



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 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 dt. 21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, 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, dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-106721/21 dt. 10.06.2021, për plotësimin dhe ndryshimin e vendimit të caktimit të kushteve ndërtimore 05 nr. 350/02-129427/20 dt. 18.09.2020, dhe Vendimit për plotësimin dhe ndryshimin e kushteve ndërtimore 05 nr. 350/03-233787/20 dt. 28.12.2020, në emër të pronarëve: Skender Zeka, Safet Zeka, Behije Zeka, Hava Suli, Sabri Suli, Gani Dedinca, Avni Dedinca, Muhamed Krasniqi, Adhurim Gashi, Halil Gashi, Fadil Gashi, Afrim Gashi, Osman Ramadani, Lulzim Berisha, Jakup Rustemi, Sanije Rustemi – Ibrahim, Nexhmije Latifi, Skender Krasniqi, Halit Hoti, Isa Miftari, Nuredin Krasniqi, Fehmi Dedinca, Nexhat Sylja, Hashim Krasniqi, Agim Veliu, Anita Zeka, Osman Grajçevci, Xheladin Beqiraj, Samedin Bajraktari, Fitim Shala, Hajrullah Tërdevci, Sinan Shaqiri, Rrahman Sheqiri, Hajdar Sheqiri, Elmaz Sheqiri nga Prishtina, me investitor “DP&Partners” shpk, me pronar Durim Prishtina nga Prishtina, për lejimin e ndërtimit të kompleksit me ndërtesa shumëbanesore me afarizëm, në kuadër të Bllokut Urban “C6”, tërësia “C”, të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 29.07.2021, merr këtë:

V E N D I M

PËR MIRATIMIN E KËRKESËS 05 nr. 350/02-106721/21 dt. 10.06.2021 PËR PLOTËSIMIN DHE NDRYSHIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE 05 nr. 350/02-129427/20 dt. 18.09.2020

I. Miratohet kërkesa 05 nr. 350/02-106721/21 dt. 10.06.2021, e parashtruar nga pronarët: Skender Zeka, Safet Zeka, Behije Zeka, Hava Suli, Sabri Suli, Gani Dedinca, Avni Dedinca, Muhamed Krasniqi, Adhurim Gashi, Halil Gashi, Fadil Gashi, Afrim Gashi, Osman Ramadani, Lulzim Berisha, Jakup Rustemi, Sanije Rustemi – Ibrahim, Nexhmije Latifi, Skender Krasniqi, Halit Hoti, Isa Miftari, Nuredin Krasniqi, Fehmi Dedinca, Nexhat Sylja, Hashim Krasniqi, Agim Veliu, Anita Zeka, Osman Grajçevci, Xheladin Beqiraj, Samedin Bajraktari, Fitim Shala, Hajrullah Tërdevci, Sinan Shaqiri, Rrahman Sheqiri, Hajdar Sheqiri, Elmaz Sheqiri nga Prishtina, me investitor “DP&Partners” shpk, me pronar Durim Prishtina nga Prishtina, për ndryshimin e vendimit të caktimit të kushteve ndërtimore 05 nr. 350/02-129427/20 dt. 18.09.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore.

II. Ndryshimi dhe plotësimi i kushtet ndërtimore bëhet duke ia shtuar kompleksit edhe miratimin e fazës II-të. Miratimi i fazës II-të, rezulton me ndryshimin e emrave të pronarëve dhe parcelave kadastrale të trajtuara me vendimin e kushteve ndërtimore 05 nr. 350/02-129427/20 dt. 18.09.2020. Andaj, emrat e pronarëve të shënuar në vendimin e kushteve ndërtimore 05 nr. 350/02-129427/20 dt. 18.09.2020, ndryshohen në atë: Skender Zeka, Safet Zeka, Behije Zeka, Hava Suli, Sabri Suli, Gani Dedinca, Avni Dedinca, Muhamed Krasniqi, Adhurim Gashi, Halil Gashi, Fadil Gashi, Afrim Gashi, Osman Ramadani, Lulzim Berisha, Jakup Rustemi, Sanije Rustemi – Ibrahim, Nexhmije Latifi, Skender Krasniqi, Halit Hoti, Isa Miftari, Nuredin Krasniqi, Fehmi Dedinca, Nexhat Sylja, Hashim Krasniqi, Agim Veliu, Anita Zeka, Osman Grajçevci, Xheladin Beqiraj, Samedin Bajraktari, Fitim Shala, Hajrullah Tërdevci, Sinan Shaqiri, Rrahman Sheqiri, Hajdar Sheqiri, Elmaz Sheqiri nga Prishtina, me investitor “DP&Partners” shpk, me pronar Durim Prishtina nga Prishtina.

Bazuar në vendimin e kushteve ndërtimore 05 nr. 350/02-129427/20 dt. 18.09.2020, pronarët/investitor janë pajisur me vendimet e lejeve ndërtimore të ndërtesave të planifikuara për fazën e I-rë të kompleksit 05 nr. 351/02-201596/20 dt. 19.01.2021 dhe 05 nr. 351/02-25282/21 dt. 21.04.2021, gjegjësisht ndërtesat "A0", "A1", "A2", "A3" dhe "A4", ndërsa për fazën e II-të janë planifikuar ndërtesat "A5", "A6", "A7", "A8", "A9" dhe "A10", dhe atë si në vijim

"Faza I" - me përmbajtjet:

Lam. "A0" me etazhitet 2B+P+3,
Lam. "A1" me etazhitet 2B+S+P+7+Ph,
Lam. "A2" me etazhitet 3B+P+8+Ph,
Lam. "A3" me etazhitet 2B+S+P+8+Ph,
Lam. "A4" me etazhitet 3B+P+9,

"Faza II" - me përmbajtjet:

Lam. "A5", me etazhitet 2B+S+P+2,
Lam. "A6" me etazhitet 2B+S+P+9,
Lam. "A7" me etazhitet 2B+S+P+8+Ph,
Lam. "A8" me etazhitet 2B+P+1,
Lam. "A9" me etazhitet 2B+P+8+Ph,
Lam. "A10" me etazhitet 2B+P+8+Ph,

Ndërtesat e lartcekura planifikohen të shtrihen në kuadër të Bllokut urban "C6", tërësia "C", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelat kadastrale nr. 1696-1 (parcelë kjo e ndarë dhe bashkuar sipas vendimit të kushteve ndërtimore), 783-2, 783-3, 783-6, 783-7, 783-4, 783-5, 785-15, 784-13, 785-11, 785-12, 785-9, 785-10, 784-2, 785-20, 785-13 ZK Matičan.

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

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:

- nr. 1696-1 ZK Matičan, me sipërfaqe prej 12538m², me destinim "Truall" (nga 12538m², bazuar në vendimet e lejeve ndërtimore, për "Faza I" janë shfrytëzuar 8822m²)
Sipërfaqja totale e shfrytëzuar S=8822m²

Parcelat kadastrale në "Faza II" të ndërtimit:

- nr. 1696-1 ZK Matičan me sipërfaqe prej 3716m², nga totali 12538m², me pronar: Nexhat Sylja, Fehmi Dedinca, Muhamed Krasniqi, Nuredin Krasniqi, Skender Zeka, Anita Zeka, Behije Zeka, Safet Zeka, Sabri Suli, Isa Miftari, Hashim Krasniqi, Gani Dedinca, Hava Suli, Avni Dedinca, Halit Hoti, Skender Krasniqi, Osman Ramadani, Nexhmije Latifi, Sanije Ibrahim-Rrustemi, Jakup Rrustemi, Lulzim Berisha, Agim Veliu, Afrim Gashi, Fadil Gashi, Adhurim Gashi, Halil Gashi, "truall";
 - nr. 785-9, me S=405m², me pronar Isa Miftari..... "Arë e klasit 4";
 - nr. 785-10, me S=95m², me pronar Fehmi Dedinca..... "Arë e klasit 4";
 - nr. 785-11, me S=163m², me pronar Hashim Krasniqi..... "Arë e klasit 4";
 - nr. 785-12, me S=167m², me pronar Gani Dedinca..... "Arë e klasit 4";
 - nr. 785-15, me S=300m², me pronar Avni Dedinca..... "Arë e klasit 4";
 - nr. 785-20, me S=200m², me pronar Sanije Ibrahim-Rrustemi dhe Jakup Rrustemi..... "Arë e klasit 4"
 - nr. 785-21, me S=200m², me pronar Nuredin Krasniqi..... "Arë e klasit 4";
 - nr. 784-13, me S=200m², me pronar Osman Ramadani..... "Arë e klasit 4";
 - nr. 783-2, me S=617m², me pronar Lulzim Berisha..... "Arë e klasit 4";
 - nr. 783-3, me S=327m², me pronar Agim Veliu..... "Arë e klasit 4";
 - nr. 783-4, me S=382m², me pronar Muhamed Krasniqi..... "Arë e klasit 4";
 - nr. 783-5, me S=266m², me pronar Muhamed Krasniqi..... "Arë e klasit 4";
 - nr. 783-6, me S=265m², me pronar Muhamed Krasniqi..... "Arë e klasit 4";
 - nr. 783-7, me S=185m², me pronar Muhamed Krasniqi..... "Arë e klasit 4";
- Sipërfaqja totale S=7488m²**

E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;

- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, shtrihen ndërtesa si në vijim:
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1696-1 ZK Matiçan, shtrihen: 2 shtëpi me etazhitet P+0, 9 shtëpi me etazhitet P+9, 1 shtëpi me etazhitet P+Nk, dhe 4 shtëpi me etazhitet P+2;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 783-2 ZK Matiçan, shtrihet 1 shtëpi, me etazhitet P+1;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 783-3 ZK Matiçan, shtrihet 1 shtëpi, me etazhitet P+1;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 783-6 ZK Matiçan, shtrihet 1 shtëpi, me etazhitet P+1;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 783-7 ZK Matiçan, shtrihet 1 shtëpi, me etazhitet P+1;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 783-4 ZK Matiçan, shtrihet 1 shtëpi, me etazhitet P+1;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 783-5 ZK Matiçan, nuk ka ndërtesë të ndërtuar;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 785-15 ZK Matiçan, shtrihet 1 shtëpi, me etazhitet P+1;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 784-13 ZK Matiçan, shtrihet 1 shtëpi, me etazhitet P+2;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 785-20 ZK Matiçan, shtrihet 1 shtëpi, me etazhitet P+1;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 785-21 ZK Matiçan, shtrihet 1 shtëpi, me etazhitet P+1;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 785-11 ZK Matiçan, shtrihet 1 shtëpi, me etazhitet P+1;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 785-12 ZK Matiçan, shtrihet 1 shtëpi, me etazhitet P+1;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 785-9 ZK Matiçan, shtrihet 1 shtëpi, me etazhitet P+1;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 785-10 ZK Matiçan, nuk ka ndërtesë të ndërtuar;
- Janë toka urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi të vogël nga drejtimi, me disnivel ~12.0m’;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale është në rrugën ekzistuese dhe e planifikuar;
- Parcelat kadastrale të lartcekura shtrihen në Bllokun Urban “C6”, tërësia “C”, dhe pjesërisht në rrugët e planifikuara të Planit Rregullues “Mati 1”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelave kadastrale, përfshihen ndërtesa individuale banimore, ndërtesa shumë banesore, etj.;

Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin-ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, në kuadër të Bllokun Urban “C6”, tërësia “C”, të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, konkretisht parcelat kadastrale të përfshira-të trajtuara brenda vijës rregulluese, për Faza I dhe II, janë:
 - nr.1696-1, me $S=12538m^2$ (sip. prej $8852m^2$ e trajtuar me “Faza I” dhe sip. prej $3716m^2$ e mbetur për “Faza II”);
 - nr.785-9, me $S=405m^2$;
 - nr.785-10, me $S=95m^2$;
 - nr.785-11, me $S=163m^2$;
 - nr.785-12, me $S=167m^2$;
 - nr.785-15, me $S=300m^2$;
 - nr.785-20, me $S=200m^2$;
 - nr.785-21, me $S=200m^2$;
 - nr.784-13, me $S=200m^2$;
 - nr.783-2, me $S=617m^2$;
 - nr.783-3, me $S=327m^2$;
 - nr.783-4, me $S=382m^2$;
 - nr.783-5, me $S=266m^2$;
 - nr.783-6, me $S=265m^2$;
 - nr.783-7, me $S=185m^2$;
- Sipërfaqe totale $S=16310m^2$;**

• Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste”, konkretisht parcelat kadastrale të përfshira-të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.1696-2, me $S=217m^2$;
Sipërfaqe totale $S=217m^2$;

Pasi që parcela kadastrale nr. 1696-2 ZK Matiçan, është trajtuar me “Faza I”, gjegjësisht me vendimet e lejeve ndërtimore të fazës parë 05 nr. 351/02-201596/20 dt. 19.01.2021 dhe 05 nr. 351/02-25282/21 dt. 21.04.2021, të lëshuara nga kjo Drejtori, parcela kadastrale është shpronësuar dhe njëjta në sistemin kadastral KCLIS, është në pronësi të “P.Sh. Kuvendi Komunal – Prishtinë” Pas plotësimit dhe ndryshimit, kalkulimi i sipërfaqeve të trajtuara për shpronësim do të jetë: $16310 \times 20\% = 3262m^2$, të lejuara, ndërsa sipërfaqja e parcelës e trajtuar për shpronësim është $S=217m^2 < 3262m^2$.

• Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelës ndërtimore, planifikohet të realizohen/ndërtohen ndërtesat shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

“Faza I” e ndërtimit e miratuar me vendimin e kushteve ndërtimore 05 nr. 350/02-129427/20 dt. 18.09.2020 dhe lejet ndërtimore 05 nr. 351/02-201596/20 dt. 19.01.2021 dhe 05 nr. 351/02-25282/21 dt. 21.04.2021:

Lamela “A0” – me etazhitet 2B+P+3, me sipërfaqe totale $S=5357.14m^2$ / mbi tokë $S=3116.92m^2$ dhe nën tokë $S=2240.22m^2$ /

Lamela “A1” – me etazhitet 2B+S+P+7+Nk, me sipërfaqe totale $S=6083.13m^2$ / mbi tokë $S=4575.89m^2$ dhe nën tokë $S=1507.24m^2$ /

Lamela “A2” – me etazhitet 3B+P+8+Nk, me sipërfaqe totale $S=8926.98m^2$ / mbi tokë $S=5983.60m^2$ dhe nën tokë $S=2943.38m^2$ /

Lamela “A3” – me etazhitet 2B+S+P+9, me sipërfaqe totale $S=7960.30m^2$ / mbi tokë $S=6180.0m^2$ dhe nën tokë $S=1780.30m^2$ /

Lamela “A4” – me etazhitet 2B+P+9, me sipërfaqe totale $S=9087.00m^2$ / mbi tokë $S=7205.30m^2$ dhe nën tokë $S=1881.70m^2$ /

Total sipërfaqe ndërtimore të projektuara për Faza I: $S=37414.54m^2$ / mbi tokë $S=27061.70m^2$ dhe nën tokë $S=10352.84m^2$

“Faza II” e ndërtimit:

Lamela “A5” – me etazhitet 2B+S+P+2, me sipërfaqe totale $S=5357.0m^2$ / mbi tokë $S=2660.0m^2$ dhe nën tokë $S=2697.0m^2$ /

Lamela “A6” – me etazhitet 2B+S+P+9, me sipërfaqe totale $S=8137.70m^2$ / mbi tokë $S=6059.0m^2$ dhe nën tokë $S=2078.70m^2$ /

Lamela “A7” – me etazhitet 2B+S+P+8+Ph, me sipërfaqe totale $S=5799.50m^2$ / mbi tokë $S=5210.0m^2$ dhe nën tokë $S=589.50m^2$ /

Lamela “A8” – me etazhitet 2B+P+1, me sipërfaqe totale $S=1158.64m^2$ / mbi tokë $S=775.70m^2$ dhe nën tokë $S=382.94m^2$ /

Lamela “A9” – me etazhitet 2B+P+8+Ph, me sipërfaqe totale $S=5188.15m^2$ / mbi tokë $S=3777.75m^2$ dhe nën tokë $S=1410.4m^2$ /

Lamela “A10” – me etazhitet 2B+P+8+Nk, me sipërfaqe totale $S=6496.0m^2$ / mbi tokë $S=4036.0m^2$ dhe nën tokë $S=2460.0m^2$ /

Total sipërfaqe ndërtimore të projektuara për Faza II: $S=32137.80m^2$ / mbi tokë $S=22519.25m^2$
dhe nën tokë $S=9618.55m^2$ /

Totali i projektuar “Faza I” dhe “Faza II”, do të jenë: $S=69552.34m^2$ / mbi tokë $S=49580.95m^2$ dhe nën tokë $S=19971.39m^2$ /

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, sipas planit rregullues, të jetë për “banim”, si dhe “hapësira afariste”, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të garazheve, etj.(sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas planit rregullues, është: për ngastrën ndërtimore “F” është IV-VIII, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban është VII-IX, kurse i propozuar dhe i miratuar është sipas pikës 4, të këtij paragrafi.
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), sipas Planit Rregullues “Mati 1”, për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabaritit në përdhese ose suterren, është max. 60%, kurse, sipas Planit Zhvillimor Urban, për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabaritit në përdhese ose suterren, është max.40%, andaj, si i vlefshëm përcaktohet koeficienti i përcaktuar me PZHU, prej max.40%, dhe kjo sipërfaqe për këtë ndërtesën, duhet të jetë:

Parcela ndërtimore

$S = 16310 \times 0.4=6524.0m^2$; / lejuar sipas PZHU-së/

$S = 5731.77m^2$; /sipas projekt propozimit/

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN), sipas Planit Rregullues “Mati 1”, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, është max. 60%, ndërsa bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max. 60%, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

Parcela ndërtimore

$S = 16310 \times 0.6=9786.0m^2$; / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit/

$S = 9523.30m^2$; /sipas projekt propozimit/

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ) sipas planit rregullues, për ngastrën “F” është 20%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, ndërsa sipas pikës 2, paragrafi II. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës, e përcaktuar në bazë të Indeksit të Sipërfaqes së Gjelbëruar, duhet të jetë së paku 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

Parcela ndërtimore

$S = 16310 \times 0.4=6524.0m^2$; / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit/

$S = 6551m^2$; /sipas projekt propozimit/

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Mati 1”, është maksimum 3.0, për ngastrën ndërtimore “F”, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban është “ndërtim i lartë” me koeficientat ndërtimore 1.8-3.0, andaj i vlefshëm përvetësohet koeficienti 3.0, dhe sipërfaqet e lejuara ndërtimore paraqiten si në vijim. Koeficienti ndërtimor i parcelave kadastrale të bashkuara brenda vijës rregulluese–parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** mbi tokë-suterren, dhe **0%** për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe kjo sipërfaqe, për pjesën e parcelave brenda vijave rregulluese do të jetë do të jetë: Etazha e suterrenit duhet të jetë e destinuar për garazhim, bazuar në pikën 4, të nenit 6, të Rregullores për definimin e parametrave urban - arkitektonik të ndërtimeve dhe hapësirave gjelbëruese 01 -01 /01 -82553 121, me 12.05.2021, ku thuhet, “*Sipërfaqja e katit të suterrenit llogaritet tërësisht (100%) në ISN. Përjashtimisht nga kjo, do të llogaritet pjesërisht (50%) në ISN, nëse e njëjta sipërfaqe është planifikuar si hapësirë për garazhim*”

Parcela ndërtimore

$S = 16310m^2 \times 3.0 = 48930m^2$; / sipas Planit Rregullues/

- Bazuar në Vendimin 01 nr.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, duke i bashkuar grupin e I-rë dhe të II-të të interesit, sipërfaqja prej 20% do të jetë, $S=16310 \times 0.2$ (20%) = 3262.0m² (të lejuara), ndërsa sipërfaqja e parcelës kadastrale nr. 1696-2 ZK Matiçan, jashtë vijës rregulluese sipas dispozitës urbanistike të punuar nga gjeodeti i licencuar “Geo Horizont” sh.p.k. – Labinot Ademi, është 217m² (pika 3, paragrafi IV. i këtij Vendimi).
Pasi që sipërfaqja e parcelës që shtrihen jashtë vijës rregulluese të Bllokun Urban “C6”, tërësia “C”, ishte 217m², bazuar në 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, për këtë parcelë ndërtimore lejohej 217m², dhe se koeficienti ndërtimor për zonën në fjalë sipas PRRU dhe PZHU-së është 3.0, atëherë kompensimi me sipërfaqe ndërtimore është si në vijim:

$$217 \times 3.0 = 651 \text{ m}^2$$

Sipërfaqja totale ndërtimore e lejuar në tërësi do të jetë:

$$48930 \text{ m}^2 + 651 \text{ m}^2 = 49581 \text{ m}^2 \text{ të lejuara} / 49580.50 \text{ m}^2 \text{ të projektuar}$$

Pasi që parcela kadastrale nr. 1696-2 ZK Matiçan, është trajtuar me “Faza I”, gjegjësisht me vendimet e lejeve ndërtimore të fazës parë 05 nr. 351/02-201596/20 dt. 19.01.2021 dhe 05 nr. 351/02-25282/21 dt. 21.04.2021, të lëshuara nga kjo Drejtori, parcela kadastrale është shpronësuar dhe njëjta në sistemin kadastral KCLIS, është në pronësi të “P.Sh. Kuvendi Komunal – Prishtinë”

- “Kjo Drejtori me Vendimin 05 nr. 350/02-0055509/18 dt. 03.08.2018, ka caktuar kushtet ndërtimore për parcelën kadastrale me nr. 1644-2 ZK Matiçan, ku si pjesë e zgjidhjes urb-arkitektonike është miratuar rruga interne, e cila rrugë është paraparë të jetë vazhdimësi edhe për komplekset tjera brenda bllokut urbanistik “C6”. Pjesë përbërëse e këtij vendimi janë koordinatat e rrugës interne të planifikuar brenda bllokut e cila i ndanë dy grupet e interesave/investitorëve “Valoni Company” shpk, dhe “DP & Partners” shpk, si vazhdimësi e rrugës së planifikuar me Vendimin e kushteve ndërtimore 05 nr. 350/02-0055509/18 dt. 03.08.2018”;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, tipi i mbulimit d2, definohet në zonat me dendësinë më të lartë. Kjo mundëson ndërtimin e objektit me një gjatësi prej maksimum 25m’. dhe sipërfaqe te lire prej 0,4 x h-lartësia e ndërtesës ose se paku 3m. nga kufiri i parcelës.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit, nga rruga–niveli i terrenit duhet të jenë 1.2m’ për banim, ndërsa për afarizë D=30cm;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues, të prezantuar në Planin e situacionit - “zgjidhjen urbane” të kompleksit;
- Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesve) të ndërtesave kolektive të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të bllokut. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, standardi i parkimit respektivisht i garazhimit është 1.0 (vend garazhi) sipas Planit Rregullues “Mati I” ose min.1.0 vendparkim sipas Rregullores MMPH nr.03/2016, për një banesë. Për pjesën e afarizmit min. 1 vendparkim për 30m² afarizëm. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritet të ndërtesës. Kompleksi të organizohet edhe me vend-parkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotuaret, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.;
- 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 destinimit të ndërtesave të planifikuara;

- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale, nr. 1696-2 me $S=217m^2$, pjesë jashtë vijës rregulluese (deri në 20% të parcelës ndërtimore) e përfshirë në rrugët dhe gjelbërim të planifikuar, është mundësuar me koeficient ndërtimi, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, me ç'rast sipas Vendimit të Kushteve Ndërtimore 05 nr. 350/02-129427/20 dt. 18.09.2020, të caktuara nga kjo Drejtori, është arritur Marrëveshje për shpronësimin e parcelës kadastrale nr. 1696-2 ZK Matiçan, të lidhur në mes të pronarëve të parcelës kadastrale dhe Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës, me nr. 13-463/03-215119/20 dt. 15.12.2020, dhe sipërfaqja ndërtimore e lejuar për këtë parcelë $217 \times 3.0 = 651m^2$, është trajtuar me "Faza I", të kompleksit shumëbanesor.

Parcela kadastrale nr. 1696-2 ZK Matiçan, pas verifikimit të sistemit të të dhënave të parcelave KCLIS, është konstatuar se tani është parcelë në pronësi të "P.SH. Kuvendi Komunal Prishtinë".

Bashkimi i parcelave kadastrale nr. 1696-1, 785-9, 785-10, 785-11, 785-12, 785-15, 785-20, 785-21, 784-13, 783-2, 783-3, 783-4, 783-5, 783-6 dhe 783-7, ZK Matiçan, do të bëhet sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, do të bëhet në bazë të grupeve të interesit në parcela ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e pjesëve të parcelave të lartcekura sipas, Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të bashkimit të parcelave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të do të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale brenda vijave rregulluese nr. 785-9, 785-10, 785-11, 785-12, 785-15, 785-20, 785-21, 784-13, 783-2, 783-3, 783-4, 783-5, 783-6 dhe 783-7, ZK Matiçan, në sipërfaqe prej $3772.0m^2$, janë evidentuar si kulturë bujqësore, 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 tokave bujqësore, të cilës do të ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore brenda vijës rregulluese, prej $S=3772.0m^2$. Kjo sipërfaqe e tokës 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.

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, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, 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 Rregulloren për definimin e parametrave urban - arkitektonik të ndërtimeve dhe hapësirave gjelbëruese 0 1 -0 1 /0 1 -82553 121, me 12.05.2021, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesat ekzistuese dhe të 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, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e 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 të terrenit;

III. Ky Vendim është pjesë e vendimit të kushteve ndërtimore 05 nr. 350/02-129427/20 dt. 18.09.2020, dhe Vendimit për plotësimin dhe ndryshimin e kushteve ndërtimore 05 nr. 350/03-233787/20 dt. 28.12.2020, dhe i njëjti do të prodhoj efekte juridik nga dita e miratimit të tij.

A r s y e t i m

Pronarët: Skender Zeka, Safet Zeka, Behije Zeka, Hava Suli, Sabri Suli, Gani Dedinca, Avni Dedinca, Muhamed Krasniqi, Adhurim Gashi, Halil Gashi, Fadil Gashi, Afrim Gashi, Osman Ramadani, Lulzim Berisha, Jakup Rustemi, Sanije Rustemi – Ibrahim, Nexhmije Latifi, Skender Krasniqi, Halit Hoti, Isa Miftari, Nuredin Krasniqi, Fehmi Dedinca, Nexhat Sylja, Hashim Krasniqi, Agim Veliu, Anita Zeka, Osman Graçevci, Xheladin Beqiraj, Samedin Bajraktari, Fitim Shala, Hajrullah Tërdevci, Sinan Shaqiri, Rahman Sheqiri, Hajdar Sheqiri, Elmaz Sheqiri nga Prishtina, me investitor "DP&Partners" shpk, me pronar Durim Prishtina nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02-106721/21 dt. 10.06.2021, kanë kërkuar plotësimin dhe ndryshimin e vendimit të caktimit të kushteve ndërtimore 05 nr. 350/02-129427/20 dt. 18.09.2020, dhe Vendimit për plotësimin dhe ndryshimin e kushteve ndërtimore 05 nr. 350/03-233787/20 dt. 28.12.2020, gjegjësisht ri-caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për lejimin e ndërtimit të ndërtesave shumëbanesore me afarizëm, kompleksit të "Faza I" dhe "Faza II", në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 nr. 350/02-106721/21 dt. 10.06.2021, pronarët dhe investitori kanë prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- *Fotokopjen e pa vërtetuar të certifikatës së biznesit të kompanisë investuese "DP & Partners" shpk, me pronar Durim Prishtina nga Prishtina;*

- *Kopjet e planit dhe certifikatat e njësjive kadastrale për parcelat kadastrale nr. 1696-1, 783-2, 783-3, 783-6, 783-7, 783-4, 783-5, 785-15, 784-13, 785-11, 785-12, 785-9, 785-10, 784-2, 785-20, 785-13 ZK Matiçan.*
- *Kontratën për ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes të Osman Grajçevci nga Prishtina, në cilësinë e pronarit të parcelave kadastrale nr. 785-9 dhe 785-10 ZK Matiçan, dhe investitorit "DP & Partners" shpk, me përfaqësues Durim Prishtina, të vërtetuar te noterja Merita Kostanica Ukaj, me LRP.Nr. 2256/2021, Nr. Referencës 685/21 dt. 29.04.2021;*
- *Kontratën për ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes të Nexhat Sylja nga Prishtina, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 783-5 ZK Matiçan, dhe investitorit "DP & Partners" shpk, me përfaqësues Durim Prishtina, të vërtetuar te noterja Merita Kostanica Ukaj, me LRP.Nr. 968/2021, Nr. Referencës 303/21 dt. 26.02.2021;*
- *Kontratën për ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes të Xheladin Beqiraj nga Prishtina, në cilësinë e pronarit të parcelave kadastrale nr. 785-11 dhe 785-12 ZK Matiçan, dhe investitorit "DP & Partners" shpk, me përfaqësues Durim Prishtina, të vërtetuar te noterja Merita Kostanica Ukaj, me LRP.Nr. 2258/2021, Nr. Referencës 686/21 dt. 29.04.2021;*
- *Kontratën për ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes të Fitim Shala nga Prishtina, në cilësinë e pronarit të parcelave kadastrale nr. 785-20 dhe 785-21 ZK Matiçan, dhe investitorit "DP & Partners" shpk, me përfaqësues Durim Prishtina, të vërtetuar te noterja Merita Kostanica Ukaj, me LRP.Nr. 8217/2021, Nr. Referencës 1037/21 dt. 07.06.2021;*
- *Kontratën për ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes të Rrahman Sheqiri nga Prishtina, në cilësinë e pronarit të parcelave kadastrale nr. 783-3 dhe 783-6 ZK Matiçan, dhe investitorit "DP & Partners" shpk, me përfaqësues Durim Prishtina, të vërtetuar te noterja Merita Kostanica Ukaj, me LRP.Nr. 920/2021, Nr. Referencës 291/21 dt. 24.02.2021;*
- *Kontratën për ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes të Sinan Shaqiri nga Prishtina, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 783-2 ZK Matiçan, dhe investitorit "DP & Partners" shpk, me përfaqësues Durim Prishtina, të vërtetuar te noterja Merita Kostanica Ukaj, me LRP.Nr. 900/2021, Nr. Referencës 283/21 dt. 24.02.2021;*
- *Kontratën për ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes të Hajrullah Tërdevci nga Prishtina, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 784-13 ZK Matiçan, dhe investitorit "DP & Partners" shpk, me përfaqësues Durim Prishtina, të vërtetuar te noterja Merita Kostanica Ukaj, me LRP.Nr. 2734/2021, Nr. Referencës 326/21 dt. 25.02.2021;*
- *Kontratën për ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes të Hajdar Sheqiri nga Prishtina, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 783-4 ZK Matiçan, dhe investitorit "DP & Partners" shpk, me përfaqësues Durim Prishtina, të vërtetuar te noterja Merita Kostanica Ukaj, me LRP.Nr. 906/2021, Nr. Referencës 285/21 dt. 24.02.2021;*
- *Kontratën për ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes të Elmaz Shaqiri nga Prishtina, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 783-7 ZK Matiçan, dhe investitorit "DP & Partners" shpk, me përfaqësues Durim Prishtina, të vërtetuar te noterja Merita Kostanica Ukaj, me LRP.Nr. 918/2021, Nr. Referencës 290/21 dt. 24.02.2021;*
- *Manualin gjeodezik të gjendjes faktike, bashkimit dhe ndarjes së parcelave kadastrale, të punuar nga gjeodeti i licencuar "GeoHorizon"- Labinot Ademi, me numër të licencës 54, datë të skadimit 08.08.2024, dhe datë të rievimit 09.06.2021;*
- *Projekti i lokacionit – zgjidhja urbane e punuar nga kompania projektuese "DP Partners", me certifikatë të regjistrimit të biznesit 700278370, me projektues Dr.Sc.Ark. Kaltrina Jashanica;*
- *Fotografi të gjendjes ekzistuese të lokacionit;*
- *"Deklaratë" për distanca të zgjidhjes urbane të dhënë nga investitori "DP & Partners" shpk, me pronar Durim Prishtina nga Prishtina, të dhënë te noterja Merita Kostanica Ukaj, me LRP 4806/2020 dt. 18.09.2020;*
- *Vërtetimin e tatimit të pronarëve parcelave dhe investitorit;*
- *Fotokopjet e letërnjoftimit të pronarëve të parcelave;*

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, për disa nga parcelat kadastrale të lartcekura, ka zhvilluar procedurat administrative të cilat në mënyrë kronologjike janë si në vijim:

- Bashkëpronarët: Gani Dedinca, Nexhat Sylja, Hava Suli, Bahije Zeka, Safet Zeka, Skender Zeka, Anita Zeka, Isa Miftari, Fehmi Dedinca, Hashim Krasniqi, Halit Hoti, Gani Dedinca, Avni Dedinca, Sanije Ibrahim-Rrustemi, Jakup Rrustemi, Nuredin Krasniqi, Osman Ramadani, Lulzim Berisha, Agim Veliu, Muhamed Krasniqi, Afrim Gashi, Fadil Gashi, Halil Gashi, Adhurim Gashi, Skender Krasniqi dhe Nexhmije Latifi nga Prishtina, me investitor "DP&Partners" shpk, me pronar Durim Prishtina nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02-129427/20 dt. 29.07.2020, kanë kërkuar nga kjo Drejtori caktimit e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore, në kuadër të Bllokut urban "C6", tërësia "C", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1509-1, 1509-2, 1509-3, 1509-4, 1542-0, 783-1, 784-7, 784-9, 784-10, 784-11, 784-12, 784-14, 784-18, 785-6 dhe 785-7, 785-18, 784-2 dhe 785-13 ZK Matiçan.
- Kjo Drejtori, pas shqyrtimit të projektit konceptual të prezantuar me kërkesë, analizimit të bllokut urbanistik "C6" tërësia "C", të Planit Rregullues "Mati 1", ka konstatuar se: zgjidhja urb-arkitektonike e prezantuar për parcelat kadastrale nr. 1509-1, 1509-2, 1509-3, 1509-4, 1542-0, 783-1, 784-7, 784-9, 784-10, 784-11, 784-12, 784-14, 784-18, 785-6 dhe 785-7, 785-18, 784-2 dhe 785-13 ZK Matiçan, nuk mundet të miratohet si tërësi, por e njëjta duhet të ndahet në faza me që investitori nuk ka prezantuar marrëveshje me pronarët e parcelave kadastrale nr. 784-13 dhe 785-15 ZK Matiçan, të cilat shtrihen në pjesën lindore të zgjidhjes urbane të prezantuar, andaj, trajtimi i kërkesës me miratimin edhe të kompanisë investuese është vazhduar vetëm për pjesën e parcelave kadastrale të pjesës perëndimore të zgjidhjes urb-arkitektonike duke përfshirë parcelat kadastrale në trajtim: nr. 1509-1, 1509-2, 1509-3, 1509-4, 1542-0, 783-1, 784-7, 784-9, 784-10, 784-11, 784-12, 784-14, 784-18, 785-6 dhe 785-7, ZK Matiçan, ndërsa trajtimi i parcelave kadastrale nr. 785-18, 784-2 dhe 785-13 ZK Matiçan (parcela të cilat investitori ka prezantuar kontratat për bashkëinvestim) do të trajtohen pas arritjes së marrëveshjes për zgjidhje urbane edhe me parcelat tjera të cilat nuk janë pjesë e kërkesës.

Investitori "DP & Partners" shpk, me pronar Durim Prishtina, ka prezantuar deklaratën e noterizuar të dhënë tek noterja Merita Konstanica Ukaj, me LRP 4806/2020 dt. 18.09.2020, me anë të cilës deklaron, citoj: "DP & Partners" shpk, jep pëlqimin si në vijim: "*Duke u nisur në parimin e fqinjësisë së mirë njërën anë dhe duke i respektuar në tërësi kushtet teknike urbane të përkufizuara nga plani rregullues Mati 1, njësitë kadastrale nr. 783-2, 783-3, 783-6, 783-7, 783-4, 783-5 mund të 'a dizajnonë dhe ndërtojnë projektin duke mos respektuar kriterin për distancë nga njësitë kadastrale të cilat janë dhënë për ndërtim sipas kontratave të lartshënuara, të përcaktuara poashtu sipas planit rregullues Mati 1. Pronarët e njërive kadastrale nr. 783-2, 783-3, 783-6, 783-7, 783-4, 783-5, nuk janë pjesë e zgjidhjes urbane ndaj ipet pëlqimi që këto njësi kadastrale të mos respektojnë distancat nga kufiri i parcelave të zgjidhjes urbane të DP & Partners shpk, por të njëjtit do të respektojnë distancën nga objekti në objekt të paraparë sipas planit rregullues Mati 1. Po ashtu lejohet që rrugët interne të zgjidhjes urbane të DP & Partners shpk, mund të shfrytëzohen dhe për zgjidhjen urbane të tyre pa asnjë pengesë";*

Pas prezantimit të zgjidhjes urbane nga investitori, është bërë kontrollimi i rrugëve të prezantuara brenda zgjidhjes urbane – projektit të lokacionit të prezantuar, nga zyrtari përgjegjës për komunikacion i kësaj drejtori, me ç' rast i njëjti ka konstatuar si në vijim: "*Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të DP & Partners shpk., "Mati 1" Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-129427/20 dt. 29.07.2020, kyçja për automjete në rrugë të planifikuara për ndërtesën Lamela A1 me etazhitet 2B+S+P+8, Lamela A2 me etazhitet 3B+S+P+8+NK, Lamela A3 me etazhitet 2B+S+P+9 dhe Lamela A4 me etazhitet 2B+P+9, mund të pranohet si e till, marr parasysh kategorinë e rrugës së planifikuara, shmangien e kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara dhe hapësirën e kësaj zgjidhje urbane. 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 kycjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Ndryshime në rrugë të planifikuara sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kycja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuara edhe në kohën kur realizohet ajo.”

Kjo Drejtori, me Vendimin 05 nr. 350/02-129427/20 dt. 18.09.2020, ka miratuar kërkesën për kushte ndërtimore.

- Investitori “DP & Partners” shpk, me pronar Durim Prishtina nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/03-233787/20 dt. 22.12.2020, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, miratimin e ndryshimit të Vendimit të Kushteve Ndërtimore 05 nr. 350/02-129427/20 dt. 18.09.2020, duke prezantuar bashkimin e të gjitha parcelave kadastrale të lartcekura, duke përfshirë edhe parcelat kadastrale nr. 785-18, 784-2 dhe 785-13 ZK Matiçan, të cilat ishin planifikuara për fazën e dytë të kompleksit, e për të cilat bazuar në vendimin e caktimit të kushteve ndërtimore 05 nr. 350/02-129427/20 dt. 18.09.2020, të lëshuar nga kjo Drejtori, nuk është miratuar zgjidhje urbane si dhe nuk është miratuar bashkimin apo ndarja e këtyre parcelave.
- Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-129427/20 dt. 18.09.2020 dhe dokumentacionit të bashkangjitur me kërkesë, ka konstatuar se parcelat kadastrale nr. 1509-1, 1509-2, 1509-3, 1509-4, 1542-0, 783-1, 784-7, 784-9, 784-10, 784-11, 784-12, 784-14, 784-18, 785-6 dhe 785-7, ZK Matiçan (faza e I-rë e kompleksit) dhe parcelat kadastrale nr. 785-18, 784-2 dhe 785-13 ZK Matiçan (faza e II-të e kompleksit), janë bashkuar dhe ndarë në dy parcela kadastrale nr. 1696-1 (brenda vijës rregulluese) me sipërfaqe prej S=12538m² dhe 1696-2 ZK Matiçan, (jashtë vijës rregulluese) me sipërfaqe prej S=217m², mirëpo, miratimi dhe ndryshimi dhe plotësimit i vendimit të caktimit të kushteve ndërtimore 05 nr. 350/02-129427/20 dt. 18.09.2020, nënkupton ndryshimin vetëm të numrit të parcelës dhe shtimit të emrave të bashkëpronarëve, ndërsa sipërfaqja e parcelave kadastrale të trajtuar me vendimin e caktimit të kushteve ndërtimore mbetet e njëjtë siç është përshkruar në paragrafin IV, të vendimit të caktimit të kushteve ndërtimore 05 nr. 350/02-129427/20 dt. 18.09.2020, andaj, bazuar në nenin 8, të Ligjit për Ndërtim, me Vendimin 05 NR. 350/03-233787/20 dt. 28.12.2020 është miratuar kërkesa për plotësimin dhe ndryshimin e vendimit të caktimit të kushteve ndërtimore 05 nr. 350/02-129427/20 dt. 18.09.2020, ndërsa pjesa tjetër e sipërfaqes së parcelës do të trajtohet pas arritjes së marrëveshjes edhe me parcelat kadastrale të cilat janë brenda zonë së kompleksit të fazës së II-të.

Pasi që aplikuesit: Fahri, Remzi dhe Fehmi Grajqevci, Afrim, Mehmet dhe Lulzim Cakolli, Hamdi Shaqiri, Shefqet Bublica, Ismet Ismajli, dhe Ragip Krasniqi nga Prishtina, dhe investitori “Valoni Company” shpk, me seli në Prishtinë, me kërkesën 05 Nr. 350/02-292605/19 dt. 29.11.2019, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban “C6”, të tërësisë hapësirore “C” të Planit Rregullues “Mati I” dhe të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, gjegjësisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 780-5, 780-6, 780-7, 780-11, 786-2, 786-3, 786-4, 786-7, 785-4, 785-5, 785-14 dhe 785-16 ZK Matiçan, i cili kompleks tangjentohet në pjesën Jugore me kompleksin e planifikuara me ndërtesa shumëbanesore me afarizëm të investitorit “DP & Partners” shpk. Në takimin e mbajtur në drejtorinë e urbanizmit në prezencë të përfaqësuesve të investitorit “Valoni Comany” shpk, dhe “DP & Partners” shpk, është kërkuar nga dy investitorët që të bënë vazhdimësinë e rrugës së planifikuara në mes dy komplekseve e cila rrugë do të jetë vazhdimësi edhe për komplekset tjera.

Meqenëse investitorët e lartcekur nuk kanë prezantuar marrëveshje sipas udhëzimeve të dhëna në takimin e mbajtur në këtë drejtori, atëherë, Drejtoria e Urbanizmit bazuar në gjendjen faktike dhe atë të planifikuara dhe bazuar në nenin 4, të Ligjit Nr. 05/L-031 të Procedurës së Përgjithshme Administrative, ruga e planifikuara sipas koordinatave të bashkangjitur këtij Vendimi, të integrohet brenda zgjidhjeve urbane të propozuara nga

- investitorët “Valoni Company” shpk, dhe “DP & Partners” shpk, sipas koordinatave të bashkangjitur këtij Vendimi, e cila rrugë do të jetë vazhdimësi edhe te komplekset tjera.
- Pronarët: Skender Zeka, Safet Zeka, Behije Zeka, Hava Suli, Sabri Suli, Gani Dedinca, Avni Dedinca, Muhamed Krasniqi, Adhurim Gashi, Halil Gashi, Fadil Gashi, Afrim Gashi, Osman Ramadani, Lulzim Berisha, Jakup Rrustemi, Sanije Rrustemi – Ibrahim, Nexhmije Latifi, Skender Krasniqi, Halit Hoti, Isa Miftari, Nuredin Krasniqi, Fehmi Dedinca, Nexhat Sylja, Hashim Krasniqi, Agim Veliu, Anita Zeka, Osman Grajçevci, Xheladin Beqiraj, Samedin Bajraktari, Fitim Shala, Hajrullah Tërdevci, Sinan Shaqiri, Rrahman Sheqiri, Hajdar Sheqiri, Elmas Sheqiri nga Prishtina, me investitor “DP&Partners” shpk, me pronar Durim Prishtina nga Prishtina, me kërkesën me nr. 05 nr. 350/02-106721/21 dt. 10.06.2021, kanë kërkuar plotësimin dhe ndryshimin e vendimit të caktimit të kushteve ndërtimore 05 nr. 350/02-129427/20 dt. 18.09.2020, dhe vendimit për plotësimin dhe ndryshimin e vendimit të kushteve ndërtimore 05 nr. 350/03-233787/20 dt. 28.12.2020, gjegjësisht trajtimit tani edhe të “Faza II” të kompleksit shumëbanesorë.
- Bashkangjitur me kërkesë, janë prezantuar kopjet e planit dhe certifikatat e njërive kadastrale nr. 1696-1, 785-9, 785-10, 785-11, 785-12, 785-15, 785-20, 785-21, 784-13, 783-2, 783-3, 783-4, 783-5, 783-6 dhe 783-7, ZK Matičan, si dhe kontratat për bashkëinvestim në mes të pronarëve të parcelave kadastrale dhe investitorit të fazës së dytë të kompleksit.
- Kjo Drejtoria, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-106721/21 dt. 10.06.2021, ka hulumtuar arkivin e kësaj drejtorie, me ç ‘rast ka konstatuar se, për “Faza I” të kompleksit, është lëshuar Vendimi i lejes ndërtimore 05 nr. 351/02-201596/20 dt. 19.01.2021, me anë të cilës është lejuar ndërtimi i ndërtesës shumë-banesore me afarizëm, lamela “A4”, me etazhitet 3B+P+9 (ndërtesë e fazës së I-rë të kompleksit), si dhe Vendimi i lejes ndërtimore 05 nr. 351/02-25282/21 dt. 21.04.2021, me anë të cilës është lejuar ndërtimi i ndërtesave shumë-banesore me afarizëm: ndërtesa “A0”, me etazhitet -2B+P+3, ndërtesa “A1” me etazhitet -2B+S+P+7+Ph, ndërtesa “A2” me etazhitet -3B+P+8+Ph dhe ndërtesa “A3” me etazhitet -2B+S+P+8+Ph, (ndërtesa të fazës së I-rë të kompleksit) në kuadër të bllokut urban “C6”, të Planit Rregullues “Mati 1”, përkatësisht në parcelën kadastrale nr. 1696-1 ZK Matičan.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës dhe verifikimit të dokumentacionit ndërtimor të prezantuar, zhvillimit të procedurave paraprake dhe konstatimeve të lartcekura, ka ri-analizuar zgjidhjen urb-arkitektonike të miratuar me vendimin e kushteve ndërtimore 05 nr. 350/02-129427/20 dt. 18.09.2020, dhe vendimin për plotësimin dhe ndryshimin e vendimit të kushteve ndërtimore 05 nr. 350/03-233787/20 dt. 28.12.2020, me ç ‘rast ka konstatuar se, tani sipërfaqja totale e parcelave kadastrale për trajtim është $S=16310m^2$ (brenda vijës rregulluese) dhe $S=217$ (jashtë vijës rregulluese), siç është përshkruar në paragrafet III. dhe IV. të këtij Vendimi. Bazuar në koeficientin ndërtimor të bllokut urbanistik “C6”, të Planit Rregullues “Mati 1”, sipërfaqja totale ndërtimore e lejuar për “Faza I” dhe “Faza II”, do të jetë $16527m^2 \times 3.0 = 49581m^2$. Pas ri analizimit të sipërfaqeve ndërtimore të miratuara me vendimet e lejeve ndërtimore 05 nr. 351/02-201596/20 dt. 19.01.2021 dhe 05 nr. 351/02-25282/21 dt. 21.04.2021, (leje ndërtimi të “Faza I” të kompleksit), është konstatuar se sipërfaqja totale ndërtimore mbi tokë e trajtuar me këto vendime është $S=27061m^2$, andaj, për trajtim për “Faza II”, mbetet sipërfaqja $49581-27061=22520m^2$. Bazuar në projektin konceptual të prezantuar me kërkesën e fundit për plotësimin dhe ndryshimin e kushteve ndërtimore, gjegjësisht trajtimit tani edhe të fazës dytë të kompleksit të ndërtesave shumëbanesore me afarizëm, është konstatuar se sipërfaqja e planifikuar për ndërtim mbi-tokë është $S=22519.5$, e cila sipërfaqe është brenda kriterit të lejuar prej $S=22520m^2$.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës dhe verifikimit të dokumentacionit ndërtimor të prezantuar, zhvillimit të procedurave paraprake dhe konstatimeve të lartcekura, si dhe bazuar në Ligjin Nr.04/L-110 për Ndërtim, Udhëzimin Administrativ të 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 ndërtimeve, si dhe dispozitat tjera të ligjit në fuqi, dhe pas përfundimit të procedurës së njoftimit të ri publik nga data 18.06.2021 der 03.07.2021, dhe me që nuk është pranuar ndonjë vërejtje apo sygjerim, është vërtetuar se investitori

ka prezantuar tërë dokumentacionin e nevojshëm e të paraparë me rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit dhe se i njëjti është në harmoni me kushtet ndërtimore dhe standardet tjera për llojin përkatës të ndërtimit, dhe se janë plotësuar të gjitha kushtet e parapara ligjore për lëshimin e Lejes Ndërtimore, andaj vendosi si në dispozitiv të këtij Vendimi.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacionit -"zgjidha urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, dhe Manuali gjeodezik për bashkiminin e parcelave kadastrale.

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 – MMPHI-ja.

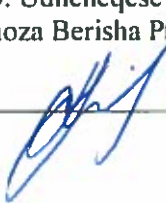
I dërgohet: Kërkuesit/ve/Investitorit, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350/02-106721/21 DT. 29.07.2021**

Zyrtari,
Zejnulla Bexhepi



U.D. Udhëheqëse e sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi



Drejtor:
Alban Ollari



rr. "Muharrem Fejza"

HYRJA KRYESORE
NE KOMPLEKS

rr. "Muharrem Fejza"

**FAZA I
BLOKU C6**

**FAZA II
BLOKU C6**

A10
2B+P+1NK

2B+P+3

2B+S+P+7+1NK

3B+P+8+1NK
A2

2B+S+P+9
A3

2B+P+9

2B+S+P+2
A5

2B+S+P+8+1NK
A6

2B+P+B+1NK
A9

2B+S+H+B+1NK
A7

A8

Imazhetor										
DPR PARTNERS SH.P.K.	10/06/2021	PRISHTINE								
Projekt	SH.P.K. "LAGJIA E KALTER"									
Abcedin Beqiri / DA										
LOKACIONI	BLOKU C6									
EVONI / HETES	SITUACIONI I GJERE									
FAZA	FAZA I & II									
PROJEKTINO	P 1:500									
DETERMIN SHUMERIMESORIN ME ARANZEN										
"LAGJIA E KALTER"										





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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : xxxx-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

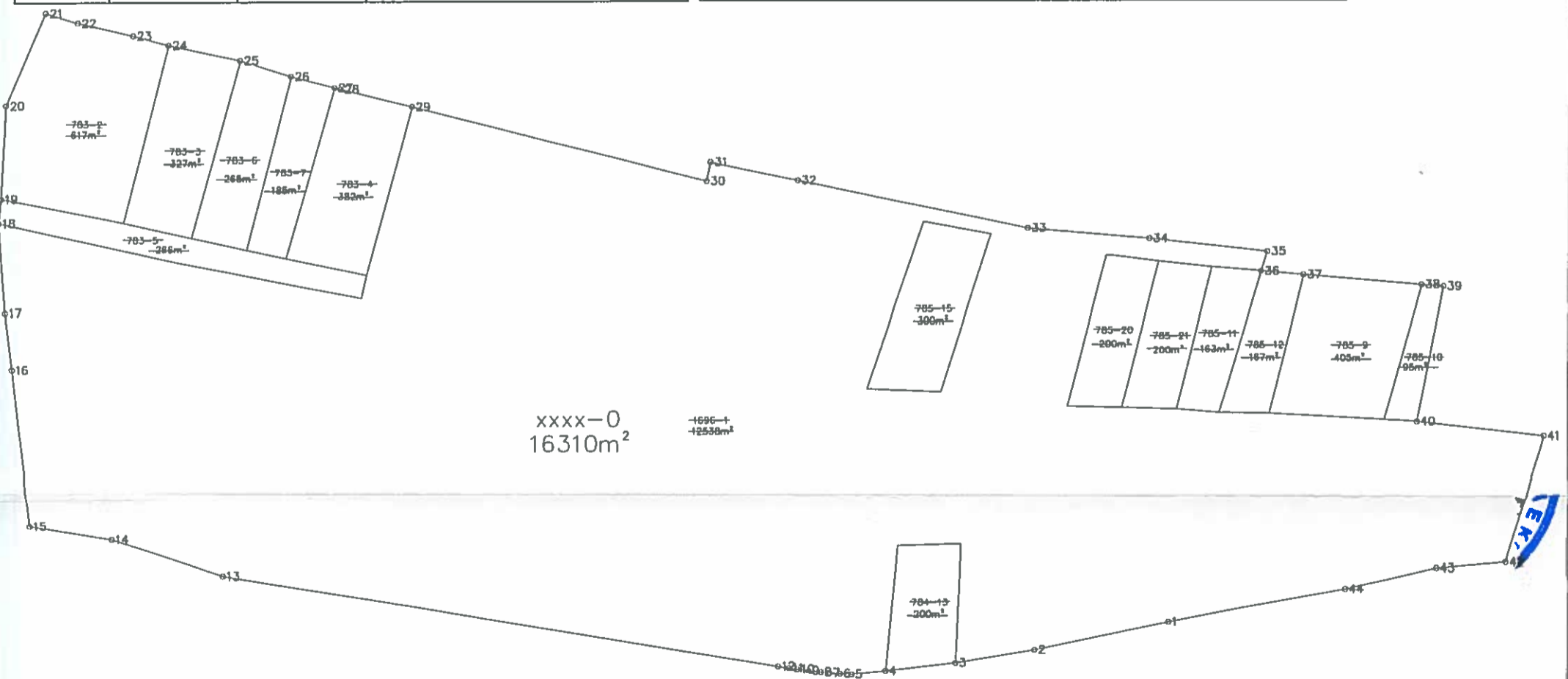
Numri i lëndës / Broj predmeta: 115/2021

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1250

Lista e koordinatave, kodit dhe përshkrimit të tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis

Nr.	Y	X	Text
1	7514857.629	4722988.321	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
2	7514836.525	4722983.912	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
3	7514824.025	4722981.861	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
4	7514812.985	4722980.611	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
5	7514807.633	4722980.097	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
6	7514805.826	4722980.206	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
7	7514804.109	4722980.340	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
8	7514802.785	4722980.464	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
9	7514800.855	4722980.677	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
10	7514799.097	4722980.904	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
11	7514797.701	4722981.107	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
12	7514796.029	4722981.376	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
13	7514708.168	4722996.079	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
14	7514690.458	4723001.948	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
15	7514677.416	4723004.083	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
16	7514674.550	4723029.100	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
17	7514673.528	4723037.996	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
18	7514672.434	4723052.217	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
19	7514672.798	4723056.107	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
20	7514673.590	4723070.877	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
21	7514679.851	4723085.523	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
22	7514684.943	4723083.938	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
23	7514693.710	4723081.915	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
24	7514699.350	4723080.382	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
25	7514710.699	4723077.970	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
26	7514718.724	4723075.416	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
27	7514725.601	4723073.588	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
28	7514726.571	4723073.331	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
29	7514737.852	4723070.510	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
30	7514784.470	4723058.590	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
31	7514785.070	4723061.580	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
32	7514798.864	4723058.680	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
33	7514835.207	4723051.038	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
34	7514854.437	4723049.348	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
35	7514873.060	4723047.250	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
36	7514872.080	4723044.060	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
37	7514878.767	4723043.488	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
38	7514897.447	4723041.898	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
39	7514900.907	4723041.597	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
40	7514896.817	4723020.248	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
41	7514916.906	4723017.958	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
42	7514910.945	4722997.659	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
43	7514899.983	4722996.776	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave
44	7514885.455	4722993.524	Pikë-Propozimi bashkim i parcelave



Rilevoi / Snimio: "Geo Horizont" sh.p.k
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i përsorit zyrtar/ ime i prezime shërbëtorit)

Nr. i licencës / Br. licence: 54

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis:



Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 09.06.2021