregullues "Mati I", është konstatuar se në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban "C6", përkatësisht brenda vijës rregulluese të bllokut, janë të shtrira edhe parcelat dhe/ose pjesët e parcelave kadastrale nr. 780-4, 780-12, 785-2, 785-17, 785-18, 786-1 dhe 786-5 ZK Matiçan, si dhe parcelat kadastrale nr. 780-8, 786-6 dhe 785-3 ZK Matiçan, të cilat nuk janë përfshirë në trajtim në këtë zgjidhje urbane të propozuar. Andaj, bazuar në nenin 83, 109 dhe 116 të Ligjit Nr.05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, janë ftuar në takim pronarët e parcelave kadastrale nr. 780-4, 780-12, 785-2, 785-18, 786-1 dhe 786-5 ZK Matiçan, ndërsa pronarët e parcelave kadastrale nr. 780-8, 786-6 dhe 785-3, nuk janë ftuar, me arsyetimin dhe konstatimin (pas konsultimit të dosjes së lëndës 05 Nr. 350/02-0099965/18 dt. 26.04.2018, dhe bazuar në deklarinimin e investitorit), se të njëjtit janë në proces të negocimit me investitor tjetër (NSH "Piccolo"). Bazuar në takimet e mbajtura (me datë 24.12.2019, 03.02.2020, 27.02.2020, 11.06.2020, 18.06.2020, 27.08.2020 dhe 14.10.2020), ku kanë marrë pjesë vetëm pronarët e parcelave kadastrale nr. 786-1, 785-18 dhe shfrytëzuesi aktual i parcelës kadastrale nr. 780-4 (nuk është bërë bartja e pronësisë), është konstatuar se të njëjtit janë të pajtimit për përfshirje në këtë zgjidhje urbane të propozuar, dhe se do të vazhdojnë me zhvillim të negociatave me investitorin.

Më tutje, me shkresën zyrtare "Kërkesë për plotësim dokumentacioni", me referencë 05 Nr. 350/02-292605/19 dt. 29.11.2019, të datës 14.07.2020, me qëllim të vazhdimit të procedurës për caktimin e kushteve ndërtimore dhe vendosjen e drejtë të çështjes dhe të sigurimit të një zgjidhjeje urbane më funksionale, si dhe mundësimin e zhvillimit edhe të pronave të përfshira në kuadër të pjesës së bllokut urban "C6", është kërkuar nga aplikuesit që t'i prezantojnë kësaj drejtorie projektin konceptual-"zgjidhja urbane" për parcelën ndërtimore të pjesës së bllokut urban "C6", të hartuar në harmoni me të gjitha kushtet dhe kriteret e Planit Rregullues "Mati I" dhe PZHU-së, si dhe rregullativën tjetër ligjore në fuqi, duke përfshirë në trajtim edhe parcelat dhe/ose pjesët e parcelave nr. 780-4, 786-1 dhe 785-18, si dhe parcelat kadastrale nr. 780-8, 786-6 dhe 785-3 ZK Matiçan, gjithmonë në pajtueshmëri me pronarët e tyre.

Edhe pas shumë takimeve të mbajtura në Drejtorinë e Urbanizmit dhe negociatave të zhvilluara me investitorin, pronarja e parcelës kadastrale nr. 786-1 ZK Matiçan, dhe shfrytëzuesi aktual i parcelës kadastrale nr. 780-4 ZK Matiçan (nuk është bërë bartja e pronësisë nga pronari legjitim i asaj prone), nuk kanë arritur marrëveshje me investitorin për përfshirje të atyre parcelave në kuadër të kësaj propozim zgjidhjeje urbane. Ndërsa, pronarët e parcelës kadastrale nr. 785-18 ZK Matiçan, në ndërkohë kanë arritur marrëveshje me investitorin "DP & Partners" shpk, me seli në Prishtinë, për përfshirje të pronës së tyre në kuadër të pjesës së bllokut urban "C6" dhe bazuar në kërkesën e tij, 05 nr. 350/03-233787/20 dt. 22.12.2020, kjo drejtori ka caktuar kushtet ndërtimore, duke konstatuar se për parcelën kadastrale nr. 785-18 ZK Matiçan, investitori ka prezantuar marrëveshje për bashkë investim, por e njëjta do të trajtohet në fazë tjetër, pas arritjes së marrëveshjes për zgjidhje urbane të përbashkët edhe me parcelat tjera që nuk kanë qenë pjesë e kërkesës në fjalë.

Më tutje, investitori "DP&Partners" shpk me seli në Prishtinë, me kërkesën 05 Nr. 351/02-201596/20 dt. 30.10.2020, kanë kërkuar nga kjo drejtori, lejimin e ndërtimit të kompleksit me ndërtesa shumëbanesore afariste-Lam, A0, A1, A2, A3 dhe A4, në kuadër të bllokut urban "C6" të Tërësisë "C" të Planit Rregullues "Mati I" në Prishtinë, pas përgatitjes së dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor dhe pas rregullimit të parcelës ndërtimore nr. 696-1 ZK Matiçan, duke përfshirë edhe parcelën

kadastrale nr. 785-18 ZK Matičan/rrugën ekzistuese (sipas gjendjes faktike dhe kadastrale), e cila bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara, nuk është planifikuar si rrugë e brendshme e bllokut, në mënyrë që t'ju shërbejë për qasje edhe pronave tjera në vazhdimësi, që nuk janë përfshirë në trajtim, në asnjërin kompleks.

Drejtoria e Urbanizmit, pas krijimit të kësaj situate, duke u bazuar në ankesën/kërkesën e investitorit "Valoni Company" shpk, me seli në Prishtinë, drejtuar zyrtarit përgjegjës të kësaj lënde përmes shkresës elektronike, për zgjidhjen e çështjes së rrugës ekzistuese-parcelës kadastrale nr. 785-18 ZK Matičan, si dhe duke u bazuar edhe në "Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore" 05 Nr. 350/02-0055509/18 dt. 03.08.2018, të lëshuar nga kjo drejtori, në emër të investitorëve "C.C. Company" sh.p.k. me seli në Prishtinë dhe NN "R&Rukolli" shpk me seli në Skenderaj, me të cilin ka caktuar kushtet ndërtimore për parcelën kadastrale nr. 1644-2 ZK Matičan (e formuar nga bashkimi dhe ndarja e parcelave të trajtuara), dhe ku si pjesë të zgjidhjes urb-arkitektonike ka miratuar edhe rrugën interne, e cila rrugë është paraparë të jetë vazhdimësi/në shërbim edhe për komplekset tjera brenda bllokut urbanistik "C6", ka mbajtur një takim me përfaqësuesit e investitorit "Valoni Company" shpk, dhe "DP&Partners" shpk, dhe pas njoftimit të tyre me gjendjen e krijuar, është kërkuar nga ta, që në kufirin ndarës në mes të të dy komplekseve të tyre, të planifikojnë rrugën e brendshme, si vazhdimësi e rrugës së planifikuar dhe miratuar me vendimin e referuar, si më lartë në këtë paragraf.

Meqenëse investitorët e lartcekur nuk kanë arritur, përkatësisht nuk kanë prezantuar marrëveshje sipas udhëzimeve të dhëna në takimin e mbajtur në këtë drejtori, atëherë, Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në gjendjen faktike dhe atë të planifikuar, si dhe bazuar në dispozitat ligjore të nenit 4 të Ligjit Nr. 05/L-031 të Procedurës së Përgjithshme Administrative, ka vendosur që rruga e planifikuar, me koordinata si në situacionin e bashkëngjitur këtij vendimi, të integrohet brenda dy zgjidhjeve urbane të propozuara nga investitorët "Valoni Company" shpk, dhe "DP&Partners" shpk, si vazhdimësi nga kompleksi i investitorëve C.C. Company" shpk dhe NN "R&Rukolli" shpk, dhe në vazhdimësi të komplekseve tjera, në kuadër të asaj pjese të bllokut urban "C6".

Më tutje, pas prezantimit të projektit konceptual-"zgjidhja urbane" për parcelën ndërtimore të pjesës së bllokut urban "C6", analizimit dhe vlerësimit se kjo propozim zgjidhje ka përmbush kriteret urbane të përcaktuara me Planin Rregullues "Mati I" dhe PZHU-në, dhe se parcelat kadastrale nr. 786-1 dhe 780-4, të cilat nuk janë përfshirë në trajtim në këtë zgjidhje urbane, mbetet të trajtohen në fazat tjera të realizimit dhe zhvillimit të kësaj pjese të bllokut urban, kjo drejtori vendosi që të përcaktohen kushtet ndërtimore për parcelat kadastrale të referuara më lartë.

Bazuar në projektin konceptual-"zgjidhja urbane", pjesë të parcelave kadastrale nr. 780-5, 780-6, 780-7, dhe 780-11, me sipërfaqe të përgjithshme $S=849\text{ m}^2$, 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, $S=849 \times 3.0=2547\text{ m}^2$. 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 ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, në një parcelë të vetme ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën VI dhe VII 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, Fehmi, Remzi Grajqevci, Hamdi Shaqiri, Shefqet Publica, Mehmet Cakolli, me investitor Valoni Company, ne lagjen Mati I, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-292605/19 dt. 29.11.2019, kyçja për automjete për ndërtesën 01 me etazhitet B+S+P+10, ndërtesën 02 me etazhitet B+S+P+10, dhe ndërtesën 03 me etazhitet 2B+P+0, në rrugë të planifikuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh kategorinë e rrugës dhe hapësirën e kësaj zgjidhjeje urbane. Në fazat e ardhshme të

rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet 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 “Udhëzim 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 kërkesit 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 vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Dispozita urbanistike -”zgjidhja urbane” me ndërtesë të planifikuara, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, Manuali i bashkimit dhe ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar dhe Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 (rruga e planifikuar brenda bllokut).

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 – MEA-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.

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 DT. 23.02.2021**

Zyrtari,
Nazife Krasniqi

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

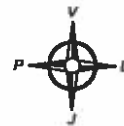
Drejtori,
Ardian Olluri





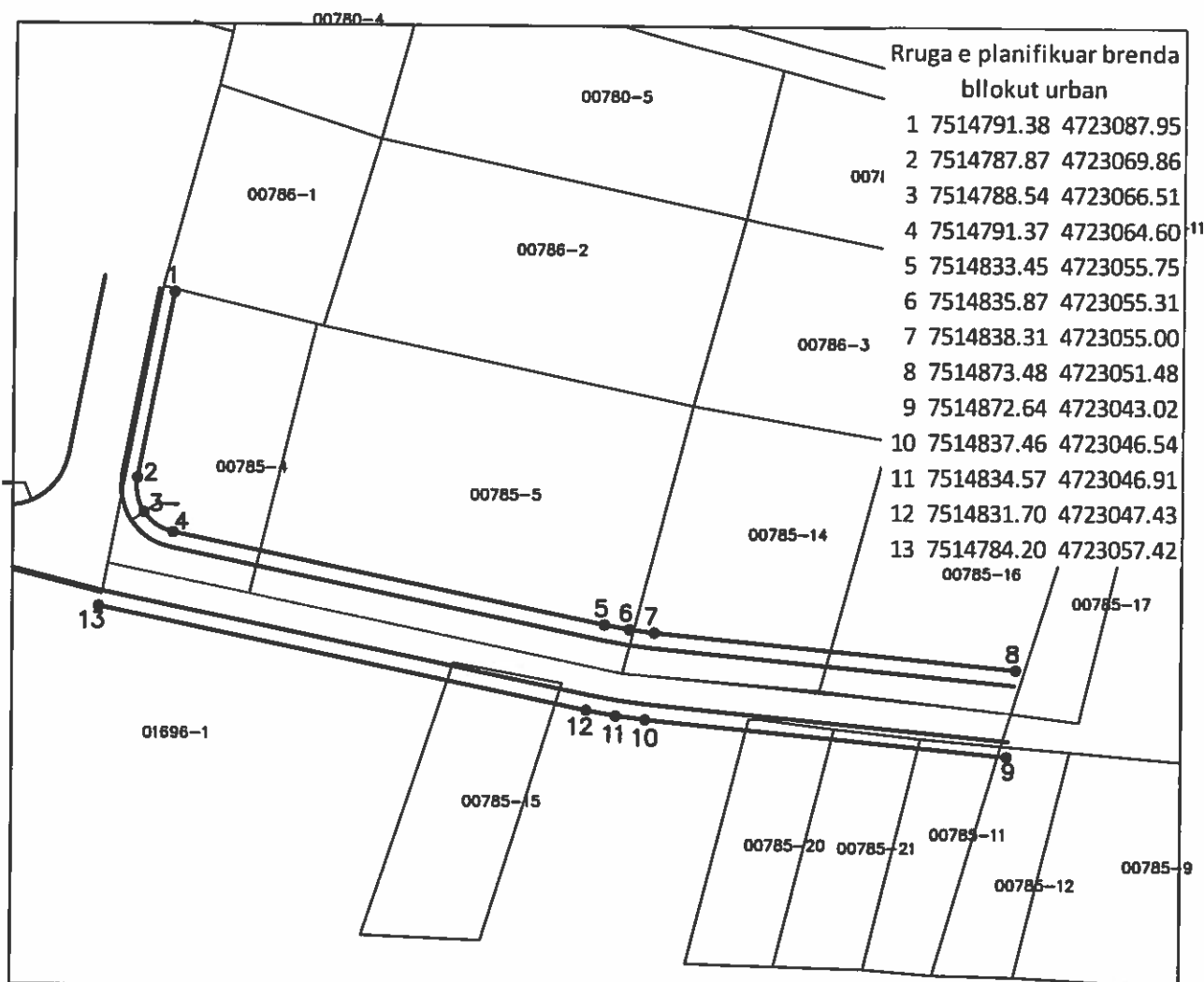
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi

Prishtinë: 28.12.2020



Rruga e planifikuar brenda bllokut

Parcela kadastrale



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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 00780-5.6.7.11
00786-2,3,4,8,00785-4.5.14 dhe 16

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësive kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcelë

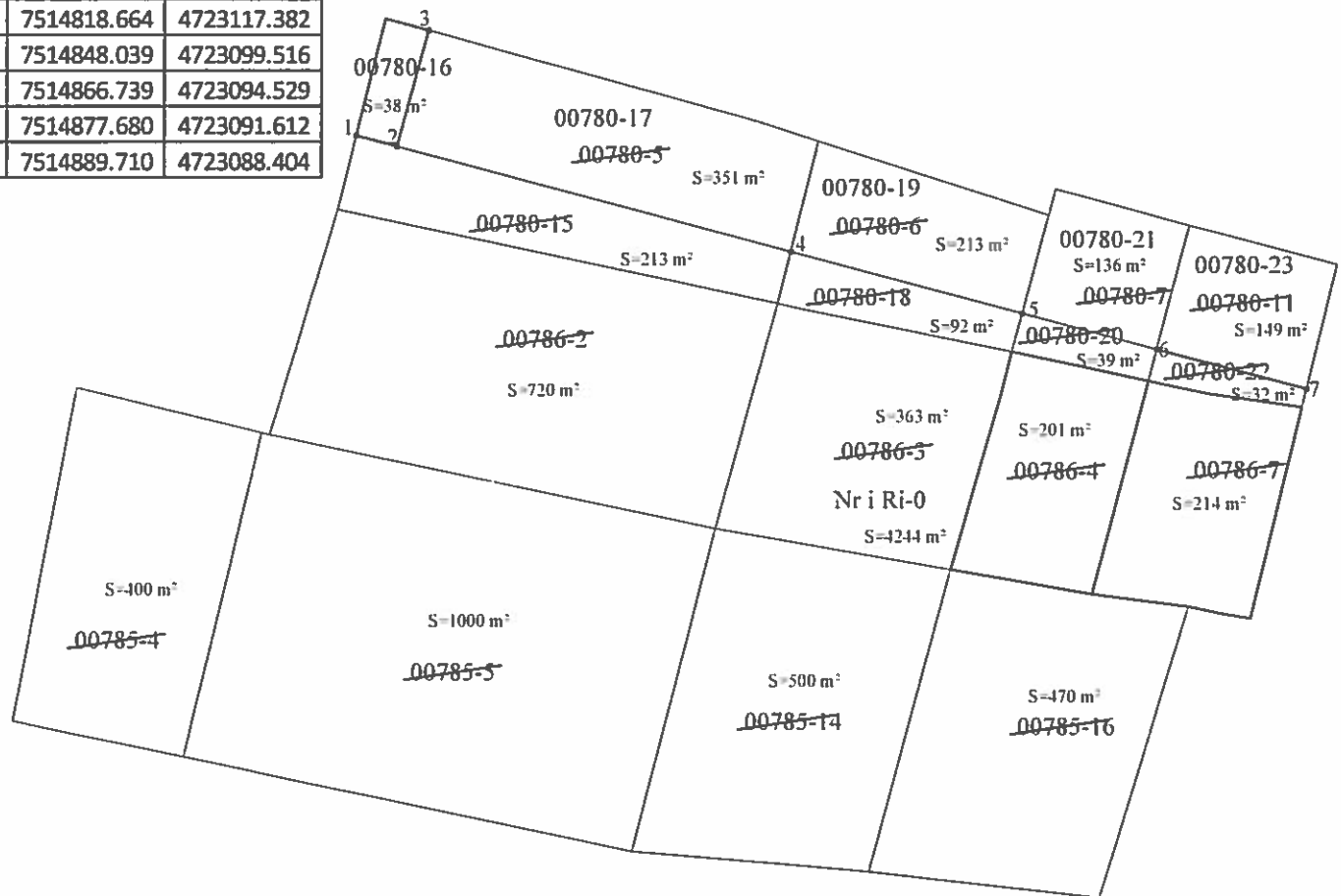
Shkalla e zvogëlimit / Razmera plana: 1: 600

Propozim për ndarje dhe bashkim të 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



Koordinatat e ndarjes		
Nr	Y	X
1	7514812.836	4723108.904
2	7514816.098	4723108.034
3	7514818.664	4723117.382
4	7514848.039	4723099.516
5	7514866.739	4723094.529
6	7514877.680	4723091.612
7	7514889.710	4723088.404



Rilevoi / Snimio: Ferid Nj. Ahmeti

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

Aprovoi / Usvojio: _____

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

Nr. i licencës / Br. licence: 174

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____





Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

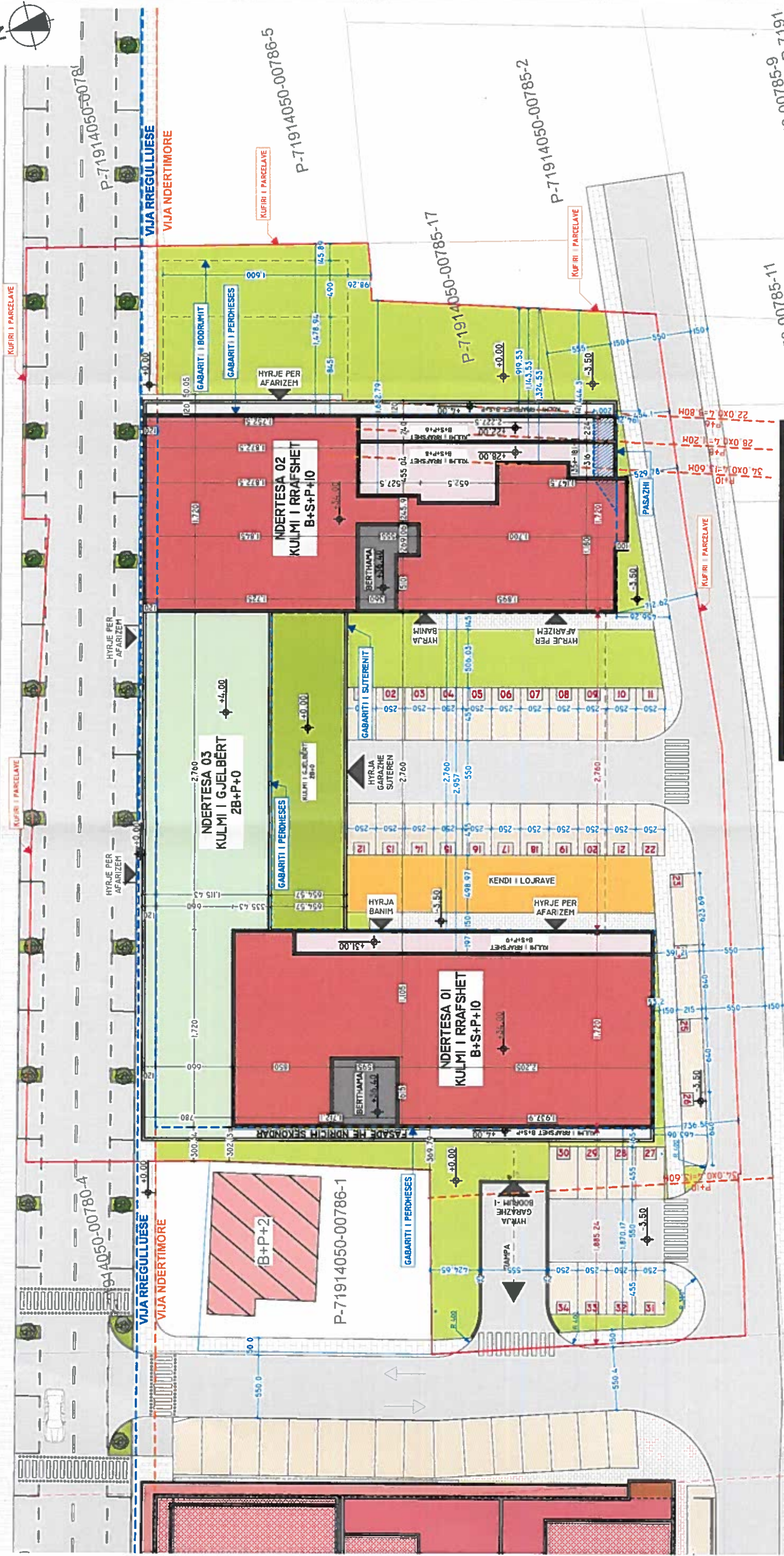
SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN KOORDINATIV KOSOVAREF01



Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi:

Prishtinë: 22.02.2021



PËRQINDIA E SIPËRFAQEVE NË PARCELA		
EMËRTIMI	sip. (m2)	sip. (%)
OBJEKT (SHIPTA NËNTORË)	2489.30	58.65%
OBJEKT (SHIPTA MBITORE)	1697.30	39.99%
BRUCE TROTILARE, PARKINGE, STAJA, RAMPA	1246.70	29.36%
GJELBRIM DHE KENDI I LOIRAVE	1300.00	30.61%
TOTAL / Brenda v. rregulluese/	4244.00	100.00%

[illegible]

TOTAL /saht v. ragulluse/	887.00
TOTAL	5131.00

[illegible]

	PROJECT: PROJECTED AIR	INVESTOR: INVESTOR	"Valoni Company" sh.p.k.
	VIZION PROJECT Project construction consulting G.E. engineering	OBJEKT: BUILDING	OBJEKT AFARIST-BANESOR 2B+S+P+I0
		VERIO IDENTIFY	BLOKU C7, MATI I - PRISHTINE
		PROJEKTUEL PROJECT DESIGN	Shkelqim OSMANI, ida
		FAZA: PHASE	Jeton DEDAJ, bach. ark.
PROJECT: PROJECT	ARKITEKTURA	IDEOR	Situacioni
EMRI PLETES: SHEET NAME	Format:	Paper Size	Project: Scale
A3			1/350
Adresa Bregu i Delle, 10000, Prishtine Cel +377(0)43 222 888 Email vizionproject@yahoo.com		Date:	2021