



Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44 dhe 84 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), 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 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-0286859/18 dt. 05.12.2018, të aplikuesve Ragip Lenjani, Kosovare, Kumri, Drenushe dhe Rinor Deliu, Ilhan Aliu, Isah dhe Shpresa Myrtaj, Rexhep Spahiu, Arben, Shaban dhe Besnik Hasani nga Prishtina, rr. “Ymer Elshani” nr. 339, në Prishtinë, dhe investitorit “Fia Construction” shpk, me seli në Prishtinë, rr. “Ahmet Krasniqi”, C1C, Hyrja 3 në Prishtinë, dhe kërkesës 05 Nr. 070/01-9183/19/1 dt. 12.02.2019, për ndërhyrje në procedurë administrative, të aplikuesve Ramiz Arifi, Shaban Kastrati dhe Hasan Rapuca nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore me afarizëm, në dy grupe të ndara - “Grupi 1”- “Faza 1”, me “Ndërtesa 01”, “Ndërtesa 02”, “Ndërtesa 03”, “Ndërtesa 04” dhe ndërtesa garazhues “Ndërtesa G”, dhe “Grupi 2” – “Faza 2”, me “Ndërtesa 05” dhe “Ndërtesa 06”, në kuadër të bllokut urban “C10”, të tërësisë hapësinore “C”, të Planit Rregullues “Mati I” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 30.04.2019, merr këtë:

## V E N D I M

### PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

- I. I caktohen kushtet ndërtimore** pronarëve, Ragip Lenjani, Kosovare, Kumri, Drenushe dhe Rinor Deliu, Ilhan Aliu, Isah dhe Shpresa Myrtaj, Rexhep Spahiu, Arben, Shaban dhe Besnik Hasani nga Prishtina, dhe investitorit “Fia Construction” shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810072728, dhe me pronarë Hamza Beçiri dhe Fisnik Morina nga Prishtina, (për “Grupi I” “Grupi 1”- Faza e I-rë), dhe pronarëve Ramiz Arifi, Shaban Kastrati dhe Hasan Rapuca nga Prishtina (për “Grupi II”), sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-0286859/18 dt. 05.12.2018 dhe 05 Nr. 070/01-9183/19/1 dt. 12.02.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në dy grupe/faza të ndara, “Grupi I” – “Faza 1”, me “Ndërtesa 01”, “Ndërtesa 02”, “Ndërtesa 03”, “Ndërtesa 04” dhe ndërtesa garazhuese “Ndërtesa G”, dhe “Grupi 2” – “Faza 2”, me “Ndërtesa 05” dhe “Ndërtesa 06”, në kuadër të bllokut urban “C10”, të tërësisë hapësinore “C”, të Planit Rregullues “Mati I” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të kompleksit të parcelave kadastrale, nr. 820-1, 820-2, 820-3, 823-11, 823-12, 823-25, 823-37 dhe 823-38 ZK Matiçan.
- II. Lokacioni** i parcelave kadastrale të lartcekura, për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, rregullativës ligjore, procedurave të zhvilluara dhe të miratuara, përfshihet në kuadër të:
- Planit Rregullues “Mati 1”, miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati 1” të KK Prishtinë 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010 dhe Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati 1” të KK Prishtinë 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë-ngastra ndërtimore “A”, të jetë me destinim “bërthama e zonës-C”;
  - 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 04-350/01-69357/18 dt. 22.03.2018, të datës 26.03.2018, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, janë informuar për kriteret,



parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit për atë zonë.

**III. Gjendja ekzistuese** e lokacionit/parcelës kadastrale, nr. 820-1, 820-2, 820-3, 823-11, 823-12, 823-25, 823-37 dhe 823-38 ZK Matiçan, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit hapësinor, është;

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, është:
  - nr. 820-1.....S=232 m<sup>2</sup>.....Ragip Lenjani....."arë e klasës 4";
  - nr. 820-2.....S=232 m<sup>2</sup>.....Ragip Lenjani....."arë e klasës 4";
  - nr. 820-3.....S=231 m<sup>2</sup>.....Ragip Lenjani....."arë e klasës 4";
  - nr. 823-11.....S=2010 m<sup>2</sup>.....Kosovare, Kumri, Drenushe dhe Rinor Deliu, Ilhan Aliu"....."arë e klasës 3"-750 m<sup>2</sup> dhe "arë e klasës 4"-1260 m<sup>2</sup>;
  - nr. 823-12.....S=3599 m<sup>2</sup>.....Isah dhe Shpresa Myrtaj, Rexhep Spahiu....."arë e klasës 3"-2649 m<sup>2</sup> dhe "arë e klasës 4"-950 m<sup>2</sup>;
  - nr. 823-25.....S=241 m<sup>2</sup>.....Arben Hasani....."arë e klasës 4";
  - nr. 823-37.....S=236 m<sup>2</sup>.....Shaban Hasani....."arë e klasës 4";
  - nr. 823-38.....S=223 m<sup>2</sup>.....Besnik Hasani....."arë e klasës 4";

**Sipërfaqja totale S= 7004 m<sup>2</sup>;**

- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale është private, në bazë të certifikatave të njëjve kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale, të lartcekura, shtrihen ndërtesa-shtëpi individuale të banimit, dhe atë: në parcelën kadastrale nr. 823-11, shtrihen tri ndërtesa, me etazhitet S+P+1, P+1+Nk dhe S+P+1+Nk, nr. 823-12, shtrihen dy ndërtesa, me etazhitet S+P+1+Nk dhe P+1+Nk, nr. 823-25, me etazhitet P+1+Nk, nr. 823-37, me etazhitet S+P+1+Nk, nr. 823-38, me etazhitet S+P+1+Nk, ndërsa në parcelat kadastrale nr. 820-1, 820-2 dhe 820-3, nuk ka ndërtesë të ndërtuara-janë të zbrazëta;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni ka pjerrtësi të vogël, nga drejtimi veriperëndim-juglindje, me një disnivel H~6.00 m’;
- Qasja ekzistuese në këto parcela është nga rruga lokale ekzistuese "Fazli Gashi";
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese-shtëpi individuale banimore.

**IV. Projekti konceptual** – "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, e analizuar, studiuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është konceptuar në dy grupacione/faza të realizimit: "Grupi I"-"Faza 1" dhe "Grupi II"-"Faza 2", me trajtim të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, nr. 820-1, 820-2, 820-3, 823-11, 823-12, 823-25, 823-37 dhe 823-38 ZK Matiçan:

a) "Grupi I" – "Faza 1" në kuadër të kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me "Ndërtesa 01", "Ndërtesa 02", "Ndërtesa 03", "Ndërtesa 04" dhe ndërtesa garazhuese "Ndërtesa G", do të trajtojë pjesët dhe parcelat kadastrale nr. 820-1, 820-2, 820-3, 823-11, 823-12, 823-25, 823-37 dhe 823-38 ZK Matiçan, me sipërfaqe të trajtuar brenda vijës rregulluese **S=5028 m<sup>2</sup>** dhe

b) "Grupi II" – "Faza 2" në kuadër të kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me "Ndërtesa 05" dhe "Ndërtesa 06", do të trajtojë pjesën e parcelës kadastrale nr. 823-12 ZK Matiçan, me sipërfaqe 1300.00 m<sup>2</sup>, bazuar në manualin .

Sipërfaqja e përgjithshme e pjesës së bllokut urban "C10"- parcelës ndërtimore, brenda vijës rregulluese, e trajtuar me këto kushte ndërtimore, është **S=6328 m<sup>2</sup>** (bazuar në sipërfaqet e përcaktuara në certifikatën e njësisë kadastrale dhe projekti konceptual – "zgjidhja urbane").

**V. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në dy grupe-faza të ndara, "Grupi I" – "Faza 1" - me "Ndërtesa 01", "Ndërtesa 02", "Ndërtesa 03", "Ndërtesa 04" dhe ndërtesa garazhuese "Ndërtesa G" dhe "Grupi II" – "Faza 2", me "Ndërtesa 05" dhe "Ndërtesa 06", në kuadër të pjesës së bllokut urban "C10", të tërësisë "A", të Planit Rregullues "Mati I" në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi, gjendjen ekzistuese dhe projekt propozimin-projektin konceptual, dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në kompleks, shtrirja e kompleksit, gabaritet dhe etazhiteti i ndërtesave, pozicionimi i tyre në raport me vijën rregulluese, ndërtimore dhe kufiri i parcelave, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vendparkimet e kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik në Plani i



lokacionit – “zgjdhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

- Pjesët dhe parcelat kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e bllokut urban “C10”, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht pjesët dhe parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr. 820-1,
- nr. 820-2
- nr. 820-3 .....S= 452 m<sup>2</sup>
- nr. 823-11.....S=1958 m<sup>2</sup>
- nr. 823-12.....S=1918 m<sup>2</sup>
- nr. 823-25.....S= 241 m<sup>2</sup>
- nr. 823-37.....S= 236 m<sup>2</sup>
- nr. 823-38.....S= 223 m<sup>2</sup>

**Sipërfaqja e përgjithshme e parcelës ndërtimore për “Grupi I” S=5028 m<sup>2</sup>**

- nr. 823-12.....S=1300 m<sup>2</sup>...../”Grupi II”/

**Sipërfaqja e përgjithshme e parcelës ndërtimore për “Grupi II” S=1300 m<sup>2</sup>**

**Sipërfaqja e përgjithshme brenda vijës rregulluese për “Grupi I” dhe “Grupi II” S=6328 m<sup>2</sup>**

- Pjesët dhe parcelat kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e bllokut urban “C10”, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht pjesët dhe parcelat kadastrale të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr. 820-1,
- nr. 820-2
- nr. 820-3 .....S= 243 m<sup>2</sup>
- nr. 823-11.....S= 52 m<sup>2</sup>
- nr. 823-12.....S= 381 m<sup>2</sup>
- nr. 823-25.....S= 0 m<sup>2</sup>
- nr. 823-37.....S= 0 m<sup>2</sup>
- nr. 823-38.....S= 0 m<sup>2</sup>

**Sipërfaqja e përgjithshme jashtë vijës rregulluese për “Grupi I” dhe “Grupi II” S=676 m<sup>2</sup>**

- Me “Grupi I” dhe “Grupi II” të kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të pjesës së bllokut urban “C10”, të tërësisë “C”, të Planit Rregullues “Mati I” në Prishtinë, planifikohen ndërtesat shumë banesore dhe afariste, të organizuara në ndërtesa dhe hyrje, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, dhe etazhitet, sipas përlllogaritjeve dhe projekt propozimit-“zgjdhja urbane” të prezantuar, si në vijim:

**Kompleksi i ndërtesave shumë banesore dhe afariste – “Ndërtesa 01”, “Ndërtesa 02”, “Ndërtesa 03”, “Ndërtesa 04” dhe ndërtesa garazhuese “Ndërtesa G” (“Grupi I”) dhe “Ndërtesa 05” dhe “Ndërtesa 06” (“Grupi II”)**

“Grupi I” - Ndërtesa 01, 02, 03, 04 dhe G

**Ndërtesa 01 - S=5051.71 m<sup>2</sup> /4432.15 m<sup>2</sup>, mbi tokë+619.56 m<sup>2</sup>, nën tokë /,**

Etazhitet: -B+S+P+9

**Ndërtesa 02 – S= 5181.40 m<sup>2</sup> /4470.40 m<sup>2</sup>, mbi tokë+711.00 m<sup>2</sup>, nën tokë /,**

Etazhitet: -B+S+P+9

**Ndërtesa 03 – S=5328.40 m<sup>2</sup> /4049.45 m<sup>2</sup>, mbi tokë+1278.95 m<sup>2</sup>, nën tokë /,**

Etazhitet: -2B+S+P+8

**Ndërtesa 04 – S= 5586.80 m<sup>2</sup> /4159.80 m<sup>2</sup>, mbi tokë+1427.00 m<sup>2</sup>, nën tokë /,**

Etazhitet: -2B+P+8

**Ndërtesa garazhuese G – S= 2486.20 m<sup>2</sup> / nën tokë /,**

Etazhitet: -3B

Sipërfaqja e përgjithshme për “Grupi I”: S=23634.51 m<sup>2</sup> /17111.80 m<sup>2</sup>, mbi tokë+6522.71m<sup>2</sup>, nën tokë /,

“Grupi II” – Ndërtesa 05 dhe 06

**Ndërtesa 05- S=2694.00 m<sup>2</sup>/ 1930.00 m<sup>2</sup>, mbi tokë+764.00 m<sup>2</sup>, nën tokë/**

Etazhitet: -2B+P+5



**Ndërtesa 06- S=2766.00 m<sup>2</sup>/ 1970.00 m<sup>2</sup>, mbi tokë+796.00 m<sup>2</sup>, nën tokë /**

**Etazhitet: -2B+P+5**

**Sipërfaqja e përgjithshme për “Grupi II”:** S=5460.00 m<sup>2</sup>/3900.00 m<sup>2</sup>.mbi tokë+1560.00 m<sup>2</sup>,nën tokë /

**Sipërfaqja e përgjithshme për “Grupi I” dhe “Grupi II”: S=29094.51m<sup>2</sup> / 19041.80 m<sup>2</sup>, mbi tokë+ 8082.71 m<sup>2</sup>, nën tokë/.**

- Destinimi i shrytëzimit të ndërtesave, bazuar në kriteret dhe parametrat e planit rregullues, është banim shumëbanesor dhe afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse të ndërtesave: kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar dhe miratuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun urban “C10”, të tërësisë “C” të Planit Rregullues “Mati I” është IV-VIII etazhe mbi tokë, ndërsa sipas PZHU-së është VII-IX, ku ky etazhitet mund të ndryshohet-rritet nëse aplikohet Vendimi 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të paraparë për interes publik, me koeficient të ndërtimit.
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, është max. 40%, dhe kjo sipërfaqe është:

**Kompleksi i ndërtesave shumë banesore dhe afariste – Ndërtesa 01, 02, 03, 04 dhe ndërtesa garazhuese “G” (“Grupi I”) dhe Ndërtesa 05 dhe 06 (“Grupi II”)**

**“Grupi I” - Ndërtesa 01, 02, 03, 04 dhe G**

S=5028 x 0.4=2011.20 m<sup>2</sup> / lejuar sipas PRR “Mati I” dhe PZHU-së /,

S=1763.70 m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit /.

**“Grupi II” – Ndërtesa 05 dhe 06**

S=1300 x 0.4=520.00 m<sup>2</sup> / lejuar sipas PRR “Mati I” dhe PZHU-së /,

S= 674.00 m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit /.

**Sipërfaqja e përgjithshme për “Grupi I” dhe “Grupi II”**

S=6328 x 0.4= 2531.20 m<sup>2</sup> / lejuar sipas PRR “Mati I” dhe PZHU-së /,

S= 2437.70 m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, bazuar në planin rregullues dhe në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe kjo sipërfaqe është:

**Kompleksi i ndërtesave shumë banesore dhe afariste – Ndërtesa 01, 02, 03, 04 dhe ndërtesa garazhuese “G” (“Grupi I”) dhe Ndërtesa 05 dhe 06 (“Grupi II”)**

**“Grupi I” - Ndërtesa 01, 02, 03, 04 dhe G**

S=5028 x 0.6= 3016.80 m<sup>2</sup> / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe PRR /;

S=3016.80 m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit /.

**“Grupi II” – Ndërtesa 05 dhe 06**

S=1300 x 0.6= 780.00 m<sup>2</sup> / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe PRR /;

S= 780.00 m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit /.

**Sipërfaqja e përgjithshme për “Grupi I” dhe “Grupi II”**

S=6328 x 0.6= 3796.80 m<sup>2</sup> / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe PRR /;

S= 3796.80 m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i minimal i parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), bazuar në planin rregullues dhe Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor, është 20%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe është:

**Kompleksi i ndërtesave shumë banesore dhe afariste – Ndërtesa 01, 02, 03, 04 dhe ndërtesa garazhuese “G” (“Grupi I”) dhe Ndërtesa 05 dhe 06 (“Grupi II”)**

**“Grupi I” - Ndërtesa 01, 02, 03, 04 dhe G**

S=5028 x 0.2 =1005.60 m<sup>2</sup> / lejuar sipas UA Nr. 08/2017 /;

S=1099.57 m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit /.

**“Grupi II” – Ndërtesa 05 dhe 06**

S=1300 x 0.2 =260.00 m<sup>2</sup> / lejuar sipas UA Nr. 08/2017 /;

S=268.37 m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit /.



- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Mati 1” është max. 3.2, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban, koeficienti max. (ISPN) 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  $\pm 0.00$ , 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:

**Kompleksi i ndërtesave shumë banesore dhe afariste – Ndërtesa 01, 02, 03, 04 dhe ndërtesa garazhuese “G” (“Grupi I”) dhe Ndërtesa 05 dhe 06 (“Grupi II”)**

“Grupi I” - Ndërtesa 01, 02, 03, 04 dhe G

$S=5028 \times 3.0=15084.00 \text{ m}^2$  / lejuar sipas PRR “Mati 1” dhe PZHU-së/,

$S=17111.80 \text{ m}^2$  / sipas projekt propozimit /.

“Grupi II” – Ndërtesa 05 dhe 06

$S=1300 \times 3.0=3900.00 \text{ m}^2$  / lejuar sipas PRR “Mati 1” dhe PZHU-së/,

$S=3900.00 \text{ m}^2$  / sipas projekt propozimit /.

- Me aplikimin e Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin 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  $S=676/6328 \times 100=10.68 \%$ . Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 1.2,  $S=676 \times 3.0=2028 \text{ m}^2$ , ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë  **$S=15084.00+2028.00=17112.00 \text{ m}^2$** .
  - 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 eficiencës 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;
  - Për të siguruar një front rrugor të lirë në pjesët qendrore, në bërthamat e zonave, parashihet tipi i mbulimit të ngastrës ndërtimore “A” të jetë “d1”;
  - Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 1.40 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 - “zgjdhja urbane”;
  - Për çdo njësi banesore dhe çdo  $30 \text{ m}^2$  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 eficiencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- VI. Kompensimi** me koeficient ndërtimi i pjesëve të parcelës kadastrale: nr. 820-3 me sipërfaqe  $S=243 \text{ m}^2$ , nr. 823-11, me sipërfaqe  $S=52 \text{ m}^2$ , dhe nr. 823-12 me sipërfaqe  $S=381 \text{ m}^2$ , me sipërfaqe të përgjithshme prej  $S=676 \text{ m}^2$ , të përfshirë në hapësira publike të planifikuara-rrugë, për realizimin e ndërtimit në “Grupi I” dhe “Grupi II”, të realizohet si më poshtë:

Sipas llogarive në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të bllokut urban “C10”, për “Grupi I” dhe “Grupi II”, është me sipërfaqe prej  $S=5028+1300=6328 \text{ m}^2$ , 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  $S=676/6328 \times 100 = 10.68 \%$ , dhe sipas vendimit të lartcekur, mund të kompensohet sipërfaqja prej  $S=676 \times 3.0 = 2028.00 \text{ m}^2$ .

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.

**VII. Ndarja/parcelimi** i parcelës kadastrale nr. 820-1, 820-2, 820-3, 823-11 dhe 823-12 ZK Matiçan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, si dhe bazuar në projekti konceptual – “zgjidhja urbane”, vijës rregulluese të Bllokut urban “C10”, dispozitës urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, 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 projekti konceptual - “zgjidhja urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

**VIII. Bashkimi** i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, nr. 820-1, 820-2, 820-3, 823-11, 823-12, 823-25, 823-37 dhe 823-38 ZK Matiçan, bazuar në projekti konceptual – “zgjidhja urbane” dhe Manualit të bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar, do të bëhet në një parcelë ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “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 regjistrin 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 Plani Rregullues “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.

**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" - Ngrohtorja 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, "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, mobilian 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 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 dhe 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. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE** - meqenëse parcelat kadastrale nr. 820-1, 820-2, 820-3, 823-11, 823-12, 823-25, 823-37 dhe 823-38 ZK Matičan, 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 projekti konceptual -“zgjdhja urbane”-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej  $S=6328.00 \text{ m}^2$ . 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 përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

**XIV. PAGESA E TAKSËS PËR DHËNIEN E LEJES SË NDËRTIMIT DHE TARIFA PËR NDIKIMET NGA RRIJTA E DENSITETIT TË INFRASTRUKTURËS**, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 Nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektit 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, 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, 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 rrënimit.

**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 Ragip Lenjani, Kosovare, Kumri, Drenushe dhe Rinor Deliu, Ilhan Aliu, Isah dhe Shpresa Myrtaj, Rexhep Spahiu, Arben, Shaban dhe Besnik Hasani nga Prishtina, dhe investitori "Fia Construction" shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810072728, dhe me pronarë Hamza Beçiri dhe Fisnik Morina nga Prishtina, (për "Grupi I" – "Faza 1"), me kërkesën 05 Nr. 350/02-0286859/18 dt. 05.12.2018, dhe aplikuesit Ramiz Arifi, Shaban Kastrati dhe Hasan Rapuca nga Prishtina (për "Grupi II" – "Faza 2"), me kërkesën 05 Nr. 070/01-9183/19/1 dt. 12.02.2019, për ndërhyrje në procedurë administrative, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste në dy grupe të ndara - "Grupi 1" me "Ndërtesa 01", "Ndërtesa 02", "Ndërtesa 03", "Ndërtesa 04" dhe "Ndërtesa G", dhe "Grupi 2", me "Ndërtesa 05" dhe "Ndërtesa 06", në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02-0286859/18 dt. 05.12.2018 dhe 05 Nr. 070/01-9183/19/1 dt. 12.02.2019, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedimit administrativ, kërkuesit kanë prezantuar dhe është trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 820-1, 820-2, 820-3, 823-11, 823-12, 823-25, 823-37 dhe 823-38, dhe certifikatën e njësisë kadastrale P-71914050-00820-1, P-71914050-00820-2, P-71914050-00820-3, P-71914050-00823-11, P-71914050-00823-12, P-71914050-00823-25, P-71914050-00823-37 dhe P-71914050-00823-38 ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës (kopje të vërtetuara nga origjinali LRP. nr. 20866/18 dt. 15.10.2018, 11.04.2018);
- Projekti konceptual - "zgjidhja urbane dhe projekti ideor", hartuar nga kompania "Bashkimi Projekt" shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70608464;
- Shkresën "Informim nga Plani Rregullues Mati I-PZHU", me referencë 04-350/01-69357/18 dt. 22.03.2018, të datës 26.03.2018, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Manuali i incizimit gjeodezik, punuar nga kompania gjodete e licencuar "Geo-Group" shpk, me licencë nr. 52;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Arben Hasani, nr. 283492/18 dt. 30.11.2018;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Shaban Hasani, sipas kërkesës së Besnik Hasani, nr. 283474/18 dt. 30.11.2018;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Shaban Hasani, nr. 283474/18 dt. 30.11.2018;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Ragip Lenjani, nr. 283449/18 dt. 30.11.2018;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Ajet Deliu, sipas kërkesës së Kosovare Deliu, nr. 284116/18 dt. 30.11.2018;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Ilhan Aliu, nr. 248054/18 dt. 15.10.2018;
- Vërtetimin me të cilin vërtetohet se Isah Myrtaj, nuk ka pronë të regjistruar në programin e tatimit në pronë, nr. 0284046/18 dt. 30.11.2018;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Selami Myrtaj, sipas kërkesës së Shpresa Myrtaj, nr. 0284050/18 dt. 30.11.2018;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Rexhep Spahiu, nr. 283436/18 dt. 30.11.2018;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", e lidhur në mes të pronarëve Besnik, Shaban dhe Arben Hasani, Ilhan Aliu, Rinor, Drenushe, Kosovare dhe Kumri

Faqe 9 prej 12



Deliu, nga Prishtina, dhe investitorit “Fia Construction” shpk, me seli në Prishtinë, dhe me pronarë Hamza Beciri dhe Fisnik Morina nga Prishtina, vërtetuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 9444/18, Ref.nr. 2259/18 dt. 29.05.2018 (kopje e vërtetuar nga origjinali);

- Akti noterial “Aneks i kontratës për ndërtimin e përbashkët, LRP.nr.9444/18, Ref.nr.2259/1 e dt. 29.05.2018”, i redaktuar dhe noterizuar te noteri Isak ademi në Prishtinë, LRPNr.4020/19, Ref.nr. 1196/19, dt. 11.03.2019 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Akti noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist”, e lidhur në mes të pronarit Ragip Lenjani nga Prishtina, dhe investitorit “Fia Construction” shpk, me seli në Prishtinë, dhe me pronarë Hamza Beciri dhe Fisnik Morina nga Prishtina, vërtetuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 9536/18, Ref.nr. 2288/18 dt. 30.05.2018 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Akti noterial “Aneks i kontratës për ndërtimin e përbashkët, LRP.nr.9536/18, Ref.nr.2288/17 e dt. 30.05.2018”, i redaktuar dhe noterizuar te noteri Isak ademi në Prishtinë, LRPNr.4059/19, Ref.nr. 1214/19, dt. 11.03.2019 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Akti noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist”, e lidhur në mes të pronarëve Shpresa Myrtaj, Rexhep Spahiu dhe Isah Myrtaj nga Prishtina, dhe investitorit “Fia Construction” shpk, me seli në Prishtinë, dhe me pronarë Hamza Beciri dhe Fisnik Morina nga Prishtina, vërtetuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 3973/19, Ref.nr. 1180/19 dt. 08.03.2019 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Akti noterial “Autorizim i përgjithshëm”, përmes të cilit pronarët Besnik, Shaban dhe Arben Hasani, Ilhan Aliu, Rinor, Drenushe, Kosovare dhe Kumri Deliu, nga Prishtina, autorizojnë “Fia Construction” shpk, me seli në Prishtinë, të cilën e përfaqësojnë Hamza Beciri dhe Fisnik Morina nga Prishtina, për përfaqësim, redaktuar dhe vërtetuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 4057/19, Ref.nr. 1211/19 dt. 11.03.2019 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Akti noterial “Pëlqim”, i Hasan Rapuca, Shaban Kastrati dhe Ramiz Arifi nga Prishtina, dhe “Fia Construction” shpk, me seli në Prishtinë, dhe me pronarë Hamza Beciri dhe Fisnik Morina nga Prishtina, përmes të cilit pajtohen dhe japin pëlqim për ndërtimin e kompelsit banesor-afarist, sipas situacionit të bashkëngjitur, i redaktuar dhe noterizuar te noteri Isak Ademi në Prishtinë, me LRP.Nr.3956/19 dt. 08.03.2019;
- Kopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit të “Fia Construction” shpk, nr. 810072728;
- Fotografi të lokacionit;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarëve, dhe të pronarëve të kompanisë “Fia Construction” shpk.

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesave të ndaraC 05 Nr. 350/02-0286859/18 dt. 05.12.2018, për caktim të kushteve ndërtimore dhe 05 Nr. 070/01-9183/19/1 dt. 12.02.2019, për ndërhyrje në procedurë administrative, shqyrtimit të përmbajtjes së tyre dhe lokacionit, për të cilën kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, duke u mbështet në paragrafin 1. të nenit 84 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, ku thuhet se, citojmë: “*Organi publik kompetent mund të bashkojë disa procedura administrative në një të vetme nëse të drejtat dhe detyrimet e palëve të përfshira bazohen në një gjendje faktike dhe bazë juridike të njëjtë apo të ngjajshme*”, vendosi ti bashkojë dhe trajtojë në një procedurë të vetme administrative, gjegjësisht ti trajtojë me një vendim të kushteve ndërtimore, duke u bazuar edhe në faktin se parcelat kadastrale të lartcekura dhe të trajtuara, përfshihen në kuadër të bllokut të njëjtë urban “C10”, të tërësisë “C” të Planit Rregullues “Mati I” në Prishtinë.

Pas këtij konstatimi dhe veprimi administrativ, kjo drejtori mori në shqyrtim kërkesat e lartcekura, dokumentacionet e bashkëngjitura, konsultoi dokumentet e planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Pani Rregullues “Mati I” dhe Planin Zhvillimor Urban, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimet-projektet konceptuale me “zgjidhja urbane” dhe projektet ideore, dhe procedurat e zhvilluara gjatë fazës së procedimit administrativ, në mënyrë procedurale dhe në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Parcelat kadastrale nr. 820-1, 820-2, 820-3, 823-11, 823-12, 823-25, 823-37 dhe 823-38 ZK Matiçan, shtrihen në kuadër të bllokut urban “C10” të tërësisë “C” të Planit Rregullues “Mati I”, ku sipas këtij plani kjo zonë-ngastra ndërtimore “A”, është me destinim “bërthama e zonës-C”, dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, sipas të cilit plan kjo zonë është e destinuar “ndërtim i lartë”;

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe



të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 09.01.2019 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 23.01.2019, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare dhe me shkresën "Ankesë në lidhje me njoftimin publik për kërkesën 05 Nr. 350/02-0286859/18 datë 05.12.2018", bashkëpronarët e parcelës kadastrale nr. 823-12 ZK Matiçan, Shaban Kastrati, Hasan Rapuca, Ramiz Arifi dhe Rexhep Spahiu nga Prishtina, kanë kundërshtuar propozimin për caktim të kushteve ndërtimore për parcelat kadastrale nr. 820-1, 820-2, 820-3, 823-11, 823-12, 823-25, 823-37 dhe 823-38 ZK Matiçan, me arsyetimin se të njëjtit janë përjashtuar nga përfshirja në këtë propozim. Kjo drejtori, me shkresën zyrtare "Informim", me referencë 05 Nr. 070/01-9183/18 dt. 15.01.2019, të datës 29.01.2019, ka informuar të njëjtit se kërkesa për caktim të kushteve ndërtimore, e referuar më lartë, është në procedurë të shqyrtimit dhe vendosjes, dhe se për vazhdimin e procedurës së mëtejme duhet që, pranë kësaj drejtorie, të paraqitni kërkesë për ndërhyrje në procedurën administrative, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-0286859/18 dt. 05.12.2018 për caktim të kushteve ndërtimore edhe për pjesën e parcelës kadastrale nr. 823-12 ZK Matiçan, dhe më pas, dy çështjet administrative të shqyrtohen në një procedurë të vetme, me një zgjidhje urbane të përbashkët, me trajtim në dy grupacione të ndara, dhe me pëlqim të të gjithë bashkëpronarëve të asaj parcele kadastrale.

Në ndërkohë, në këtë drejtori është pranuar kërkesa 05 Nr. 070/01-9183/19/1 dt. 12.02.2019, nga bashkëpronarët e parcelës kadastrale nr. 823-12 ZK Matiçan, Ramiz Arifi, Shaban Kastrati dhe Hasan Rapuca nga Prishtina, për ndërhyrje në procedurë administrative për trajtimin e kërkesës 05 Nr. 350/02-0286859/18 dt. 05.12.2018, në emër të Besnik, Shaban dhe Arben Hasani, Ilhan Aliu, Rinor, Drenushe, Kosovare dhe Kumri Deliu, nga Prishtina, dhe investitorit "Fia Construction" shpk, me seli në Prishtinë. Bazuar në projektin konceptual-"zgjidhja urbane" të prezantuar dhe dokumentet e bashkëngjitur, konstatohet se zgjidhja urbane për të gjitha parcelat kadastrale në trajtim, është konceptuar në dy parcela ndërtimore, dy grupe dhe dy faza të realizimit, konkretisht sipas përshkrimeve të prezantuara në pikat a) dhe b) të paragrafit IV. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore, ku në kuadër të "Grupi I" janë përfshirë pjesët dhe parcelat kadastrale nr. 820-1, 820-2, 820-3, 823-11, 823-12, 823-25, 823-37 dhe 823-38 ZK Matiçan, kurse në kuadër të "Grupi II" është trajtuar vetëm pjesa e parcelës kadastrale nr. 823-12 ZK Matiçan.

Po ashtu, pas analizimit të pjesës grafike të projektit konceptual-propozim zgjidhjes urbane, është konstatuar se në kuadër të bllokut urban "C10", përkatësisht në kufi me parcelën kadastrale nr. 823-12 ZK Matiçan, shtrihet parcela kadastrale nr. 822-0, në pronësi të "P.SH. KBI Kosova Export". me sipërfaqe  $S=1089.62 \text{ m}^2$ , me gjerësi  $\sim 11.50 \text{ m}$  dhe gjatësi  $\sim 135.00 \text{ m}$ . Andaj, përmes shkresës "Informim dhe kërkesë", me referencë 05 Nr. 350/02-0286859/18 dt. 05.12.2018, të datës 30.01.2019, ka informuar dhe ka kërkuar nga AKP-ja, se parcela kadastrale nr. 822-0 ZK Matiçan, përfshihet brenda këtij blloku (sipas "zgjidhjes urbane"), dhe se me qëllim të vazhdimin të procedurës për caktimin e kushteve ndërtimore dhe vendosjen e drejtë të kësaj çështjeje, për ti mundësuar zhvillimin-ndërtimin edhe kësaj parcele, dhe që të arrihet një zgjidhje më funksionale e këtij blloku, të shohin mundësinë e përfshirjes në trajtim të së njëjtës parcelë kadastrale, në pajtim me pronarët e pronave në trajtim apo edhe me investitorin "Fia Construction" shpk, me seli në Prishtinë. AKP-ja, duke ju referuar kërkesës së pranura nga kjo drejtori, përmes shkresës "Përgjigje në shkresën me nr. reference: 05 nr. 350/02-0286859/18", e pranuar dhe protokolluar në këtë drejtori, 05 Nr. 350/02-0286859/18/1 dt. 18.03.2019, ka informuar dhe deklaruar se nuk kundërshton asnjë projekt apo kushte ndërtimi, përderisa plotësohen të gjitha kriteret urbanistike, përfshirë edhe distancën e përcaktuar me fqinjët, ashtu siç e parasheh legjislacioni përkatës.

Parcelat kadastrale nr. 820-1, 820-2, 820-3, 823-11, 823-12, 823-25, 823-37 dhe 823-38 ZK Matiçan, shtrihen në kuadër të bllokut urban "C10", përkatësisht në ngastrën ndërtimore "A", me destinim "zona bërthamore-C" dhe ka të përcaktuar koeficientin e ndërtimit 3.2, ndërsa, sipas Planit Zhvillimor Urban, kjo zonë është e destinuar "ndërtim i lartë", dhe me koeficient të ndërtimit  $ISP_N=1.8$  deri në 3.0. Bazuar në pikën 5.0 Dispozitat për zbatim, ku thuhet se, citoj: "çdo leje ndërtimore e lëshuar nga komuna duhet të jetë në pajtim me PZHU-në", është miratuar koeficienti ndërtimor 3.0.

Bazuar në projektin konceptual dhe në planin rregullues, jashtë vijës rregulluese të bllokut urban "C10" shtrihen pjesët e parcelës kadastrale nr. nr. 820-1, 820-2, 820-3, 823-11 dhe 823-12, me sipërfaqe  $S=676.00 \text{ m}^2$ , në pronësi private, në sipërfaqe të planifikuar për interes publik, përkatësisht në



rrugë. Me aplikimin e Vendimit 01 Nr. 400-660 dt. 26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, është propozuar që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, përkatësisht për sipërfaqen  $S=676.00 \text{ m}^2$ , pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 3.0,  $S=676 \times 3.0=2028.00 \text{ m}^2$ . Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën V dhe VI të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës. Pas përfundimit të procedurës për shpronësimin-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 VII dhe VIII të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

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 planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e vendparkimeve, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

*“Pas shikimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Arben, Besnik, Shaban, Hasan, Ragip Lenjani, Kumri, Kosovare, Drenush, Rinor Deliu, FIA Construction Shpk., lagja Mati 1, Prishtinë lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-0286859/18, të dt. 05.12.2018, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar për ndërtesën 01 me etazhitet 2B+2S+P+8, ndërtesën 02 me etazhitet 2B+2S+P+8, ndërtesën 03 me etazhitet 3B+S+P+8, ndërtesën 04 me etazhitet 2B+P+7+Nk, ndërtesën 05 me etazhitet 2B+P+4+Nk, dhe ndërtesën 06 me etazhitet 2B+P+4+Nk, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë, bazuar në kategorinë e rrugës për kyçje dhe shmangies së hyrje daljes së kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi”, dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugës kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Ndryshime në rrugë të planifikuar sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshatet 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 dhe 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekti konceptual-“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 ndërtesa të planifikuara, Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali i ndarjes dhe i bashkimit të parcelave kadastrale nr. 820-1, 820-2, 820-3, 823-11, 823-12, 823-25, 823-37 dhe 823-38 ZK Matičan.

**Udhëzimi 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.

**I dorëzohet:** Kërkuesve/investitorit, Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Planifikimit 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. 350/02-0286859/18 DT. 30.04.2019**

Zyrtari,  
Nazife Krasniqi

U.d. e udhëheqëses së sektorit,  
Lindita Beqiri

Faqe 12 prej 12

