



Republika e Kosovës  
Republika Kosova – Republic of Kosovo



Komuna e Prishtinës  
Opština Priština – Municipality of Prishtina

01-128

Në bazë të nenit 21 dhe 44 të Ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 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, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/03-21647/19 dt.29.01.2019, të kërkesit, investitorit "Gjurma" sh.p.k., me adresë në rr."Enver Maloku" H-4, lok.nr.4, lagja "Mati 1", në Prishtinë, me pronarë **Muharrem Fazliu, Mehmet Gjyrevci, Naim Fazliu dhe Kurtish Morina** nga Prishtina për miratimin e ndryshimit, plotësimit dhe korigjimit të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0139087/18 dt.23.10.2018, të lëshuara nga kjo Drejtoria, me anë të cilit janë caktuar kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor – projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore me afarizëm, në kuadër të bllokut urban "C7", të Planit Rregullues "Mati 1" dhe në kuadër të PZHU-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit në procedurë administrative, me datë 05.03.2019, merr këtë:

### V E N D I M

PËR NDRYSHIMIN, PLOTËSIMIN DHE KORRIGJIMIN E VENDIMIT PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE  
NDËRTIMORE 05 NR. 350/02 – 0139087/18 DT.23.10.2018



- I. **Ndryshohen dhe plotësohen** kushtet ndërtimore, të miratuara me Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02–0139087/18 dt.23.10.2018 të lëshuara nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, sipas kërkesës 05nr.350/03-21647/19 dt.29.01.2019, në emër të pronarëve Muharrem Fazliu, Mehmet Gjyrevci dhe Naim Fazliu, nga Prishtina, me inv. "Gjurma" sh.p.k. me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810083402, me përfaqësues Mentor Muharremi nga Prishtina, me anë të të cilit Vendim, janë caktuar kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor – projektit kryesor, për lejimin e ndërtimit të kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, "Objekti 1" me sipërfaqe 621.9m<sup>2</sup> dhe etazhitet 2B+P+2 si dhe "Objekti 2", me sipërfaqe 5053.62m<sup>2</sup> dhe me etazhitet B+S+P+8, në kuadër të bllokut urban "C7", të Planit Rregullues "Mati 1", në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.800-4, 797-7 dhe 797-6 dhe të pjesës së parcelës kadastrale nr.800-3 ZK Matičan.

Ndryshimi dhe plotësimi i Vendimit të lartcekur, ka të bëjë me:

- Bashkëngjitjen/përfshirjen e parcelës kadastrale, **nr.797-5 ZK Matičan**, me sipërfaqe 300m<sup>2</sup>, me pronar **Kurtish Morina** dhe kualitet të tokës 'arë e klasës 4', në zgjidhjen urbane, të aprovuar me Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 –0139087/18 dt.23.10.2018,
- Rrjedhimisht ndryshimit të sipërfaqeve të trajtuara me këtë Vendim, do të ndryshohet edhe pjesërisht pika IV e Vendimit të lartcekur dhe atë:
  - Sipërfaqja e parcelave kadastrale të trajtuara me këtë Vendim prej **1891.84m<sup>2</sup>**, tani e tutje është **2191.84m<sup>2</sup>**, kurse sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese), prej **1868.84m<sup>2</sup>**, tani e tutje është **2168.84m<sup>2</sup>**.
  - Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës kadastrale, (ISHP), brenda vijës rregulluese / parcelës ndërtimore për vendosjen e ndërtesave në bazë-gabarit të përdhësës ose suterrenit, është max.40%, dhe kjo sipërfaqe tani e tutje është:

Ndërtesa shumë banesore dhe afariste - "Objekti 1" dhe "Objekti 2",

$S=2168.84 \times 0.4 = 867.53m^2$  / sipas planit rregullues 0.4 dhe PZHU 0.2-0.4 /



- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale për etazhet e nëntokës (ISHPN), për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar kriteret e planit rregullues dhe paragrafit II. pika 1. të Vendimit 01 nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet max.60% dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe tani e tutje është:  
Ndërtesa shumë banesore & afarist - “Objekti 1” dhe “Objekti 2”,  
 $S=2168.84 \times 0.6 = 1301.30m^2$ ; / sipas planit rregullues & vendimit /
  - Në kuadër të kompleksit të planifikohen edhe hapësira me sipërfaqe gjelbëruese (ISGJ) min.20%, me gjelbërim të lartë, të ultë dhe të organizuara për sport & rekreacion. Sipërfaqet gjelbëruese sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit është:  
Ndërtesa shumë banesore & afariste - “Objekti 1” dhe “Objekti 2”,  
 $S=2168.84 \times 0.2 = 433.77m^2$ ; / sipas planit rregullues/
  - Sipas koeficientit të ndërtimit të etazheve të mbi tokës (ISHN) të elaboruar dhe aprovuar me Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02–0139087/18 dt.23.10.2018, i cili është 3.0, sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e planifikuar për ndërtim, sipas kushteve ndërtimore të referuara më lartë, do të shtohet/rritet për  $S=900m^2$  ( $300m^2 \times 3.0$ ).  
Sipërfaqja totale ndërtimore mbitokësore, tani e tutje është:  
 $S=5675.52m^2 + 900m^2 = 6575.52m^2$ ;
    - Ndryshimi në pikën VII të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02–0139087/18 dt.23.10.2018, duke e shtuar bashkimit të parcelave kadastrale nr.800-3, 800-4, 797-7 dhe 797-6 ZK Matican edhe parcelën kadastrale **nr.797-5 ZK Matican**.
    - Ndryshimi në pikën XI të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02–0139087/18 dt.23.10.2018, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, duke e shtuar edhe sipërfaqen e parcelës kadastrale nr.797-5 ZK Matican ashtu që tani e tutje: sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, i cili përcaktohet bazuar në sipërfaqen e tyre të trajtuara me këtë Vendim, brenda vijës rregulluese, do të jetë  **$S=2168.84m^2$** .
    - Ndryshohet edhe shtojca-pjesa grafike e Vendimit 05nr.350/02–0139087/18 dt.23.10.2018, respektivisht, pozicionimi, sipërfaqja dhe etazhiteti i ndërtesave, ashtu që: “Objekti 1” me zgjidhjen e re ka gabarit, sipërfaqe dhe etazhitet sikurse “Objektit 2” sipas Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02–0139087/18 dt.23.10.2018, dmth. **“Objekti 1”, tani e tutje ka sipërfaqe mbitokë  $5053.62m^2$  dhe etazhitet B+S+P+8, kurse “Objekti 2” me sipërfaqe mbitokë prej  $621.9m^2$  dhe etazhitet prej 2B+P+2, tani e tutje ka sipërfaqe mbitokë prej  $1521.9m^2$ , dhe etazhitet B+S+P+4, dhe pozicionim në tërësi sipas situacionit të bashkangjitur këtij Vendimi.**
- II. Me këtë Vendim, plotësohet dhe ndryshohet Vendimi 05nr.350/02–0139087/18 dt.23.10.2018, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për lejimin e ndërtimit të kompleksit të ndërtesave shumëbanesore me afarizëm, të lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës dhe i njëjti do të prodhoj efekte juridike nga dita e miratimit të tij.

## A r s y e t i m

Investitori “Gjurma” sh.p.k., me adresë në rr.”Enver Maloku” H-4, lok.nr.4, lagja “Mati 1”, në Prishtinë, me pronarë Muharrem Fazliu, Mehmet Gjyrevci, Naim Fazliu dhe Kurtish Morina nga Prishtina me kërkesën 05nr.350/03-21647/19 dt.29.01.2019, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, miratimin e ndryshimit dhe plotësimit të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02–0139087/18 dt.23.10.2018, të lëshuara nga kjo Drejtoria, me të cilin janë përcaktuar kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për lejimin e ndërtimit të kompleksit me ndërtesa shumëbanesore me afarizëm, sipas përshkrimit dhe lokacionit të përshkruar në pikën I. të dispozivit të këtij Vendimi.

Bashkëngjitur me kërkesë, kërkuesi ka prezantuar:

- Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02–0139087/18 dt.23.10.2018, të lëshuar nga kjo Drejtoria;



- Fotokopje të vërtetuar të kopjes së planit dhe çertifikatës së njësisë kadastrale për parcelën kadastrale me nr.797-5 ZK Matican, e vërtetuar te noteri Learte F. Cana, me LRP.nr.0155/2019 dt.29.01.2019;
- Manualin për bashkim të parcelave kadastrale të punuar nga gjeodeti i licencuar Sabri Zylfiu nga Prishtina, me licencë nr.81;
- Inqizimin gjeodezik të parcelave kadastrale të punuar nga gjeodeti i licencuar Sabri Zylfiu nga Prishtina, me licencë nr.81;
- Kontratën mbi ndërtimin e përbashkët, të lidhur në mes të pronarit Kurtish Morina, Gjemile Morina dhe investitorit "Gjurma" sh.p.k., të vërtetuar te noteri Learte F. Cana, me LRP nr.0155/2019, ref nr.0025/2019 dt.21.01.2019
- Fotokopjen e letërnjohtimit të pronarit Kurtish Morina dhe bashkëshortes Gjemile Morina;
- Licencën e gjeodetit Sabri Zylfiu;
- Vërtetimin mbi kryerjen e obligimeve tatimore të pronarit Kurtish Morina, me nr.25549/19 dt.05/02/2019;
- Aktin noterial, deklaratë e përbashkët, të vërtetuar te noteri Learte F. Cana, me LRP.nr.0578/2019 dt.05.03.2019;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës, dokumentacionit të prezantuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, dokumentet e planifikimit hapësinor për hapësirën, dhe hulumtimin të arkivit të kësaj drejtorie, ka konstatuar se, me Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02-0139087/18 dt.23.10.2018, në emër të pronarëve Muharrem Fazliu, Mehmet Gjyrevci dhe Naim Fazliu, nga Prishtina, me inv. "Gjurma" sh.p.k. me seli në Prishtinë, me anë të të cilit Vendim, janë caktuar kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor – projektit kryesor, për lejimin e ndërtimit të kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste "Objekti 1" me sipërfaqe 621.9m2 dhe etazhitet 2B+P+2 si dhe "Objekti 2", me sipërfaqe 5053.62m2 dhe me etazhitet B+S+P+8, në kuadër të bllokut urban "C7", të Planit Rregullues "Mati 1", në Prishtinë.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës, dokumentacionit të prezantuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën në fjalë, ka konstatuar se, në bazë të kërkesës së investitorit lejohe bashkangjitja e parcelës kadastrale nr.797-5 ZK Matican në 'zgjidhje urbane'-projekt konceptual pas arritjes së kontratës për ndërtim të përbashkët, të investitorit me pronarin e kësaj parcele kadastrale, pasi që e njëjta mundëson shfrytëzimin më të mirë dhe më racional të hapësirës ku planifikohet ndërtimi i ndërtesave shumbanesore me afarizëm.

Andaj, bazuar në të thënat e lartshënuara dhe rregullativën ligjore në fuqi, u konstatua se ndryshimi dhe plotësimi i kërkuar, nuk është në kundërshtim me kriteret e parapara me Planin Rregullues "Mati 1" dhe PZHU, andaj, kjo drejtori vendosi që ky ndryshim dhe plotësim, të miratohet përmes këtij vendimi, sipas përshkrimit në pikën I. të dispozitivit të këtij Vendimi.

Bazuar në dispozitat ligjore të përmendura, ky organ vendosi si në dispozitiv të këtij vendimi.

**Shtojcë:** Situacioni i 'zgjidhjes urbane'-projektit konceptual, me ndryshime dhe plotësime dhe manuali me 'propozimi për bashkim', i punuar nga gjeodeti i licencuar Sabri Zylfiu nga Prishtina, me licencë nr.81

**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 të përcillet te organi epror – MMPH-ja.

**I dërgohet:** Kërkuesve/investitorit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie, në lëndë dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02-0139087/18 dt.11.06.2018.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,**  
**05 NR. 350/03-21647/19 DT. 05.03.2019**

Zyrtare:  
Sazan Raskova

U.D. Udhëheqëse e Sektorit:  
Lindita Beqiri



