



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21,44 & 140 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05-350/02-0257800/18 dt. 25.10.2018, për rishqyrtimin e Vendimit 05 nr. 350/02-0132086/18 dt. 18.10.2018, mbi refuzimin e kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05 nr. 350/02-0312086/18 dt. 01.06.2018, të pronarëve: Agron Smajli, Sylejman Zogu, Xhelil Shaljani, Shpend Krasniqi, Ridvan Shahini, Ferki Morina, Eugen Mehmeti, “Valoni Company” shpk, Lagjja ”Mati 1” dhe Investitorit “Valoni Company” sh.p.k nga Skenderaji, rr.“Azem Bejta” p.n., për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e komplekit me ndërtesa shumë banesore & afariste –Lam.”01”, ”02” dhe “03”, në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban “C-7”, Tërësia “C” të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit në procedurë administrative me datë 26.12.2018, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve, Agron Smajli, Sylejman Zogu, Xhelil Shaljani, Shpend Krasniqi, Ridvan Shahini, Ferki Morina, Eugen Mehmeti, “Valoni Company” shpk, Lagjja ”Mati 1” dhe Investitorit “Valoni Company” sh.p.k nga Skenderaj, rr.“Azem Bejat” p.n., me certifikatë të regjistrimit të biznesit 810099128, përfaqësuar nga Naser Deliu nga Skenderaji, sipas kërkesës 05-350/02-0257800/18 dt. 25.10.2018, për rishqyrtimin e Vendimit 05 nr. 350/02-0132086/18 dt. 18.10.2018, mbi refuzimin e kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05 nr. 350/02-0312086/18 dt. 01.06.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste: Lam.”01”, me etazhitet -2B+S+P+10, Lam. ”02” me etazhitet -2B+S+P+10 dhe “03” me etazhitet -2B+S+P+9, në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut urban “C-7”, Tërësia “C” të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe trajtim të parcelave kadastrale, nr. 794-6, 794-7, 794-8, 794-9, 794-10, 794-13, 794-16, 794-20, 794-21 dhe 794-15 ZK Matëçan.

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

- Planit Rregullues “Mati 1”, miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010 dhe Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë "Ndërtim i lartë";
- Plani Zhvillimor Urban, miratuar Vendimit 14 nr. 350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, “Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane”;

Pronarët & investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes sistemit “Online” me referencë nr. 1631 dt. 10.05.2018, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban është:

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

- nr.794-6; S=552m ²	Eugen Mehemti;.....	Rrugë;
- nr.794-7; S=1000m ²	Ferki Morina;.....	Arë e klasit 4;
- nr.794-8; S=300m ²	Agron Smajli;.....	Arë e klasit 4;
- nr.794-9; S=406m ²	Sylejman Zogu;.....	Arë e klasit 4;
- nr.794-10; S=500m ²	Xhelil Shaliani;.....	Arë e klasit 4;
- nr.794-13; S=400m ²	Shpend Krasniqi;.....	Arë e klasit 4;
- nr.794-16; S=547m ²	Ridvan Shahini;.....	Arë e klasit 4;
- nr.794-20; S=348m ²	Ferki Morina;.....	Arë e klasit 4;
- nr.794-21; S=500m ²	Eugen Mehemti;.....	Rrugë;
- nr.797-15; S=1313m ² (prej tyre 574m ² në këtë fazë)	"Valoni Company"sh.p.k.;.....	Arë e klasit 4;

Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale, është S=5127m².

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura , është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të disa parcelave kadastrale të lartë cekura, shtrihen shtëpi individuale banimore me etazhite P+1 & P+1+Nk si dhe disa parcela janë të zbrazëta;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga drejtimi veri-jug, me disnivel ~8m;
- Qasja ekzistues e parcelave kadastrale të lartcekur është përmes rrugëve lokale të cilat lidhen me rrugën "Muharrem Fejza" dhe "Rruga A" të planit rregullues;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese si: ndërtesa individuale banimore dhe ndërtesa shumë banesore, etj.;

IV. Kushtet ndërtimore përcaktohen për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelave ndërtimore, në kuadër të Bllokut urban "C-7" Tërësia "C" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, dhe bazuar në parametrat, kriteret urban kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e kompleks me ndërtesë shumë banesore & afariste dhe me hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi & qasja në komplekse, pozicionimi, gabaritet, etazhitetet e ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijën rregulluese & ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të Kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste - Lam."01", "2" dhe "3", të Bllokut urban "C-7", Tërësia "C", planifikohet të ndërtohet Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste - Lam."01" dhe "02" ;

Lam. "01" - S=5451.32m² /4457.74m²,mbi tokë + 993.59m²,nën tokë /,

Etazhitet: -2B + S + P + 10;

Lam. "02" - S=6537.38m² /5337.71m²,mbi tokë + 1199.68m²,nën tokë /,

Etazhitet: -2B + S + P + 10;

Lam. "03" - S=7600.46m² /5585.56m²,mbi tokë + 2014.91m²,nën tokë /,

Etazhitet: -2B + S + P + 9;

Pjesët & parcelat kadastrale për realizimin e Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr.794-6; S=552m²;
- nr.794-7; S=1000m²;
- nr.794-8; S=300m²;

- nr.794-9; $S=364m^2$;
- nr.794-10; $S=383m^2$;
- nr.794-13; $S=304m^2$;
- nr.794-16; $S=523m^2$;
- nr.794-20; $S=159m^2$;
- nr.794-21; $S=310m^2$;
- nr.797-15; $S=552m^2$;

Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale brenda vijës rregulluese, është $S=4447m^2$.

- Pjesët & parcelat kadastrale për realizimin e Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:
 - nr.794-9; $S=42m^2$;
 - nr.794-10; $S=117m^2$;
 - nr.794-13; $S=96m^2$;
 - nr.794-16; $S=24m^2$;
 - nr.794-20; $S=189m^2$;
 - nr.794-21; $S=190m^2$;
 - nr.797-15; $S=22m^2$;

Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale jashtë vijës rregulluese, është $S=680 m^2$.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "C-7" Tërësia "C" të Planit Rregullues "Mati 1", është IV ÷ VIII etazhe mbi tokë (sipas projekt propozimit -2B+S+P+10);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / parcelë ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabarit të përdhësës ose suteranit është max.40%,
Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste - Lam."01", "02" dhe "03"
 $S= 4447 \times 0.4=1778.80m^2/$ sipas PZHU-së/
 $S=1628.33m^2 /$ sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max. 60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është:
Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste - Lam."01", "02" dhe "03"
 $S= 4447 \times 0.6=2668.20m^2/$ sipas vendimit/
 $S=1697.00m^2 /$ sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i parcelave kadastrale të bashkuara / parcelës ndërtimore, destinuar për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min. 20%, me gjelbërim të lartë, të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion:
Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste - Lam."01", "02" dhe "03"
 $S= 4447 \times 0.2=889.40m^2/$ sipas PRRU & vendimi/
 $S=890.00m^2 /$ sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Mati 1" është max. 3.2,. Koeficienti i ndërtimit ndërsa (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Urban, koeficienti max. është 3.0, i cili koeficient përcaktohet 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 - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:
Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste - Lam."01" dhe "02" (brenda vijës rregulluese)

$$A: S= 4447 \times 3.0=13341m^2$$

Me aplikimin e Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja e parcelës jashtë vijës rregulluese (deri në 20% të parcelës ndërtimore) mund të kompensohet, dhe sipas

kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje dhe bazuar në parcelën ndërtimore, sipërfaqja prej 20% do të jetë, $S=4447.0 \times 0.2$ (20%) = 889.40m², ndërsa sipërfaqja e parcelave jashtë vijës rregulluese sipas dispozitës urbanistike është 680.00m².

Sipërfaqja prej $S=680.00\text{m}^2$ do të trajtohet me koeficient të ndërtimit 3.0, dhe me këtë rast sipërfaqe ndërtimore e kompensuar do të jetë

$$B: S=680 \times 3.0=2040\text{m}^2.$$

Bazuar në kalkulimet e lartcekura, sipërfaqja totale e lejuar ndërtimore të ndërtimit do të jetë:

$$A + B \quad S=13341 + 2040=16381\text{m}^2;$$

$$S=16572\text{m}^2 / \text{sipas projekt propozimit} /$$

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, "*sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të "ngastrës"- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm*", kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë $0.4 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit;
- Distanca anësore e ndërtesës pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banja,wc,depo,shkallë, etj.) të jetë min. 3.0 m. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada. Distanca e ndërtesës nga parcela fqinje në fasadat të cilat projektohen hapje primare duhet të jetë 0.4H nga parcela fqinje (ku "H" është lartësia ndërtesës së planifikuar);
- Për të siguruar një front rrugor të lirë në pjesët qendrore, në bërthamat e zonave, parashihet tipi i mbulimit të ngastrës ndërtimore është "d4";
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m;
- Qasja në Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30 m² të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit, ndërsa për njësitë banimore të planifikohet 1 vendparkim për 1 njësi banimore;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotualet;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

V. Kompensimi/shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesëve të parcelave kadastrale: nr. 794-9, 794-10, 794-13, 794-16, 794-20, 794-21 ZK Matiçan, me sipërfaqe totale $S=664\text{m}^2$ (si në pikën 3 të paragrafit IV), e përfshirë në hapësira publike të planifikuara – rrugë, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të Bllokut urban "C-7" është me sipërfaqe prej $S=4447\text{m}^2$, 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, përcaktuar në përqindje(%) $S=680/4447 \times 100=15.20\%$. Andaj, pronari & investitori për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesës: $S=664 \times 3.0=1992\text{m}^2$;

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

Pasi pjesërisht parcelat kadastrale nr. 794-6, 794-15, 794-21, 794-7, 794-8, 794-9, 794-13 dhe 794-10 dhe 794-15 ZK Matiçan, sipas gjendjes faktike dhe asaj kadastrale pjesërisht janë “rrugë” në shërbim të ndërtesave ekzistuese – shtëpive individuale banimore, dhe të njëjtat kanë qasje nga kjo rrugë, andaj këto parcela kadastrale nr. 794-6, 794-15, 794-21, 794-7, 794-8, 794-9, 794-13 dhe 794-10 dhe 794-15 ZK Matiçan, në sipërfaqe prej $S=1374m^2$, do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore. Drejtoria e Pronës e Komunës së Prishtinës, si njësi përgjegjëse, mund të arrijë marrëveshje për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore prej $S=1374m^2 \times 3.0 = 4122m^2$, sipas manualit të punuar nga gjeometri i licencuar, dhe sipërfaqja e njëjte do të kalojë në pronësi komunale, dhe do të jetë në shërbim të qasjeve të parcelave dhe komplekseve të realizuara dhe atyre që do të realizohen.

Drejtoria e Pronës, para arritjes së marrëveshjes sipas këtij paragrafi, të konsultojë rregullativën ligjore në fuqi dhe të verifikojë sipërfaqet e sakta të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale.

Sipërfaqja definitive e shpronësimit/kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohet pas ndarjes, bashkimit dhe barazimit të sipërfaqeve sipas paragrafit VI. dhe VII. të këtij Vendimi.

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

VI. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale nr. 794-6, 794-7, 794-8, 794-9, 794-10, 794-13, 794-16, 794-20, 794-21, 797-15, ZK Matiçan, do të realizohet sipas vijës rregulluese të planifikuar, përcaktuar në Manualin e ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar.

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

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

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

VII. Bashkimi i pjesëve dhe parcelave kadastrale për reazlimin e ndërtimit janë: 794-7, pjesa e parcelës 794-15, 794-20, 794-8, 794-9, 794-13, 794-16, 794-10 dhe pjesa e parcelës 794-21 ZK Matiçan, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR ”Mati 1” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin pjesëve dhe parcelave të lartcekura sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR ”Mati 1” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në operetën kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR ”Mati 1” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

VIII. Parcelat kadastrale nr. 794-19 ZK Matiçan, e cila kufizohet me parcelën kadastrale nr. 794-16 ZK Matiçan (e cila parcelë është përfshirë në zgjidhje urbane), do të trajtohen me parcelat kadastrale nr. 794-2, 794-3 dhe 794-4 ZK Matiçan, përmes transferimit në parcelën ndërtimore, ku pronari i parcelës ka arritur marrëveshje për bashkë-investim me investitorin “Pozhegu Brothers” shpk, të vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj me LRP.Nr. 3070/18, për të cilën parcelë, në këtë drejtori investitori “Pozhegu Brothers” shpk, i është nënshtruar procedurës së caktimit të kushteve ndërtimore sipas kërkesës 05 nr. 350/02-0183278/18 dt. 26.07.2018, duke përfshirë edhe këtë parcelë. Andaj, kjo parcelë do të trajtohet me parcelën ndërtimore me investitor “Pozhegu Brothers” shpk. dhe pronari i saj në marrëveshje me Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, do të shndërroj në hapësirë publike, gjegjësisht në shërbim të rrugës së planifikuar në tërësi parcelën kadastrale nr. 794-19 ZK Matiçan.

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

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
 - Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
 - Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
 - Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
 - Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).
- Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ndrohitorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

X. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjdhja 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 - zeytare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dymve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

XI. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në

kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;

Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

XII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave 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 bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese janë nr. 794-7, 794-8, 794-9, 794-10, 794-13, 794-16, 794-20 dhe 794-15 ZK Matičan, në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 4", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokave bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelave ndërtimore $S=4645.62-552-347.83=3475.79m^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

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

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

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

A r s y e t i m

Kërkuesit/bashkë-pronarët, Agron Smajli, Sylejman Zogu, Xhelil Shaljani, Shpend Krasniqi, Ridvan Shahini, Ferki Morina, Eugen Mehmeti, “Valoni Company” shpk, Lagjja ”Mati 1” dhe Investitorit “Valoni Company” sh.p.k nga Skenderaji, rr.“Azem Bejat” p.n., me certifikatë të regjistrimit të biznesit 810099128, përfaqësuar nga Naser Deliu nga Skenderaji, me kërkesën 05-350/02-0257800/18 dt. 25.10.2018, kanë kërkuar nga kjo Drejtori rishqyrtimin e Vendimit 05 nr. 350/02-0132086/18 dt. 18.10.2018, mbi refuzimin e kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05 nr. 350/02-0312086/18 dt. 01.06.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste me Lam.”01” dhe ”02”, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05 nr.350/02 – 0312086/18 dt.01.06.2018 dhe kërkesë për rishqyrtimin e kërkesës 05 nr.350/02-0257800/18 dt. 25.10.2018, gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dokumentacioni dhe provat si në vijim:

- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale: Kopjet e planit për parcelat kadastrale nr. 794-5, 794-24, 793-49, 793-48, 793-27, 793-26, 793-25, 793-24, 797-1 ZK Matiçan (faza e I-rë), dhe 794-7, 794-8, 794-9, 794-10, 794-13, 794-16, 794-20, 794-21, 797-15, 794-6 (faza e II-të) ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*
- *Incizimin gjeodezik të lokacionit, punuar nga kompania gjeodezike “Geo-Group”sh.p.k nga Prishtina , me numër të licencës nr.52, për parcelat kadastrale nr. 794-5, 794-24, 793-49, 793-48, 793-27, 793-26, 793-25, 793-24, 797-1 ZK Matiçan (faza e I-rë), dhe 794-7, 794-8, 794-9, 794-10, 794-13, 794-16, 794-20, 794-21, 797-15, 794-6 (faza e II-të) ZK Matiçan dhe rrethinës prej 50m’;*
- *Informim nga Plani Rregullues Mati 1 – PZHU, me referencë nr.409 dt.01.02.2016, lëshuar nga Drejtoria nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës;*
- *“Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor”, e lidhur në mes të Maliq Cakaj dhe Gazmend Rudari, në cilësinë e pronarëve të parcelave kadastrale nr. 794-24 dhe 794-5 ZK Matiçan, dhe investitorit N.N.T.“Valoni”sh.p.k nga Skenderaji, me numër të certifikatës së regjistrimit të biznesit 80423047, vërtetuar te noter Isak H. Ademi në Prishtinë, me LRP.nr.21881/17 dhe Ref.nr.4510/17 dt.23.11.2017;*
- *“Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor”, e lidhur në mes të Bahri Shala, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 793-1 ZK Matiçan, dhe investitorit N.N.T.“Valoni”sh.p.k nga Skenderaji, me numër të certifikatës së regjistrimit të biznesit 80423047, vërtetuar te noter Isak H. Ademi në Prishtinë, me LRP.nr.14233/17 dhe Ref.nr.3118/17 dt.19.07.2018;*
- *“Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor”, e lidhur në mes të Agron Smajli nga Peja, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 794-8 ZK Matiçan, dhe investitorit N.N.T.“Valoni”sh.p.k nga Skenderaji, me numër të certifikatës së regjistrimit të biznesit 80423047, vërtetuar te noter Isak H. Ademi në Prishtinë, me LRP.nr.5707/18 dhe Ref.nr.1363/18 dt.31.03.2018;*

- "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor", e lidhur në mes të Ferki Morina, Shpend Krasniqi, Sylejman Zogu, Eugen Mehmeti nga Prishtina, në cilësinë e pronarëve të parcelave kadastrale nr. 794-7, 794-13, 794-9, 794-21 ZK Matiçan, dhe investitorit N.N.T. "Valoni" sh.p.k nga Skenderaji, me numër të certifikatës së regjistrimit të biznesit 80423047, vërtetuar te noter Isak H. Ademi në Prishtinë, me LRP.nr.5404/18 dhe Ref.nr.1272/18 dt.27.03.2018;
- "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor", e lidhur në mes të Ferki Morina dhe Ridvan Shahini nga Prishtina, në cilësinë e pronarëve të parcelave kadastrale nr. 794-20 dhe 794-16 ZK Matiçan, dhe investitorit N.N.T. "Valoni" sh.p.k nga Skenderaji, me numër të certifikatës së regjistrimit të biznesit 80423047, vërtetuar te noter Isak H. Ademi në Prishtinë, me LRP.nr.7159/18 dhe Ref.nr.1724/18 dt.23.04.2018;
- "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor", e lidhur në mes të Xhelil Sheljani nga Prishtina, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 794-10 ZK Matiçan, dhe investitorit N.N.T. "Valoni" sh.p.k nga Skenderaji, me numër të certifikatës së regjistrimit të biznesit 80423047, vërtetuar te noter Isak H. Ademi në Prishtinë, me LRP.nr.7882/18 dhe Ref.nr.1884/18 dt.04.05.2018;
- "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor", e lidhur në mes të Lutfi Tërnan nga Prishtina, në cilësinë e pronarit të parcelave kadastrale nr. 793-26 dhe 793-27 ZK Matiçan, dhe investitorit N.N.T. "Valoni" sh.p.k nga Skenderaji, me numër të certifikatës së regjistrimit të biznesit 80423047, vërtetuar te noter Isak H. Ademi në Prishtinë, me LRP.nr.23939/17 dhe Ref.nr.4988/17 dt.28.12.2017;
- "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor", e lidhur në mes të Milazim Krasniqi nga Prishtina, në cilësinë e pronarit të parcelave kadastrale nr. 793-24, 793-25 dhe 797-4 ZK Matiçan, dhe investitorit N.N.T. "Valoni" sh.p.k nga Skenderaji, me numër të certifikatës së regjistrimit të biznesit 80423047, vërtetuar te noter Isak H. Ademi në Prishtinë, me LRP.nr.6240/18 dhe Ref.nr.1500/18 dt.10.04.2018;
- "Ankes i korrjigimit të Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor me LRP.nr.6240/18 dhe Ref.nr.1500/18 dt.10.04.2018", e lidhur në mes të Milazim Krasniqi nga Prishtina, në cilësinë e pronarit të parcelave kadastrale nr.793-24, 793-25 dhe 797-4 ZK Matiçan, dhe investitorit N.N.T. "Valoni" sh.p.k nga Skenderaji, me numër të certifikatës së regjistrimit të biznesit 80423047, vërtetuar te noter Isak H. Ademi në Prishtinë, me LRP.nr.6240/18 dhe Ref.nr.1500/18 dt.13.04.2018;
- "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor", e lidhur në mes të Eugen Mehmeti nga Prishtina, në cilësinë e pronarit të parcelave kadastrale nr. 794-6, 794-26 dhe 801-7 ZK Matiçan, dhe investitorit N.N.T. "Valoni" sh.p.k nga Skenderaji, me numër të certifikatës së regjistrimit të biznesit 80423047, vërtetuar te noter Isak H. Ademi në Prishtinë, me LRP.nr.5405/18 dhe Ref.nr.1273/18 dt.27.03.2018;
- "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor", e lidhur në mes të Adile Krasniqi dhe Raim Xhema nga Prishtina, në cilësinë e pronarëve të parcelave kadastrale nr. 793-48 dhe 793-49 ZK Matiçan, dhe investitorit N.N.T. "Valoni" sh.p.k nga Skenderaji, me numër të certifikatës së regjistrimit të biznesit 80423047, vërtetuar te noter Isak H. Ademi në Prishtinë, me LRP.nr.1248/18 dhe Ref.nr.338/18 dt.23.01.2018;
- Vërtetimet e tatimpaguesit pronarëve të parcelave dhe investitorit;
- Fotokopja e dokumentit të identifikimit, të pronarëve dhe investitorit;
- Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale nr. nr. 794-5, 794-24, 793-49, 793-48, 793-27, 793-26, 793-25, 793-24, 797-1 (faza e I-rë), dhe 794-7, 794-8, 794-9, 794-10, 794-13, 794-16, 794-20, 794-21, 797-15, 794-6 (faza e II-të) ZK Matiçan, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo-Group" sh.p.k nga Prishtina, me numër të licencës nr.52;
- Projektin konceptual - "zgjidha urbane" të kompleksit me projekt ideor të ndërtesave shumë banesore & afariste dhe hapësira të planifikuara, hartuar nga "Toning-A" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 71234924 dhe projektues Zijadin Hoxha, inxh.dip.ark.;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të dokumentacionin të prezantuar me kërkesat e lartcekura, konsultimit të dokumenteve të Planifikimit Hapësinorë, gjegjësisht Planit Rregullues "Mati 1" dhe Planit Zhvillimor Urban, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi si dhe

hulumtimit të arkivit të kësaj Drejtorie, ka konstatuar në mënyrë kronologjike zhvillimin e procedurave administrative si në vijim:

Këkuesit: Gazmend Rudari, Maliq Caka, Raim Xhema, Adile Krasniqi, Lutfi Tërnavë, Milazim Krasniqi, Bahri Shala (faza I-rë) nga Prishtina, Agron Morina, Agron Smajli, Sylejman Zogu, Xhelil Shalijani, Shpend Krasniqi, Ridvan Shahini, Ferki Morina, Eugen Mehmeti, "Valoni Company" shpk faza II-të), dhe Investitorit "Valoni Company" sh.p.k nga Skenderaj, rr. "Azem Bejat" p.n., me certifikatë të regjistrimit të biznesit 810099128, përfaqësuar nga Naser Deliu nga Skenderaji, me kërkesën 05nr.350/02 – 0312086/18 dt.01.06.2018, kanë kërkuar nga kjo Drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e komplekseve të ndara – "Faza 1" dhe "Faza 2" me ndërtesë shumë banesore & afariste – "Faza 1" me Lam."01", "02" & "03" si dhe "Faza 2" me Lam."1" & "2", në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut urban "C-7", Tërësia "C" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe trajtim të parcelave kadastrale, nr. 794-5, 794-24, 793-49, 793-48, 793-27, 793-26, 793-25, 793-24, 797-1 (faza e I-rë), dhe 794-7, 794-8, 794-9, 794-10, 794-13, 794-16, 794-20, 794-21, 797-15, 794-6 (faza e II-të) ZK Matiçan, të cilën kërkesë kjo Drejtori e ka e refuzuar me Vendimin 05 nr. 350/02-0132086/18 dt. 18.10.2018, ku në arsyetim të këtij Vendimi ka theksuar arsyet e refuzimit.

Investitori "Valoni Company" sh.p.k nga Skenderaji, pas pranimit të Vendimit refuzues të lartcekur duke korrigjuar kërkesën fillestare dhe duke u bazuar në udhëzimin juridik të vendimit, me kërkesën 05 nr. 350/02-0257800/18 dt. 25.10.2018, ka kërkuar nga kjo Drejtori rishqyrtimin e vendimit refuzues dhe kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore për fazën II-të, konkretisht parcelat kadastrale nr. 794-6, 794-7, 794-8, 794-9, 794-10, 794-13, 794-16, 794-20, pjesa e parcelës 794-21 dhe pjesa e parcelës 794-15 ZK Matiçan, me pronar Agron Smajli, Sylejman Zogu, Adnan Shalijani, Shpend Krasniqi, Ridvan Shahini, Ferki Morina, Eugen Mehmeti, "Valoni Company" shpk, për të cilën fazë bazuar në zgjidhjen e prezantuar nuk paraqiten pengesa ligjore dhe urb-arkitektonike.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kësaj kërkesë me dokumentacionin e prezantuar, konstatoi se, dokumentacioni i prezantuar për Fazën II, i plotëson kushtet urbane për caktimin e kushteve ndërtimore, andaj edhe vendosi që ta rishqyrtoj vendimin refuzues, dhe të caktoj kushte ndërtimore vetëm për Fazën II.

Kjo Drejtori, në fazën e trajtimit të kërkesës 05 nr. 350/02–0312086/18 dt. 01.06.2018, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, gjatë shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore ka vendosur njoftimin publik me datë 14.06.2018 dhe i njëjti ka qëndruar deri me datën 29.06.2018, me ç 'rast ka përmbushur kriteret e dala nga UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017.

Pas analizimit të projektit konceptual të prezantuar me parcelat e trajtuara është konstatuar se pjesa e parcelës kadastrale nr. 794-19 ZK Matiçan, me sipërfaqe ~33m² përfshihet brenda vijës rregulluese të bllokut urbanistik "C7", dhe e njëjta kufizohet-rrethohet me parcelën ndërtimore të fazës së II-të, për të cilën parcelë bazuar në informacionet paraprake, pronari i saj ka lidh marrëveshje te noteri Sefadin Blakaj me LRP.Nr. 3070/18, me investitorin "Pozhegu Brothers" shpk, i cili ka parashtruar kërkesë në këtë drejtori 5 nr. 350/02-0183278/18 dt. 26.07.2018, për caktimin e kushteve ndërtimore në bllokun urbanistik "C7", për parcelat kadastrale nr. 794-2, 794-3 dhe 794-4 ZK Matiçan, duke përfshirë edhe parcelën e lartcekur, por e cila parcelë bazuar në planin kadastral nuk ka mundësi bashkimi me parcelat e lartcekura, andaj, kjo Drejtori, pas analizave të zhvilluara dhe konsultimin me investitorë "Valoni Company" shpk dhe "Pozhegu Brothers" shpk, dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore vendosi që sipërfaqen ndërtimore të parcelës kadastrale nr. 794-19 ZK Matiçan (pjesës që shtrihet në rrugë të planifikuar nga Plani Rregullues "Mati 1" dhe pjesës brenda bllokut urbanistik "C7") të i transferohet sipërfaqja ndërtimore, kurse e njëjta të shëndrrohet në hapësirë publike.

Sa i përket parcelave kadastrale nr. 794-6, 794-15 dhe 794-21 ZK Matiçan, ku sipas gjendjes faktike dhe asaj kadastrale janë "rrugë" në shërbim të ndërtesave ekzistuese – shtëpive individuale banimore, kjo Drejtori vendosi që të njëjtave të ju transferohet sipërfaqja ndërtimore në fazën II, konkretisht për Lam. "01", "02" dhe "03", kurse sipërfaqet e tyre të shndërrohet në hapësirë publike, konkretisht pasuri shoqërore "rrugët" bazuar në rregullativën ligjore në fuqi (të cilën procedurë do ta rregulloj Drejtoria e Pronës e Komunës Prishtinë), të cilin destinim e kanë edhe sipas gjendjes faktike dhe njëherit këto rrugë i shërbejnë komplekseve me ndërtesa shumëbanesore dhe individuale banimore për çasje dhe komunikim. Po ashtu kjo Drejtori, gjatë shqyrtimit të kërkesës ka ftuar përsëri pronarin e parcelës kadastrale nr. 794-11 ZK Matiçan – me pronar Imeri Thaqi, me ç 'rast është mbajtur procesverbal ku Imeri Thaqi deklaroi si në vijim, citoj:

Unë nuk jam i interesuar për ndërtim me askënd. Kërkoj që parcela ime me numër 794-11 ZK Matiçan, si dhe dy parcelat 794-14 dhe 794-15 ZK Matiçan, të trajtohen bashkërisht në zgjidhje urbane në të ardhmen. Kërkoj të respektohen kriteret e Planit Rregullues sipas rregullave që posedon drejtoria e urbanizmit për distanca nga parcela ime.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21, të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të 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 rrënimi 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”, i propozuar me projekt propozimin e ndërtesave, është në harmoni me destinimin e planit rregullues “Mati 1” dhe Planit Zhvillimor 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: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuara, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga PRRU "Mati 1" në sistemin koordinativ KosovaREF 01; Manuali i ndarjes së parcelës kadastrale nr. 794-6, 794-7, 794-8, 794-9, 794-10, 794-13, 794-16, 794-20, 794-21 dhe 794-15 ZK Matiçan.

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

I dërgohet: Kërkuessve, Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02-0257800/18 DT. 26.12.2018**

Zyrtari:
Zejnulla Rexhepi

U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Lindita Beqiri

DREJTORI
Ardian Ollari



