

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina	
---	--	---

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, 22, 44 dhe 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 nr.350/02–147785/19 dt.25.06.2019,të kërkueseve /pronarëve, Kastriot Dermaku, Ramize dhe Islam Pajaziti, Hysen Zeneli,Rama Hagjija,Bedri Zeqiri,Pajazit Pllana,“Pozhegu Brothers”,Sh.P.K.,Ramadan Qehaja,Dak Prena,Ragip Gashi,Imer Hajdari, Qerim Raqi, Salihe Berisha dhe Milaim Bislimi nga Prishtina, me investitor “Pozhegu Brothers”, sh.p.k., me adresë në Rr.Muharrem Fejza, Mat 1, BLL. C11/A1, lok.4, në Prishtinë, të cilën e përfaqëson Qemajl Pozhegu, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektin kryesor, për caktimin e kushteve ndërtimore, për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste-ndërtesa C5/H1,C5/H2 ,C5/H3 dhe ndërtesa C5/H6, në kuadër të Bllokut urban “C-5”, Tërësia “C”, të Planit Rregullues "Mati 1", në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative me datë 21.09.2020 merr:

V E N D I M

CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore, kërkueseve/pronarëve, Kastriot Dermaku, Ramize dhe Islam Pajaziti, Hysen Zeneli,Rama Hagjija,Bedri Zeqiri,Pajazit Pllana,“Pozhegu Brothers” Sh.P.K.,Ramadan Qehaja,Dak Prena,Ragip Gashi,Imer Hajdari,Qerim Raqi,Salihe Berisha dhe Milaim Bislimi nga Prishtina, me investitor “Pozhegu Brothers”, sh.p.k., me adresë në Rr.Muharrem Fejza, Mat1,Bll.C11/A1,lok.4, në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit me nr.70518805, të cilën e përfaqëson z.Qemajl Pozhegu, sipas kërkesës së parashtruar nga pronarët/investitori, 05 nr.350/02–147785/19 dt. 25.06.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për caktimin e kushteve ndërtimore, për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, konkretisht ndërtesave “C5/H1” me etazhitet 2B+S+P+11, ndërtesa “C5/H2” me etazhitet 2B+S+P+11, ndërtesa “C5/H3” me etazhitet 2B+S+P+12 dhe ndërtesa “C5/H6” me etazhitet B+P+9, në Prishtinë , në kuadër të Bllokut urban “C-5”, Tërësia “C”, të Planit Rregullues "Mati 1" , në Prishtinë, konkretisht, në kuadër të parcelave kadastrale nr. 746-4, 746-5,746-8, 746-9, 746-10, 746-16, 746-20, 746-24, 746-28, 746-29, 746-31, pjesë e parcelës 746-32 dhe parcela nr.746-34, ZK Matiçan, si dhe me pjesëmarrje të sipërfaqeve të parcelave nr. 747-17, 747-26,747-37,747-39,ZK Matiçan, sipërfaqja e të cilave shpronësohet dhe kompensohet me koeficient ndërtimi në kuadër të kësaj zgjidhje urbane, lokacioni i të cilave është gjelbërim i planifikuar sipas Planit Rregullues “Mat 1”.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale për të cilat caktohen këto kushte ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të:

-Planit Rregullues "Mat 1" të miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr. 01. nr. 35 - 18186 të dt. 3.8.2005, Vendimi për ndryshimin dhe plotësimin e Planit rregullues të lagjes “Mati 1”në Prishtinë, i miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati I" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01. nr. 35 – 642, të dt. 01.04.2010,si dhe Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati I" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01. nr. 031 -1678 të dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani ky lokacion përfshihet në ngastrën e ndërtimit “F”, tipi C apo zonë me përmbajtje mikse (tipi i shfrytëzuar i ndërtimit),

- Planin Zhvillimor Urban i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr.031-181427 dt.24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka destinim “Ndërtim i lartë”;

Pronarët dhe investitori për kriteret dhe parametrat urban si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues “Mat 1”- PZHU”, në Prishtinë, me referencë 2281 dt.18.06.2019 lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online me datë 20.06.2019.

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

Numri, sipërfaqet, pronari & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:

- **nr.746-4;** $S=228m^2$ - Ramadan Qehaja..... Arë e klasit 4;
- **nr.746-5;** $S=292m^2$ - Ragip Gashi..... Arë e klasit 4;
- **nr.746-8;** $S=400m^2$ - Salihe Berisha..... Arë e klasit 4;
- **nr.746-9;** $S=600m^2$ - Rama Hagjija..... Arë e klasit 4;
- **nr.746-10;** $S=295m^2$ - Imer Hajdari..... Arë e klasit 4;
- **nr.746-16;** $S=330m^2$ - Bedri Zeqiri..... Arë e klasit 4;
- **nr.746-20;** $S=666m^2$ - Milaim Bislimi..... Arë e klasit 4;
- **nr.746-24 ;** $S=308m^2$ - Dak Prenaj..... Arë e klasit 4;
- **nr.746-28 ;** $S=465m^2$ - Kastriot Dermaku, Pajazit Pllana..... Arë e klasit 4;
- **nr.746-29;** $S=292m^2$ - Qerim Raqi..... Arë e klasit 4;
- **nr.746-31;** $S=217m^2$ - Kastriot Dermaku..... Rrugë;
- **nr.746-32;** $S=1098m^2$ - (nga sipërfaqja totale $1352m^2$, ndërsa pjesa prej $254m^2$, nuk trajtohet në këtë fazë)- Ramize Pajaziti, Islam Pajaziti, Kastriot Dermaku, Hysen Zeneli..... Arë e klasit 4;
- **nr.746-34;** $S=48m^2$ - Kastriot Dermaku..... Arë e klasit 4;

Sipërfaqja totale $S= 5239m^2$;

- **nr.747-17;** $S=382m^2$ - Pozhegu Brothers..... Arë e klasit 5;
- **nr.747-26;** $S=35m^2$ - Pozhegu Brothers..... Arë e klasit 5;
- **nr.747-37;** $S=152m^2$ - Pozhegu Brothers..... Arë e klasit 5;
- **nr.747-39;** $S=43m^2$ - Pozhegu Brothers..... Arë e klasit 5;

Sipërfaqja totale $S= 612m^2$ ose 12.53%;

- E drejta pronësoro-juridike e parcelave është private, parcela kryesisht të ndërtuara, me mundësi të kycjes në infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;
- Tereni ka pjerrtësi në drejtim verilindje kah jugperëndimi ~6.0m (bazuar në inçizimin gjeodezik);
- Parcela kadastrale nr.747-17, 747-26, 747-37, 747-39, ZK Matiçan, shtrihen në kuadër të bllokut “C5” dhe “A11”, hapësirë e planifikuar për: gjelbërim i planifikuar, sipas Planit Rregullues “Mati 1”;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimit gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara me këto kushte ndërtimore, ka ndërtime të realizuara dhe atë: në parcelën kadastrale me nr.746-20, është e realizuar shtëpia banimore individuale me etazhitet S+P+2, në parcelën kadastrale me nr.746-9, është e realizuar shtëpia banimore individuale me etazhitet S+P+1, në parcelën kadastrale me nr.746-8, është e realizuar shtëpia banimore individuale me etazhitet P+1, në parcelën kadastrale me nr.746-29, është e realizuar shtëpia banimore individuale me etazhitet S+P+1, në parcelën kadastrale me nr.746-32, është e realizuar shtëpia banimore individuale me etazhitet P+1, në parcelën kadastrale me nr.746-16, është e realizuar shtëpia banimore individuale me etazhitet P+2, në parcelën kadastrale me nr.746-9, është e realizuar shtëpia banimore individuale me etazhitet S+P+1, në parcelën kadastrale me nr.746-4, është e realizuar shtëpia banimore individuale me etazhitet B+P+2 dhe në parcelën kadastrale me nr.746-5, është e realizuar shtëpia banimore individuale me etazhitet P+1;
- Parcelat kadastrale të lartcekura kanë qasje dhe furnizohen nga rruga private e pa kategorizuar, me qasje në rrugën lokale Rr. Ukshin Kovaçica, ndërsa, sipas zgjidhjes urbane është planifikuar që kjo rrugë e pa kategorizuar e bllokut të zgjerohet dhe të kalojë në kategori rrugë, e cila kompensohet me koeficient ndërtimi pas marrëveshjeve me organin kompetent;

- Në kuadër të perimetrit prej 50m² të parcelave kadastrale gjithashtu edhe të Bllokut urban "C5", të Planit Rregullues "Mat 1", përfshihen dhe janë të realizuara ndërtesa shumë banesore dhe afariste dhe shtëpi individuale banimore;

IV. Kushtet ndërtimore caktohen për hartimin e dokumentacionit ndërtimor- projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin e Kompleksit të ndërtesave shumë banesore & afariste – gjegjësisht, ndërtesat "C5/H1" me etazhitet 2B+S+P+11, "C5/H2" me etazhitet 2B+S+P+11, "C5/H3" me etazhitet 2B+S+P+11 dhe "C5/H6" me etazhitet B+P+9, në kuadër të bllokut urban "C5", të Planit Rregullues "Mat 1", në Prishtinë, përcaktohen sipas konsultimit & analizimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor dhe rregullativës ligjore në fuqi, dhe ato janë:

- Parcelat ndërtimore, organizimi me qasje në kompleks, shtrirja & kufijtë e kompleksit, gabaritet & etazhiteti i ndërtesës, pozicionimi në raport me vijën rregulluese, ndërtimore dhe kufiri i parcelave, distanca nga kufiri i parcelave ndërtimore, shtigjet dhe vend-parkimet, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik në Planin e lokacionit – "zgjidhja urbane", dhe afariste, të përfshira- trajtuara brenda vijës rregulluese, sipas bllokut urban bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, dhe të përshkruara si:
 - parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesë të bllokut urban "C5", me nr. 746-8, 746-9, 746-10, 746-20, 746-24, 746-29, 746-31, nr.746-32 dhe 746-34, ZK Matiçan me sipërfaqe brenda vijës rregulluese që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, është $S=48+207+666+295+533+465+400+246+924+292=4076$, pra parcela ndërtimore e parë ka sipërfaqe totale **$S=4076m^2$** ;
 - parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesë të bllokut urban "C5", nr.746-16, 746-4, 746-5, ZK Matiçan me sipërfaqe brenda vijës rregulluese që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, është $S=306+209+292=807m^2$, pra parcela ndërtimore e dytë ka sipërfaqe totale **$S=807m^2$** ;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesë të bllokut urban "C5", të cilat ridestinohen si kategori rrugë, duke u shpronësuar dhe kompensuar me koeficient ndërtimi janë: nr.746-31, 746-9, 746-24, 746-32, 746-16 dhe 746-4, ZK Matiçan, me sipërfaqe për rrugë $S=10+67+62+174+24+19=356m^2$, pra sipërfaqe totale e rrugës së planifikuar të bllokut është **$S=356m^2$** ;
- Sipërfaqja e parcelave kadastrale të trajtuara me koeficient ndërtimi, për realizimin e Kompleksit të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përfshira- trajtuara jashtë vijës rregulluese, në bllokun urban "C5", bazuar në Vendimin Nr.01-400-660, të dt. 26.05.3008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës është:
 - nr.747-17, $S=382m^2$,
 - nr.747-26, $S=35m^2$,
 - nr.747-37, $S=152m^2$,
 - nr.747-39, $S=43m^2$,

Sipërfaqja e përgjithshme jashtë vijës rregulluese, e parcelave kadastrale të trajtuara me koeficient ndërtimi, në bllokun urban "C5" është **$S=612m^2$** ;

- Kompleksi i ndërtesave shumë banesore & afariste, në kuadër të bllokut urban "C5", të tërësisë hapësinore "C", të Planit Rregullues "Mat 1", planifikohet të realizohen si ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe etazhitet, sipas llogaritjeve dhe projekt propozimit – "zgjidhja urbane", si më poshtë:

Ndërtesa shumë banesore & afariste në bllokun urban "C5";

"C5/H1" – **$S=7282.97m^2$** (nën tokë $S=1743.62m^2$ dhe mbi tokë $S=5539.35m^2$);

Etazhitet: -2B+S+P+11;

"C5/H2" – **$S=7154.12m^2$** (nën tokë $S=1714.28m^2$ dhe mbi tokë $S=5439.84m^2$);

Etazhitet: 2B+S+P+11;

"C5/H3" – **$S=6698.03m^2$** (nën tokë $S=2021.96m^2$ dhe mbi tokë $S=4676.07m^2$);

Etazhitet: -2B+S+P+11;

"C5/H6" – **$S=2246.07m^2$** (nën tokë $S=348.42m^2$ dhe mbi tokë $S=1897.65m^2$);

Etazhitet: -B+P+9;

Totali i sip. ndërtimore mbi tokë, për pjesë të bllokun urban "C5" është $S=17553m^2$;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave bazuar në kriteret e planit është "Zonë me përmbajtje mikse", gjegjësisht afarizëm & banim rezidencial, si dhe me hapësira përcjellëse të ndërtesave: kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelave kadastrale, (ISHP), brenda vijës rregulluese / parcelës ndërtimore për vendosjen e ndërtesave në bazë-gabarit të suterren /përdhesës, sipas PZHU-së është max.40%, dhe kjo sipërfaqe është:
Ndërtesa shumë banesore & afariste në bllokun urban "C5" - ndërtesat "C5/H1", "C5/H2" dhe "C5/H3":
 $S=4076 \times 0.4=1630.4 \text{ m}^2/\text{e lejuar},$
 $S=1250.53 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit}/.$
Ndërtesa shumë banesore & afariste në bllokun urban "C5" - ndërtesa "C5/H6":
 $S=807 \times 0.4=322.8 \text{ m}^2/\text{e lejuar},$
 $S=194.87 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit}/.$
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale për etazhet e nëntokës (ISHPN), për vendosjen e ndërtesave në bazë-gabarit të bodrumit, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01 nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet max.60% dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
Ndërtesa shumë banesore & afariste në bllokun urban "C5" -ndërtesat "C5/H1", "C5/H2" dhe "C5/H3":
 $S=4076 \times 0.6=2445.6 \text{ m}^2/\text{e lejuar sipas Vendimit të Kryetarit}/,$
 $S=2443.57 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit}/.$
Ndërtesa shumë banesore & afariste në bllokun urban "C5" - ndërtesa "C5/H6":
 $S=807 \times 0.6=484.2 \text{ m}^2/\text{e lejuar sipas Vendimit të Kryetarit}/,$
 $S=348.42 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit}/.$
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësirat gjelbëruese, bazuar në paragrafin II. pika 2 të të Vendimit 01 nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), mund të zëvendësohet me 30%, kur ndërtohet kulmi me gjelbërim të lartë dhe të ulët, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion. Bazuar në kërkesën e palës është miratuar sipërfaqja gjelbëruese në kuadër të parcelës 30% me aplikimin e kulmeve të gjelbërta, dhe sipas kalkulimeve kjo sipërfaqe është:
Ndërtesa shumë banesore & afariste në bllokun urban "C5" -ndërtesat "C5/H1", "C5/H2", dhe "C5/H3":
 $S=4076 \times 0.3=1222.8 \text{ m}^2 / \text{sipas Vendimit të Kryetarit}/,$
 $S=1282.72 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit}/.$
Ndërtesa shumë banesore & afariste në bllokun urban "C5" - ndërtesa "C5/H6":
 $S=807 \times 0.3=242.1 \text{ m}^2 / \text{sipas Vendimit të Kryetarit}/,$
 $S=295.09 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit}/.$
- Koeficienti i ndërtimit të etazheve të mbi tokës (ISHN) sipas Planit rregullues, për bllokun urban "C5", ngastra e ndërtimit "F", është max. 3.0, poashtu sipas Planit Zhvillimor Urban koeficienti max.(ISPNU) 3.0, përvetësohet si koeficienti i vlefshëm.
Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhe ndërtimore do të bëhet-llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhë mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhë me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës-suterren dhe **0%** për etazhë të nëntokës- bodrume dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=4076 \times 3.0=12228 \text{ m}^2/\text{e lejuar për parcelën ndërtimore 1, sipas P.R. "Mat 1" dhe PZHU-së}/,$
 $S=15655.26 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit}/.$
 $S=807 \times 3.0=2421 \text{ m}^2/\text{e lejuar për parcelën ndërtimore 2, sipas P.R. "Mat 1" dhe PZHU-së}/,$
 $S=1897.65 \text{ m}^2; / \text{sipas projekt propozimit}/.$
 $S=15655.26 \text{ m}^2+2421 \text{ m}^2=14649 \text{ m}^2$ —sipërfaqe totale, ndërtimore sipas P.R. "Mat 1" dhe PZHU-së/,
- Bazuar në kriteret e Planit Rrregullues "Mat 1", tipi i mbulimit d2, ndërtesat ndërtohen me gjatësi max. 25m' dhe gjerësi 16m', sipërfaqja e lirë përreth ndërtesës duhet të siguroj dritë dhe ajër të mjaftueshëm, andaj ndërtesa pozicionohet sipas kriterit $0.4 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kjo vlen për hapësirat me ndriçim primar në fasada, dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, ndërsa distanca min.anësore/pa ndriçim primar i ndërtesës, dhe nga kufiri i parcelës fqinje është 3m';
- Etazhiteti maksimal i lejuar për blloqet urbane "C5", sipas Planit Rregullues është IV-VII -et., sipas PZHU 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 shpronësimin - kompensimin e pronës private të paraparë për interes publik, me koeficient të ndërtimit;

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, protokoluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISPNI), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdhese nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet të jetë max.1.2 m;
- Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesëve) të ndërtesës kolektive të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të bllokut. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi standardi i parkimit respektivisht i garazhimit sipas Planit Rregullues “Mat 1” dhe Rregullores MMPH nr.03/2016 është 1VP/njësi banimore. Për pjesën e afarizmit min.1VP për 30m² afarizëm /sipërfaqe të shfrytëzueshme. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesë, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritet të ndërtesës. Kompleksi të organizohet edhe me vend-parkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë etj;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin urban & arkitektonik dhe Vendimin nr.01-031-185481 dt.14.08.2015;
- Gjatë punimeve ndërtimore duhet të kushtohet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore.

V. Kompensimi/shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i parcelave kadastrale:

1. Sipas paragrafit IV. Pika 2. të këtij vendimi, parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesë të bllokut urban “C5”, të cilat ridestinohe si kategori Rrugë dhe kalojnë në pronësi të KK Prishtinë, duke u kompensuar me sipërfaqe ndërtimore janë: nr.746-31, me S=10m², nr.746-9, me S=67m², nr.746-24, me S=62m², nr.746-32, me S=174m², nr.746-16, me S=24m² dhe nr.746-4, me S=19m², ZK Matičan, me sipërfaqe të përgjithshme S=356m²;

$$\text{Pra } S_1 = 356 \times 3 = 1068 \text{ m}^2$$

2. Sipas paragrafit IV. Pika 3, të këtij vendimi, parcelat kadastrale të trajtuara në pjesë të bllokut urban “C5”, dhe kalojnë në pronësi të KK Prishtinë, duke u kompensuar me sipërfaqe ndërtimore, janë: nr.747-17, me S=382m², nr.747-26, me S=35m², nr.747-37, me S=152m², nr.747-3, me S=43m², ZK Matičan me sipërfaqe të përgjithshme S=612m²;

$$\text{Pra } S_2 = 612 \times 3 = 1836 \text{ m}^2$$

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV. parcela ndërtimore brenda bllokut urban “C5” është me sipërfaqe prej $S_{1+2} = 4076 \text{ m}^2 + 807 \text{ m}^2 = 4883 \text{ m}^2$, dhe 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 është $S = 356 / 4883 \times 100 = 7.29\%$ dhe $S = 612 / 4883 \times 100 = 12.53\%$, nga kjo $S = 7.29 + 12.53 = 19.82\%$. Sipas këtij kalkulimi kjo sipërfaqe është $S = 19.82\%$, andaj pronarët & investitori për sipërfaqen e theksuar, për bllokun urban “C5”, do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: $S = 356 + 612 = 968 \times 3.0 = 2904 \text{ m}^2$;

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës së lartcekur, 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 shërbej si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelave dhe të Komunës së Prishtinës, konkretisht të Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës. Kjo procedurë e arritjes së Marrëveshjes me Drejtorinë e Pronës-Prishtinë për kompensimin e pronës private të planifikuar për rrugë dhe gjelbërim me koeficient ndërtimi duhet të realizohet para se të aplikohet për fazën e lejes ndërtimore.

Mos zbatimi i procedurës së paraparë sipas paragrafit V, nga pronari dhe investitori, për arsye të ndryshme, do ta obligojë Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale nr. 746-31, 746-9, 746-24, 746-32, 746-16, 746-4, ZK Matičan, do të realizohet sipas profilit të rrugës së planifikuar brenda bllokut urban “C5”, kjo të bëhet sipas manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Burim Halilaj.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit-“zgjidhja urbane”. 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 këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit & investitorit, duke u bazuar *“Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”*, manualit të ndarjes/bashkimit të parcelave kadastrale punuar nga gjeodeti i licencuar dhe Planin e situacionit të zgjidhjes urbane, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi: i parcelave & pjesëve të parcelave kadastrale me nr. 746-8, 746-9, 746-10, 746-20, 746-24, 746-29, 746-31, nr.746-32 dhe 746-34, ZK Matiçan, duke formuar një parcelë ndërtimore brenda bllokut urban “C5”, si dhe i parcelave & pjesëve të parcelave kadastrale, nr. 746-16, 746-4, 746-5, ZK Matiçan, duke formuar parcelën tjetër ndërtimore brenda bllokut urban “C5”, të arrihet bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes/bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave & pjesëve të parcelave të lartcekura sipas, Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” & manualit të ndarjes/bashkimit të parcelave. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin e këtyre ndryshimeve, në operatin kadastral.

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 & investitorit, duke u bazuar në Planin e situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Kyçja në infrastrukturë - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR ‘Prishtina’, bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçe në rrjetet përkatëse, 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 elektrike dhe ujë).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçe nga “Termokos”-Ngrohja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

IX. 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, *“Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor”*, bazuar në UA i MMPH-së Nr.33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me 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 kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.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 zhvilluara në terren;

X. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtjes nga zjarri të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

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

XI. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE - meqenëse parcelat kadastrale nr.746-4, 746-5,746-8, 746-9, 746-10, 746-16, 746-20, 746-24, 746-28, 746-29, 746-31, 746-32 dhe 746-34,ZK Matičan, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale, janë të e evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës 4" dhe "rrugë private", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelën ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" –parcelave ndërtimore dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelave ndërtimore $S=48+207+666+295+533+465+400+246+924+292=4076m^2$ dhe $S=306+209+292=807m^2$, në total pasi që janë dy parcela ndërtimore, është $S=4883m^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

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

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

XIII. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse 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 UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

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

A r s y e t i m

Pronarët, Kastriot Dermaku, Ramize dhe Islam Pajaziti, Hysen Zeneli, Rama Hagjija, Bedri Zeqiri, Pajazit Pllana, “Pozhegu Brothers”, sh.p.k., Ramadan Qehaja, Dak Prena, Ragip Gashi, Imer Hajdari, Qerim Raqi, Salihe Berisha dhe Milaim Bislimi nga Prishtina, me investitor “Pozhegu Brothers”, sh.p.k., me adresë në Rr. Muharrem Fejza, Mat1, Bll. C11/A1, lok.4, në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit me nr.70518805, të cilën e përfaqëson z.Qemajl Pozhegu, me kërkesën e parashtruar 05 nr.350/02–147785/19 dt. 25.06.2019, kanë kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, konkretisht ndërtesave “C5/H1” me etazhitet 2B+S+P+11, ndërtesa “C5/H2” me etazhitet 2B+S+P+11, ndërtesa “C5/H3” me etazhitet 2B+S+P+11 dhe ndërtesa “C5/H6” me etazhitet B+P+9, në Prishtinë, në kuadër të Bllokut urban “C-5”, Tërësia “C”, të Planit Rregullues “Mati 1”, në Prishtinë, në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të këtij Vendimi.

Bashkangjitur me kërkesë kërkuarit kanë dorëzuar:

- Kopjet e planit dhe certifikatat e njësisë kadastrale për parcelat kadastrale nr. 746-4, 746-5, 746-8, 746-9, 746-10, 746-16, 746-20, 746-24, 746-28, 746-29, 746-31, 746-32, 746-34, 747-17, 747-26, 747-37, 747-39, ZK Matigan;
- Manualin e ri gjeodezik të bashkimit dhe ndarjeve të parcelave, të punuar nga gjeodeti i licencuar Burim Halilaj me numër të licencës 195;
- Projektin konceptual të punuar nga “Pozhegu Brothers”, sh.p.k., me bartës të projektit MSc. Ark. Armir Krasniqi;

- Informim nga Plani Rregullues “Mat 1” dhe PZHU, me referencë 2281 dt.18.06.2019, lëshuar përmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe zhvillimit të Qëndrueshëm –Prishtinë me datë 20.06.2019;
- Vërtetimet e tatim paguesve Bedri Zeqiri me Nr.144524/19/21920163 dt.21.06.2019; Milaim Bislimi me Nr.139587/19/21920147 dt.17.06.2019; Ramë Haxhija me Nr.139578/19 dt.17.06.2019; Dak Prenaj me Nr.139578/19/92643542827 dt.17.06.2019; Hysen Zeneli me Nr.145482/19 dt.21.06.2019; Ramadan Qehaja me Nr.93682/19/21921002 dt.24.04.2019; Qemajl Pozhegu me Nr.144524/19/92909101441 dt.21.06.2019; Islam Pajaziti me Nr.93539/19/21920157 dt.23.04.2019; Islam Pajaziti me Nr.144527/19/21920157 dt.21.06.2019, sipas kërkesës së Ramize Pajaziti; Kastriot Dërmaku me Nr.144524/19/91749437744 dt.21.06.2019; Ragip Gashi me Nr.144524/19/21921001 dt.21.06.2019; Pajazit Pllana me Nr.144524/19/2276532 dt.21.06.2019; Salihe Berisha me Nr. 93244 /19/ 21920842 dt.23.04.2019; Qerim Raqi me Nr.144524/19/91807293661 dt.21.06.2019; Minivere Fazlija me Nr.144524/19/92639496443 dt.21.06.2019; Imer Hajdari me Nr.112816/19/92639848849 dt.17.05.2019 ; --Kopje e pavërtetuar e Autorizimit të përgjithshëm, dhënë nga Pozhegu Brothers me përfaqësues z.Qemajl Pozhegu, për znj.Arianisa Shehu dhe znj.Jeta Ramadani, me LRP.nr.6089/2019 REF.nr.1209/2019 dt.09.05.2019, e redaktuar tek noter Sefadin Blakaj;
- Letërnjoftimet e pronarëve, investitorit, të autorizuarave, gjeodetit;
- Fotot të terreni;
- Deklaratë-Pëlqim për qasje në rrugë në favor të parcelave fqinje, dhënë nga pronari i parcelave kadastrale me nr.742-17 dhe 746-25, ZK Matiçan, Kastriot Dërmaku, për pronarët e parcelave fqinje si në skicën –zgjidhjen urbane të bashkëngjitura këtij pëlqimi, me investitor Pozhegu Brothers shpk.;
- Kontratë për ndërtimin e përbashkët, rregullimin e raporteve pronësore dhe kalimin e kushtëzuar të pronësisë së paluajtshme në investitorin , e lidhur në mes të znj.Ramize Pajaziti, z.Islam Pajaziti,z.Kastriot Dërmaku,Zeneli,z.Ramë Haxhija,z.Ragip Gashi,z.Milaim Bislimi,z.Ramadan Qehaja,z.Pajazit Pllana, znj.Salihe Berisha, dhe investitorit Pozhegu Brothers, sh.p.k., të cilën e përfaqëson z.Qemajl Pozhegu, e redaktuar para noter Sefadin Blakaj me Nr.i LRP: 1160/2019, Nr.i REF:235/2019, të dt.05.02.2019;
- Kontratë për ndërtimin e përbashkët, rregullimin e raporteve pronësore dhe kalimin e kushtëzuar të pronësisë së paluajtshme në investitorin , e lidhur në mes të z. Bedri Zeqiri, dhe investitorit Pozhegu Brothers, sh.p.k., të cilën e përfaqëson z.Qemajl Pozhegu, e redaktuar para noter Sefadin Blakaj me Nr.i LRP: 1644/2019, Nr.i REF:316/2019, të dt.16.02.2019;
- Kontratë për ndërtimin e përbashkët, rregullimin e raporteve pronësore dhe kalimin e kushtëzuar të pronësisë së paluajtshme në investitorin , e lidhur në mes të znj. Minivere Fazlija, dhe investitorit Pozhegu Brothers, sh.p.k., të cilën e përfaqëson z.Qemajl Pozhegu, e redaktuar para noter Sefadin Blakaj me Nr.i LRP: 1908/2019, Nr.i REF:353/2019, të dt.21.02.2019;
- Kontratë për ndërtimin e përbashkët, rregullimin e raporteve pronësore dhe kalimin e kushtëzuar të pronësisë së paluajtshme në investitorin , e lidhur në mes të z. Imer Hajdari, dhe investitorit Pozhegu Brothers, sh.p.k., të cilën e përfaqëson z.Qemajl Pozhegu, e redaktuar para noter Sefadin Blakaj me Nr.i LRP: 2290/2019, Nr.i REF:429/2019, të dt.01.03.2019;
- Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore e lidhur në mes të z. Dak Prenaj dhe investitorit Pozhegu Brothers, sh.p.k., të cilën e përfaqëson z.Qemajl Pozhegu, e redaktuar para noter Sefadin Blakaj me Nr.i LRP: 1795/2019, Nr.i REF:338/2019, të dt.20.02.2019;
- Para- Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore e lidhur në mes të z. Qerim Raqi dhe investitorit Pozhegu Brothers, sh.p.k., të cilën e përfaqëson z.Qemajl Pozhegu, e redaktuar para noter Sefadin Blakaj me Nr.i LRP: 1161/2019, Nr.i REF:236/2019, të dt.05.02.2019;
- Incizimin gjeodezik nga gjeodeti i licencuar Burim Halilaj me numër licence 195;
- Certifikata dhe kopja e planit e parcelës kadastrale me nr.746-21, ZK Matiçan;
- Certifikata dhe kopja e planit e parcelës kadastrale me nr.747-41, ZK Matiçan;
- Certifikata dhe kopja e planit e parcelës kadastrale me nr.746-21, ZK Matiçan;
- Kontratë për ndërtimin e përbashkët, rregullimin e raporteve pronësore dhe kalimin e kushtëzuar të pronësisë së paluajtshme në investitorin , e lidhur në mes të z. Sherif Zeneli, dhe investitorit Pozhegu Brothers, sh.p.k., të cilën e përfaqëson z.Qemajl Pozhegu, e redaktuar para noter Sefadin Blakaj me Nr.i LRP: 4367/2019, Nr.i REF:827/2019, të dt.17.04.2019;
- Aneks Kontratë për ndarjen fizike nga Kontrata për ndërtim të përbashkët , e njëjta e lidhur nën kushtin e shtytjes , lidhur në mes të z. Izet Zeqiri dhe investitorit Pozhegu Brothers, sh.p.k., të cilën e

përfaqëson z.Qemajl Pozhegu, e redaktuar para noter Sefadin Blakaj me Nr.i LRP: 13740/2019, Nr.i REF:2861/2019, të dt.22.10.2019;

-Aneks Kontratë për ndarjen fizike nga Kontrata për ndërtim të përbashkët , e njëjta e lidhur nën kushtin e shtytjes , lidhur në mes të z. Amir Bucolli dhe investitorit Pozhegu Brothers, sh.p.k., të cilën e përfaqëson z.Qemajl Pozhegu, e redaktuar para noter Sefadin Blakaj me Nr.i LRP: 13653/2019, Nr.i REF:2846/2019, të dt.21.10.2019;

-Aneks Kontratë për ndarjen fizike nga Kontrata për ndërtim të përbashkët , e njëjta e lidhur nën kushtin e shtytjes , lidhur në mes të z. Skender Bucolli dhe investitorit Pozhegu Brothers, sh.p.k., të cilën e përfaqëson z.Qemajl Pozhegu, e redaktuar para noter Sefadin Blakaj me Nr.i LRP: 13455/2019, Nr.i REF:2797/2019, të dt.16.10.2019;

- Certifikata dhe kopja e planit e parcelës kadastrale me nr.746-40, ZK Matiçan me shfrytëzim aktual Rugë;

-Certifikata dhe kopja e planit e parcelës kadastrale me nr.742-17, ZK Matiçan me shfrytëzim aktual Rugë;

-Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe bashkëndërtim e lidhur në mes të znj. Bedrije Demaj dhe investitorit Pozhegu Brothers, sh.p.k., të cilën e përfaqëson z.Qemajl Pozhegu, e redaktuar para noter Sefadin Blakaj me Nr.i LRP: 7145/2019, Nr.i REF:1490/2019, të dt.03.07.2019;

- Certifikata dhe kopja e planit e parcelës kadastrale me nr.746-38, ZK Matiçan me pronar Ibush Zeqiri, me shfrytëzim aktual Rugë;

- Certifikata dhe kopja e planit e parcelës kadastrale me nr.746-42, ZK Matiçan me pronar Arif Ukaj me shfrytëzim aktual Rugë;

-Certifikata dhe kopja e planit e parcelës kadastrale me nr.746-44, ZK Matiçan me pronar Arif Ukaj me shfrytëzim aktual Rugë;

-Certifikata dhe kopja e planit e parcelës kadastrale me nr.743-2, ZK Matiçan me pronar Sherif Zeneli;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05 nr.350/02–147785/19, të dt. 25.06.2019,dokumentacionit të bashkëngjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat- Panit Rregullues “Mati 1”, dhe PZHU, rregullativës ligjore në fuqi, nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, vizitës në vend ngjarje, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit konceptual me “zgjidhja urbane” të prezantuar, ka zhvilluar procedurat administrative të cilat në mënyrë kronologjike paraqiten si në vijim:

-Parcelat kadastrale nr. 746-4, 746-5, 746-8, 746-9, 746-10, 746-16, 746-20, 746-24,746-28,746-29, 746-31,746-32, dhe 746-34, ZK Matiçan, përfshihen në kuadër të bllokut urban "C5", tërësia urbane “C”, të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë. Sipas këtij plani, destinimi i hapësirës është "zonë me përmbajtje mikse“, gjegjësisht ndërtesa shumë banesore & afariste, ndërsa destinimi i këtyre parcelave kadastrale sipas PZHU-së është “ndërtim i lartë”, i cili destinim është edhe destinim i propozuar i kërkuarit.

-Parcelat kadastrale me nr.746-21 dhe 743-2, dhe pjesë e parcelës kadastrale me nr.746-32,ZK Matiçan, pronarët e të cilave kanë lidhur Kontrata për ndërtim të përbashkët me investitorin “Pozhegu Brothers”, Sh.P.K., nuk janë pjesë e trajtimit të këtij vendimi, mbetet të shqyrtohen në fazën e dytë të ndërtimit, nëse arrihet marrëveshje edhe me parcelat tjera fqinje të cilat nuk marrin pjesë në këtë zgjidhje urbane.

-Aplikuesit/ pronarët dhe investitori bashkë me kërkesë kanë prezantuar dëshmi mbi parcelat kadastrale, kontratat për bashkë ndërtim, projektin konceptual dhe Planin e situacionit-zgjidhjen urbane për parcelat kadastrale me nr. 746-4, 746-5, 746-8, 746-9, 746-10, 746-16, 746-20, 746-24,746-28,746-29, 746-31,746-32, 746-34,ZK Matiçan, të cilat shtrihen në kuadër të bllokut urban “C5” të Planit Rregullues “Mat 1”, si dhe parcelat kadastrale me nr.747-17, 747-26,747-37,747-39, ZK Matiçan, të cilat parcela shtrihen në pjesë të bllokut urban “C5” dhe “A11” , të Planit Rregullues “Mat 1”,me destinim gjelbërim i planifikuar.

Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës, gjatë shqyrtimit të kërkesës, 05 nr.350/02–147785/19 dt. 25.06.2019,konsultimeve të vazhdueshme me kompaninë hartuese të projektit dhe investitorit, me shkresën zyrtare Ftesë të datës 20.09.2019,ka ftuar në takim fqinjët për informim me zgjidhjen urbane dhe rreth kërkesës për shqyrtimin / caktimin e kushteve ndërtimore, dhe për arritjen e një zgjidhje të mirëfilltë urbane. Janë ftuar të gjithë fqinjët të marrin pjesë në procedimin administrativ sipas kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore 05 nr.350/02–147785/19 dt. 25.06.2019, për t'u informuar me

projekt propozimin dhe kriteret e planit rregullues, dhe më pas, për t'u deklaruar lidhur me çështjen. Në takimin e caktuar për datën 20.09.2019, në orën 10.00h, në zyrat e Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, ftesës nuk i janë përgjigjur të gjithë, por disa nga të ftuarit. Në këtë takim palëve – fqinjëve iu prezantua zgjidhja urbane, kriteret që duhen plotësuar sipas planit rregullues, dhe njoftohen se zgjidhja urbane e unifikuar është shumë më e favorshme nëse arrihet si zgjidhje urbane e përbashkët. Takimi me palët prezentë që iu përgjigjen ftesës, u mbajt edhe procesverbal. Me kërkesën e tyre u jepet afat shtesë deri më 18.10.2019, për zgjidhje të përbashkët. U informuan se zgjidhja urbane e prezantuar nga aplikuesit do të shpallej në njoftim publik.

Kjo drejtori, duke marrë parasysh rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017, me dt.24.09.2019, ka vendosë “Njoftim publik” për njoftimin dhe mundësinë e dhënies së komenteve të pronarëve të parcelave në rrethinë, në diametrin prej 50m’, i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 08.10.2019, gjatë së cilës periudhë, kemi marrë një koment në e-mail adresat e vendosura në njoftimin publik. Komentit të cilin e kemi pranuar, i janë bashkangjitur të dhënat personale të Ejup Maqedonci i cili, potencon se është banues në N.N Rinia - 00746-11, dhe pjesërisht kundërshton aprovimin e kërkesës për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore në kuadër të bllokut urban “C5”, Mat 1, për shkak se të gjitha dritaret ku banon i ka të orientuara në lindje dhe miratimi i zgjidhjes urbane do të kufizoj ndjeshëm ndriçimin natyror të ndërtesës ekzistuese si dhe rrezikun nga zjarri për shkak të distancave në mes dy objekteve. Poashtu Xhafer Azemi, Asan Amidi, Naim Abazi, Murat Kaçi, banorët e lagjes, duke u bazuar në shpalljen publike, parashtuan ankesë me nr.05-070/01-249471/19 dt.10.10.2019 dhe shprehen se kundërshtojnë projektin siç është prezantuar, dhe kërkojnë që organi kompetent, Drejtoria e Urbanizmit –Prishtinë, të marrin parasysh të drejtat e tyre si banor të lagjes.

Drejtorja e Urbanizmit Prishtinë, fillimisht gjatë shqyrtimit të kësaj kërke, ka vërejtur se qasja në këto parcela kadastrale të cilat gjenden në kuadër të bllokut urban “C5”, është e bllokuar, për shkak se me fazën e parë të ndërtimit të planifikuar nga pronarët dhe investitori nuk ka qasje në rrugën e planifikuar sipas Planit Rregullues “Mat 1”, edhe pse është prezantuar Kontratë për ndërtim të përbashkët për parcelën kadastrale me nr.743-2, ZK Matiçan, ku sipas Planit Rregullues “Mat 1”, pjesë e kësaj parcele kadastrale është rruga e planifikuar, mirëpo ndarja fizike që i bëhet nga parcela me nr.743-0, ZK Matiçan, e bën të pamundur integrimin me parcelat pjesëmarrëse në bashkë ndërtim. Investitori kërkoj afat për zgjidhje alternative brenda bllokut, pasi që i duhet kohë për të arritur marrëveshje me fqinjët, për qasje në parcelën ndërtimore.

Investitori ofroi alternativ duke prezantuar Deklaratë-Pëlqim për qasje në Rrugë në favor të parcelave fqinje, dhënë nga pronari i parcelave kadastrale me nr.742-17, ZK Matiçan, Kastriot Dërmaku, për pronarët e parcelave fqinje/parcelave kadastrale që trajtohen me këtë vendim, si në skicën –e zgjidhjen urbane të bashkëngjitura këtij pëlqimi, me investitor Pozhegu Brothers. Këto parcela tani kanë destinim Rrugë, sipas Certifikatave të njësive kadastrale të datës 16.06.2020, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit- Prishtinë.

Me Planin e situacionit- “Zgjidhja urbane”, rruga e këtyre parcelave kadastrale, planifikohet të zgjerohet sipas kriterëve të rrugëve, të ndryshoj destinimin në Rrugë e planifikuar, dhe të ofroj /qasje/ furnizim të bllokut dhe rrethinës. Pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesë të bllokut urban “C5”, të cilat ridestinohen si kategori Rrugë do të kalojnë në pronësi të KK Prishtinë, duke u kompensuar me sipërfaqe ndërtimore në marrëveshje me organin kompetent.

Poashtu me aplikimin e Vendimit 01Nr.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 parcelave ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20% , të sipërfaqes së përgjithshme të parcelave ndërtimore, pra pronarët dhe investitori, do të kompensohen me koeficient ndërtimi 3.0 dhe procedurat do të zhvillohen sipas përshkrimit për shpronësim dhe kompensim me sipërfaqe ndërtimore, të përshkruara në paragrafin V. të këtij vendimi.

Arsyeja pse nuk është trajtuar edhe parcela kadastrale me nr.746-2, ZK Matiçan, me këtë zgjidhje urbane, është se kjo parcelë edhe pse ka konteste pronësore në këtë kohë, mund të zhvillohet si e vetme, në të ardhmen.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit-eksperti për komunikacion, është konstatuar rregullsia e Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe janë përcaktuar

masat që duhen të ndërmerren, për kycje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën e planifikuar sipas planit rregullues.

Andaj, kjo drejtori, pas konstatimeve të cekura, dokumentacionit të shqyrtuar me nr.05-350/02-147785/16 dt.25.06.2019, 05-350/02-147785/19/1 dt.11.07.2019, 05-350/02-147785/19/2 dt.06.07.2020, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, takimeve të zhvilluara, konstatimit të gjendjes faktike në terren-konfiguracionin e terrenit, dhe analizimit të Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe bazuar në projekt konceptin e prezantuar nga kërkuesit, poashtu duke marrë parasysh edhe ankesat e fqinjëve, mirëpo duke mundësuar që aplikuesit t’i realizojnë të drejtat e ndërtimit, në parcelat ndërtimore, duke respektuar kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues, miratohet kërkesa dhe me këtë Vendim i caktohen Kushtet Ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të këtij Vendimi.

Shtojcë: Situacioni i zgjidhjes urbane dhe manuali i bashkimit dhe ndarjes së parcelave.

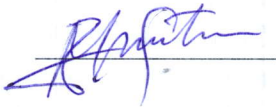
Udhëzimi juridik: Pala e pakënaqur me këtë Vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MEA – Departamenti Ligjor.

Ky Akt përcjellës u përpilua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj Drejtorie dhe në dosje të Lëndës.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02-147785/19 DT.21.09.2020

Zyrtare:
Bahtie Uka



u.d. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi



Drejtori:
Ardian Olluri

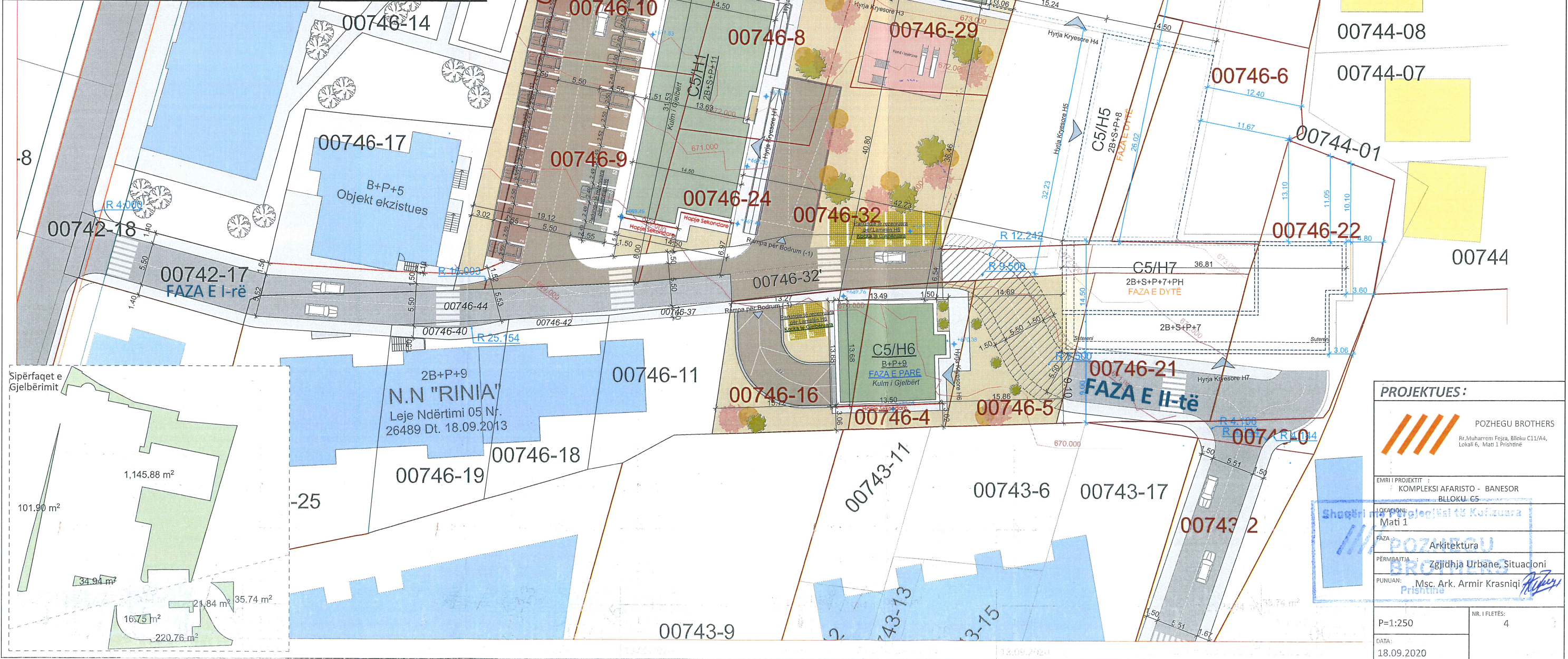


Llogaritjet e [m2] të parcelave të përfshira në Parcelën 1						
Nr.	Parcela	Total-Sip[m2]	Shpronësim (20 %)	ISHP (0.3-0.4)	ISPN (3.0)	ISN (0.6)
1	746-8	400		160	1200	240
2	746-9	533		213.2	1599	319.8
3	746-10	295		118	885	177
4	746-24	246		98.4	738	147.6
5	746-20	666		266.4	1998	399.6
6	746-28	465		186	1395	279
7	746-29	292		116.8	876	175.2
8	746-31	207		82.8	621	124.2
9	746-32	924		369.6	2772	554.4
10	746-34	48		19.2	144	28.8
11	Parcela 1	4076		1630.4	12228	2445.6

Total 20%	4076*0.2	815.2		2445.6		
-----------	----------	-------	--	--------	--	--

1	747-17	382	382		1146		9.372
2	746-32	356	356		1068		8.734
3	747-26	35	35		105		0.859
4	747-39	43	43		129		1.055
Total	816	816		2448			20.02
Total Parcela 1	4892			1630.4	14676	2445.6	1222.8

Sipërfaqet e planifikuara për Parcelën 1							
				Sip. mbi tokë	Sip. nën tokë		Totali
Nr.	Lamela	Shputa	Etazhiteti	S+P+K	Sutereni	Bodrumet	Totali për lamelë
1	C5/H1	443.78	2B+S+P+11	5539.35	213.51	1530.11	7282.97
2	C5/H2	435.24	2B+S+P+11	5439.84	216.96	1497.32	7154.12
3	C5/H3	371.51	2B+S+P+12	4675.27	184.61	1837.35	6697.23
	Total Parcela 1	1250.53		15654.46	615.08	4864.78	21134.32
Mbitoka / Nëntoka				15654.46	5479.86		21134.32
Total Mbitoka + Nëntoka				21134.32			



Llogaritjet e [m2] të parcelave të përfshira në Parcelën 2							
Nr.	Parcela	Total-Sip[m2]	Shpronësim (20 %)	ISHP (0.3-0.4)	ISPN (3.0)	ISN (0.6)	ISGJ (0.3)
12	746-16	306		122.4	918	183.6	91.8
13	746-4	209		83.6	627	125.4	62.7
14	746-5	292		116.8	876	175.2	87.6
15	Parcela 2	807		322.8	2421	484.2	242.1
Total 20%		807*0.2	161.4		484.2		
1	747-37	152	152		456		
Total Parcela 2		959		322.8	2877	484.2	242.1

Sipërfaqet e planifikuara për Parcelën 2						
Sip. mbi tokë				Sip. nën tokë		Totali
Nr.	Lamela	Shputa	Etazhiteti	S+P+K	Bodrumi	Totali për lamelë
1	C5/H6	194.87	B+P+9	1897.65	348.42	2246.07
Total Parcela 2	194.87			1897.65	348.42	2246.07
Mbitoka / Nëntoka				1897.65	348.42	2246.07
Total Mbitoka + Nëntoka						2246.07

PROJEKTUES:

POZHEGU BROTHERS
Pr. Muharrem Fejza, Blloku C11/A4,
Lokali 6, Mati i Prishtinës

EMRI I PROJEKTI : KOMPLEKSI AFARISTO - BANESOR
BLOKU C5

LOKACIONI : Mati 1

FAZA : Arkitektura

PERMBAJTTJA : Zgjidhja Urbane, Situacioni

PUNUJAN : Msc. Ark. Armir Krasniqi

P=1:250

DATA : 18.09.2020

NR. I FLETËS : 4