

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44 dhe 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-0183278/18 dt. 26.07.2018, të aplikuesve Jetish Mulaj nga Jashanica-Komuna e Klinës, Bashkim Çitaku nga Çitak-Komuna e Skenderajt dhe Fadil Preniqi nga Hade-Komuna e Obiliqit, dhe investitorit “Pozhegu Brothers” shpk me seli në Prishtinë, rr. “Muharrem Fejza” Mati I, Bll C11/A1 lok. 4, për 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 “C7” të tërësisë “C”, të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 10.07.2019, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarit Fadil Preniqi nga fshati Hade-Komuna e Obiliqit, dhe investitorit “Pozhegu Brothers” shpk me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70518805, dhe me pronar Qemajl Pozhegu nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-0183278/18 dt. 26.07.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban “C7”, të tërësisë “C”, të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të ngastrës ndërtimore “A”, formuar dhe trajtuar nga parcelat kadastrale nr. 794-4 dhe 794-19 ZK Matiçan.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale të lartcekura, për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, rregullativës ligjore, procedurave të zhvilluara dhe të miratuara, përfshihet në kuadër të:

- Planit Rregullues “Mati 1”, miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati 1” të KK Prishtinë 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010 dhe Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati 1” të KK Prishtinë 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë-ngastra ndërtimore “A”, të jetë me destinim “bërthama e zonës-C”;
- Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar “ndërtim i lartë”;

Pronari dhe investitori, me shkresën “Informim nga Plani Rregullues “Mati I-PZHU””, me referencë 1752, dt. 27.06.2018, të datës 27.06.2018, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online, janë informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtim për atë zonë.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 794-4.....S=800 m².....Fadil Preniqi.....”arë e klasës 4”;
 - nr. 794-19.....S=215 m²..... Fadil Preniqi.....”arë e klasës 4”;

Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale është S=1015 m².

- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale është private, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 794-4 dhe 794-19, nuk ka ndërtesa të ndërtuara-janë të zbrazëta;

Pronari: Arianiso Shehu
ID: 1173203833
01-18.07.2019
[Signature]

- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni ka pjerrtësi të vogël, nga drejtimi veriperëndim-juglindje, me një disnivel $H \sim 4.00 \text{ m'}$;
- Qasja ekzistuese në këto parcela është nga rruga lokale ekzistuese "Shpend Malaj";
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m' ka ndërtesa ekzistuese-shtëpi individuale banimore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin/ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban "C7", të tërësisë "C" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar, analizuar, si dhe mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësinor, projekt propozimin e prezantuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe rregullativën ligjore në fuqi:

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të planit rregullues urban dhe kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në "Plani i lokacionit - "zgjidhja urbane", si dhe "Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Mati 1"', në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e bllokut urban "C7", për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

nr. 794-4.....S= 800 m^2 ;

nr. 794-19.....S= 35 m^2 ;

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelës ndërtimore, brenda vijës rregulluese, është $S=835 \text{ m}^2$;

- Parcelat kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e bllokut urban "C7", për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

nr. 794-4.....S= 0 m^2

nr. 794-19.....S= 167 m^2 ;

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelës ndërtimore, jashtë vijës rregulluese, është $S=167 \text{ m}^2$;

- Parcela kadastrale nr. 794-19 ZK Matëçan, me sipërfaqe $S=215 \text{ m}^2$, shtrihet brenda bllokut urban "C7", dhe kufizohet me parcelën ndërtimore, të trajtuar dhe formuar nga parcelat kadastrale nr. 794-6, 794-7, 794-8, 794-9, 794-10, 794-13, 794-16, 794-20, 794-21 dhe 794-15 ZK Matëçan, për të cilën janë caktuar kushtet ndërtimore, sipas Vendim 05 Nr. 350/02-0257800/18 dt. 26.12.2018, dhe e njëjta do të trajtohet me sipërfaqen $S=202.00 \text{ m}^2$, ndërsa pjesa tjetër me sipërfaqe prej $S=13.00 \text{ m}^2$, do të ndahet dhe do të kompensohet në fazat e mëvonshme, gjatë realizimit të gjelbërimit të planifikuar sipas këtij plani rregullues. Pas realizimit të së drejtës ndërtimore për sipërfaqen $S=35.00+167.00=202.00 \text{ m}^2$, dhe në pamundësi të bashkimit fizik me parcelën kadastrale-ndërtimore nr. 794-4, pjesa e njëjtë e parcelës kadastrale, do të kalojë në pronësi komunale, pas arritjes së marrëveshjes në mes të pronarit të saj dhe Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës, ku pjesa e shtrirë brenda vijës rregulluese të bllokut urban, me $S=35 \text{ m}^2$, do të jetë në shërbim të komunitetit, si hapësirë gjelbëruese, ndërsa pjesa tjetër me $S=167 \text{ m}^2$, mbetet e përfshirë në sipërfaqe të paraparë për interes publik-tampon gjelbërues të rrugës së planifikuar "E" të Planit Rregullues "Mati I".
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, në bllokun urban "C7" të tërësisë "C", planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore dhe afariste, e organizuar në lamela dhe hyrje, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – Lamela "C7/L1"

Lamela "C7/L1" $S=3626.90 \text{ m}^2 / 3006.00 \text{ m}^2$, mbi tokë + 620.98 m^2 , nën tokë /,

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

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së kompleksit me ndërtesë shumëbanesore dhe afariste, të jetë për banim shumë banesor dhe afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësirë garazhesh etj.;
- Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun urban "C7", të tërësisë "C" të Planit Rregullues "Mati I" është IV-VIII etazhe mbi tokë, ndërsa sipas PZHU-së është VII-IX, ku ky etazhitet mund të ndryshohet - rritet

nëse aplikohet Vendimi 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të paraparë për interes publik, me koeficient të ndërtimit;

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale - parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, është max. 40%, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=800 \times 0.4=320.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PRR “Mati 1” dhe PZHU-së /,

$S=281.96 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

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

$S=800 \times 0.6=480.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;

$S=480.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i minimal i parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, është 0.4 (40%), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=835 \times 0.4=334.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;

$S=167.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Mati 1” është max. 3.2, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban, koeficienti max. (ISPN) është 3.0, i cili koeficient përcaktohet si i vlefshëm.

Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës – bodrume, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=835 \times 3.0=2505.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PRR “Mati 1” dhe PZHU-së/,

$S=3006.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Me aplikimin e Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është $S=167/835 \times 100=20 \%$. Andaj, sipas vendimit të lartcekur, sipërfaqja prej $S=835 \times 0.2=167.00 \text{ m}^2$, mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore, dhe e njëjta do të jetë $S=167.00 \times 3.0=501.00 \text{ m}^2$, kurse sipërfaqja $S=13.00 \text{ m}^2$, do të ndahet dhe do të kompensohet në fazën e realizimit të gjelbërimit të planifikuar sipas këtij plani rregullues.

Andaj, sipas kalkulimeve sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore do të jetë: **$2505+501=3006.00 \text{ m}^2$** .

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, “*sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të “ngastrës”- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm*”, kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë $0.4 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj.), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit.
- Distanca anësore e ndërtesës pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banja, wc, depo, shkallë, etj.) të jetë min. 3.0 m. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada;
- Për të siguruar një front rrugor të lirë në pjesët qendrore, në bërthamat e zonave, parashihet tipi i mbulimit të ngastrës ndërtimore “A” të jetë “d1”;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit të jetë max. 1.40 m;
- Ndërtimi është i lejuar vetëm përbrenda vijës ndërtimore. Tejkalimi i elementeve të ndërtesave vartëse (si ballkonet, shkallët e hyrjes, etj) mund të lejohen me përjashtime deri në 2 m`;

- Qasja në kompleksin me ndërtesa shumë banesore dhe afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30 m² të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend parkimet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet dhe trotuaret;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

V. Kushtet e veçanta - të caktuara bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, kanë të bëjnë dhe do të realizohen si në vijim:

a) **Kushti për rishikimin e kyçjes për automjete në kompleks** do të realizohet në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore për parcelat kadastrale të patrajtuar, në anën perëndimore të kompleksit në trajtim. Rishikimi dhe miratimi i ndryshimit të kyçjes në fjalë, do të bëhet me pajtim të të gjithë pronarëve dhe investitorëve potencial, dhe

b) **Kushti për kalimin në pronësi komunale** i parcelës kadastrale nr. 794-6 ZK Matičan, të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore, pasi që për të njëjtën, nga kjo drejtori, është dhënë pëlqimi për kompensim me sipërfaqe ndërtimore.

Mos zbatimi i këtyre procedurave nga pronarët dhe investitori, sipas përshkrimit në këtë paragraf, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit të rishikojë vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore dhe të veprojë konform rregullativës ligjore në fuqi.

VI. Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.794-19 ZK Matičan, me S=180 m², e përfshirë në hapësirë publike të planifikuara–gjelbërim, për realizimin e ndërtimit të kompleksit me ndërtesë shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit është me sipërfaqe prej S=835 m², andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është $S=180/835 \times 100 = 21.55\%$, ndërsa sipërfaqja prej $S=835 \times 0.2 = 167.00$ m², mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore, dhe e njëjta do të jetë $S=167.00 \times 3.0 = 501.00$ m². Pjesa tjetër e parcelës kadastrale nr. 794-19, me sipërfaqe S=35 m², e shtrirë brenda vijës rregulluese të bllokut urban "C7", në pamundësi të bashkimit fizik me parcelën ndërtimore, e formuar nga parcela kadastrale nr. 794-4 ZK Matičan, do të kalojë në pronësi komunale, pas arritjes së marrëveshjes në mes të pronarit të saj dhe Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës, dhe e njëjta do të jetë në shërbim të komunitetit, si hapësirë gjelbëruese. Ndërsa, pjesa e parcelës së njëjtë, me sipërfaqe S=13.00 m², do të ndahet, sipas manualit për ndarje, dhe e njëjta mbetet në pronësi të pronarit aktual, dhe do të kompensohet në fazat e mëvonshme, gjatë realizimit të gjelbërimit të planifikuar me këtë plan rregullues.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale, bazuar në vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga bashkëpronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale, nr. 794-19 ZK Matičan, do të realizohet sipas vijës rregulluese të bllokut urban "C7", bazuar në plani i situacionit - "zgjidhja urbane", dispozitën urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u

bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

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

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, "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor, "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", bazuar në "Udhëzim Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara", normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dymit 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, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit.

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 794-4 dhe 794-19 ZK Matičan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës 4", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit-"zgjidhja urbane"-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=800+35=835 \text{ m}^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

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 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” 01 Nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

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

A r s y e t i m

Aplikuesit Jetish Mulaj nga Jashanica-Komuna e Klinës, Bashkim Çitaku nga Çitak-Komuna e Skenderajt dhe Fadil Preniqi nga Hade-Komuna e Obiliqit, dhe investitori “Pozhegu Brothers” shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70518805, dhe me pronar Qemajl Pozhegu nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-0183278/18 dt. 26.07.2018, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor /projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi.

Me kërkesën, 05 Nr. 350/02-0183278/18 dt. 26.07.2018, plotësuar me shkresën “Plotësim lënde” 05 Nr. 350/02-0183278/18/1 dt. 27.12.2018, dhe gjatë zhvillimit të procedimit administrativ të kërkesës, nga aplikuesit është prezantuar:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 794-2, 794-3, 794-4 dhe 794-19, dhe certifikatën e njësive kadastrale P-71914050-00794-2, P-71914050-00794-3, P-71914050-00794-4 dhe P-71914050-00794-19 ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës (kopje të vërtetuara nga origjinali, te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, LRP. nr. (akt en brevet) 7171/2018, 7172/2018, 7170/2018, 7169/2018, të dt. 04.07.2018);
- Projekti konceptual-“zgjidhja urbane”, hartuar nga kompania “Pozhegu Brothers” shpk nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70518805;
- Informimi nga Plani Rregullues “Mati I-PZHU, me referencë 1752 dt. 27.06.2018, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online;
- Manuali i incizimit gjeodezik, punuar nga kompania gjeodete e licencuar “GEOLIMIT” shpk, nga Prishtina, me licencë nr. 50;
- Manuali i riparcelizimit të parcelës kadastrale nr. 794-19 ZK Matiçan, punuar nga kompania gjeodete e licencuar “GEOLIMIT” shpk, nga Prishtina, me licencë nr. 50;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Qemajl Pozhegu, nr. 182807/18 dt. 26.07.2018;
- Vërtetimi me të cilin vërtetohet se Fadil Preniqi, nuk ka pronë të regjistruar në programin e tatimit në pronë, nr. 154617/18 dt. 28.06.2018;
- Vërtetimi me të cilin vërtetohet se Jetish Mulaj, nuk ka pronë të regjistruar në programin e tatimit në pronë, nr. 154649/18 dt. 28.06.2018;
- Vërtetimi me të cilin vërtetohet se Bashkim Çitaku, nuk ka pronë të regjistruar në programin e tatimit në pronë, nr. 160740/18 dt. 05.07.2018;
- Aktin “Autorizim”, përmes të cilit Qemajl Pozhegu, drejtor i kompanisë “Pozhegu Brothers” shpk, autorizon Fitnete Gorçaj, për përfaqësim të firmës në Drejtorinë e Urbanizmit, Nr. 629 dt. 18.10.2017 (kopje e pavërtetuar);
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët, rregullimin e raporteve pronësore dhe kalimin e kushtëzuar të pronësisë së palujtshmërive në investitorin”, e lidhur në mes të pronarëve Jetish Mulaj nga

Jashanica-Komuna e Klinës, Bashkim Çitaku nga Çitak-Komuna e Skenderajt dhe Fadil Preniqi nga Hade-Komuna e Obiliqit, dhe investitorit “Pozhegu Brothers” shpk me seli në Prishtinë, vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, (akt en minute) Nr. i LRP: 2927/2018, Nr. i Ref.: 641/2018 dt. 21.03.2018 (kopje e vërtetuar nga origjinali, te noteri Sefadin Blakaj, Nr. i LRP-së: 7255/2018 (akt en brevet), dt. 05.07.2018;

- Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët, rregullimin e raporteve pronësore dhe kalimin e kushtëzuar të pronësisë së palujtshmërive në investitorin”, e lidhur në mes të pronarit Fadil Preniqi nga Hade-Komuna e Obiliqit, dhe investitorit “Pozhegu Brothers” shpk me seli në Prishtinë, vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, (akt en minute) Nr. i LRP: 3070/2018, Nr. i Ref.: 663/2018 dt. 23.03.2018 (kopje e vërtetuar nga origjinali, te noteri Sefadin Blakaj, Nr. i LRP-së: 7256/2018 (akt en brevet), dt. 05.07.2018;
- Kopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit të “Pozhegu Brothers” shpk, nr. 70518805;
- Kopja e “Licencë për projektim” e “Pozhegu Brothers” shpk, nr. 1882 dt. 04.04.2011;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarëve, të autorizuarit dhe investitorit/pronarit të “Pozhegu Brothers” shpk;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-0183278/18 dt. 26.07.2018, për caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, dokumentacionin e prezantuar si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor të zonës/hapësirës ku gjendet lokacioni-Planit Rregullues “Mati I” dhe PZHU-së, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit – Projektit konceptual me “zgjidhja urbane” të prezantuar me këtë kërkesë për caktim të kushteve ndërtimore, si dhe rrethanat dhe provat/faktet për vendosje, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Aplikuesit (pronarët dhe investitori) me kërkesën 05 Nr. 350/02-0183278/18 dt. 26.07.2018, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste– Lamela “C7/L1” dhe “C7/L2” në parcelat kadastrale nr. 794-2, 94-3, 794-4 dhe 794-19 ZK Matiçan, të cilat shtrihen në kuadër të bllokut urban “C7” të Planit Rregullues “Mati I” në Prishtinë, miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati I” të KK Prishtinë 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010 dhe Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati I” të KK Prishtinë 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë, ngastra ndërtimore “A” me destinim “zona bërthamore-C”, dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar “ndërtim i lartë”;

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 02.08.2018 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për të njoftuar publikun me synimin e pronarëve dhe investitorit, për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 16.08.2018, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare është paraqitur pronari i parcelës kadastrale nr. 794-3 ZK Matiçan, i cili njofton këtë drejtori, se bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. 794-3 ZK Matiçan, është e ngarkuar me hipotekë nga “NLB Prishtina” sh.a. 861/2015 dt.25.08.2015, dhe se sipas nenit 9 Kushtet e veçanta të kontratës, thuhet se kjo kontratë nuk do të prodhojë efekt juridik të ndërsjellë deri në momentin kur paluajtshmëria e lartcekur të mos lirohet nga hipoteka. Kjo drejtori, pas shqyrtimit dhe trajtimit të ankesës-njoftimit nga pronari i parcelës kadastrale nr. 794-3 ZK Matiçan, ka vendosur që të vazhdojë me procedurën e caktimit të kushteve ndërtimore, duke kërkuar nga aplikuesit/investitori, që para aplikimit për leje ndërtimore, të sigurojnë pëlqimin nga pengmarrësi “NLB PRISHTINA” sha, për parcelën kadastrale në fjalë, konform dispozitave ligjore të Ligjit Nr. 2002/4 për Hipotekat.

Gjatë shqyrtimit të kësaj kërkesë, është konstatuar se në këtë drejtori, kanë qenë duke u trajtuar edhe katër kërkesa tjera, për caktim të kushteve ndërtimore në kuadër të bllokut urban “C7”, andaj me qëllim të arritjes së një zgjidhje më të favorshme dhe më funksionale të këtij blloku urban, me ftesë zyrtare janë ftuar pronarët e parcelave kadastrale nr.797-5, 797-2, 796-2, 796-3, 796-4 dhe 794-19 ZK Matiçan, që me datë 19.09.2018 të marrin pjesë në takim për t’u informuar dhe deklaruar lidhur me projektet konceptuale – “zgjidhjet urbane” të propozuara dhe përfshirjen eventuale të tyre në ‘zgjidhjet urbane’ përkatëse. Pasi që asnjëri nga të ftuarit nuk është lajmëruar, duke dyshuar se nuk i kanë pranuar ftesat (pasi që as fletëkthesat

nuk janë kthyer), ftesa për pjesëmarrje në takim është përsëritur, dhe i njëjti është caktuar për datën 01.10.2018. Në këtë takim ka marrë pjesë vetëm përfaqësuesi (djali i pronarit legjitim të parcelës) i pronarit të parcelës kadastrale nr. 794-19 ZK Matëçan, i cili ka shpreh mosinteresi për përfshirje në këtë propozim “zgjidhje urbane”. Kjo drejtori, pas takimeve dhe konsultimeve të zhvilluara, analizimit në aspektin urb-arkitektonik të bllokut urban “C7” dhe të projektit konceptual/plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, të prezantuar nga aplikuesit, ka konstatuar se pronarët e parcelave të njëjta, mund t’i realizojnë të drejtat e ndërtimit, në kuadër të parcelave tjera ndërtimore, duke respektuar kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues, andaj, vendosi që të caktojë kushtet ndërtimore për parcelat kadastrale të lartshënuara;

Në procedurën e finalizimit dhe përgatitjes për nënshkrim të aktit në fjalë, në postën elektronike të zyrtarit përgjegjës për lëndën-kërkesën në trajtim, me datë 29.01.2019, ka arritur kërkesa e Bashkim Çitaku, pronar i parcelës kadastrale nr. 794-3 ZK Matëçan, përmes së cilës njofton se i ka skaduar afati kontratës për bashkëinvestim, të lidhur me investitorin “Pozhegu Brothers” shpk, me seli në Prishtinë (sipas kontratës në fjalë, afati ka kaluar me datë 30.09.2018), se nuk mendon me vazhduar të njëjtën me investitorin në fjalë, dhe duke kërkuar njëkohësisht, që të mos caktohen kushtet ndërtimore për parcelat kadastrale nr. 794-3 dhe 794-2 ZK Matëçan.

Pas pranimit të njoftimit-kërkesës së referuar, kjo drejtori ka konstatuar se e njëjta është parashtruar konform me nenin 93 *E drejta e ndryshimit dhe e tërheqjes së kërkesës* të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, ku thuhet se, citoj: *“Pala mund të ndryshojë kërkesën e paraqitur, nëse qëllimi i kërkesës së ndryshuar bazohet në të njëjtën situatë faktike me kërkesën fillestare, apo edhe ta tërheqë plotësisht atë, deri në marrjen e një vendimi përfundimtar nga organi publik. Nëse ka palë të tjera në procedurë, ato njoftohen”*. Duke u bazuar në këtë, dhe konform nenit 5, pika 1 e Rregullores (MAP) Nr. 01/2017 për Postën Elektronike Zyrtare, zyrtari përgjegjës, përmes postës elektronike të datës 30.01.2019, ka njoftuar parashtruesin e njoftimit-kërkesës së referuar, si dhe investitorin “Pozhegu Brothers” shpk, se konform nenit 103 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, për njoftimin-kërkesën e pranuar nga pronari i parcelës kadastrale nr. 794-3 ZK, dhe se bazuar në rregullativën ligjore do të vendos për çështjen administrative sipas kërkesës në trajtim, duke kërkuar nga ky i fundit që, në mungesë të formës së kontaktit, të njoftojë edhe dy palët tjera në procedurë-Fadil Preniqi, pronar i parcelës nr. 794-19 dhe 794-4, dhe Jetish Mulaj, pronar i parcelës nr. 794-2. Në ndërkohë, në postën elektronike zyrtare të zyrtarit përgjegjës për lëndën, ka arritur njoftimi se edhe Jetish Mulaj, pronar i parcelës kadastrale nr. 794-2 ZK Matëçan, se edhe ai nuk dëshiron të vazhdojë kontratën për bashkëinvestim me investitorin “Pozhegu Brothers” shpk. Ndërsa, bazuar në procesverbalin e takimit të mbajtur në hapësirat e kësaj drejtorie, me datë 21.12.2019, ku prezent ishte Bashkim Çitaku dhe përfaqësuesit e kompanisë “Pozhegu Brothers” shpk, u konkludua që në takimin e radhës (gjatë javës së parë të muajit mars), të njëjtit të deklarohen përfundimisht lidhur me përfundimin e kësaj procedure administrative, gjë e cila deri në këtë moment nuk ka ndodhur. Në takimin e referuar është prezantuar akti noterial “Autorizim i përgjithshëm”, përmes të cilit Jetish Mulaj autorizon Bashkim Çitakun për përfaqësim, i redaktuar dhe vërtetuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, me LRP.nr. 18249/18, Ref.4131/18 dt. 10.09.2018. Kjo drejtori, pas situatës së krijuar, dhe pas pranimit të shkresës “Kërkesë për rishqyrtimin e njoftimit”, me referencë 05 Nr. 350/02-0183278/18/2 dt. 05.02.2019, të parashtruar nga investitori “Pozhegu Brothers” shpk, përmes së cilës kërkon që të rishqyrtohet njoftimi për ndërprerje të procedurës, përkatësisht të caktohen kushtet ndërtimore për parcelat kadastrale nr. 794-4 dhe 794-19 ZK Prishtinë, dhe pas pranimit edhe të shkresës “Përshpejtesë për lëndën nr. 05-350/02-0183278/18 dt. 26.07.2018”, me referencë 05 Nr. 350/02-0183278/18/3 dt. 10.04.2019, ka marrë në shqyrtim edhe njëherë projektin konceptual, dhe pas analizimit të tij në aspektin urb-arkitektonik, ka konstatuar se mund të vazhdohet me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore vetëm për parcelat kadastrale nr. 794-4 dhe 794-19.

Pas analizimit të projektit konceptual dhe dokumentacionit të prezantuar, është konstatuar se parcela kadastrale nr. 794-19 ZK Matëçan, përfshihet brenda vijës rregulluese të bllokut urban “C7”, përkatësisht kufizohet me parcelën ndërtimore, të trajtuar dhe formuar nga parcelat kadastrale nr. 794-6, 794-7, 794-8, 794-9, 794-10, 794-13, 794-16, 794-20, 794-21 dhe 794-15 ZK Matëçan, për të cilën janë caktuar kushtet ndërtimore, sipas Vendim 05 Nr. 350/02-0257800/18 dt. 26.12.2018. Pasi që pronari i kësaj parcele, ka lidhë kontratë për ndërtim të përbashkët me investitorin “Pozhegu Brothers” shpk (Nr. i LRP; 3070/2018, Nr. i REF.: 663/2118, dt. 23.03.2018), dhe e njëjta nuk ka mundësi të bashkohet me parcelën ndërtimore në trajtim, sipas kësaj kërkesë, me kërkesë dhe propozim të pronarit dhe investitorit, kjo drejtori vendosi që e drejta ndërtimore e kësaj parcele kadastrale të realizohet në kuadër të parcelës ndërtimore në trajtim, me kusht që e njëjta të kalojë në pronësi komunale, pas arritjes së marrëveshjes në mes të pronarit

të saj dhe Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës, ku pjesa e shtrirë brenda vijës rregulluese të bllokut urban, me $S=35 \text{ m}^2$, të jetë në shërbim të komunitetit, si hapësirë gjelbëruese, ndërsa pjesa tjetër me $S=180 \text{ m}^2$, e përfshirë në sipërfaqe të paraparë për interes publik-tampon gjelbërues të rrugës së planifikuar "E" të Planit Rregullues "Mati I", të kompensohet bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, për kompensimin e pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik.

Parcelat kadastrale nr. 794-4 dhe 794-19 ZK Matiçan, shtrihen në kuadër të bllokut urban "C7", përkatësisht në ngastrën ndërtimore "A", me destinim "zona bërthamore-C" dhe ka të përcaktuar koeficientin e ndërtimit 3.2, ndërsa, sipas Planit Zhvillimor Urban, kjo zonë është e destinuar "ndërtim i lartë", dhe me koeficient të ndërtimit $ISP_N=1.8$ deri në 3.0. Bazuar në pikën 5.0 Dispozitat për zbatim, ku thuhet se, citoj: "çdo leje ndërtimore e lëshuar nga komuna duhet të jetë në pajtim me PZHU-në", është miratuar koeficienti ndërtimor 3.0;

Qasja në kompleksin me ndërtesë shumë banesore afariste, është planifikuar të jetë përmes parcelave kadastrale nr. 794-6 dhe 797-15 ZK Matiçan, ku sipas gjendjes faktike dhe asaj kadastrale, janë rrugë në shërbim të ndërtesave ekzistuese-shtëpive individuale banimore. Të njëjtat janë trajtuar me kërkesën 05 Nr. 350/02-0257800/18 dt. 25.10.2018, për rihapjen e procedurës së përfunduar me Vendimin 05 Nr. 350/02-0132086/18 dt. 18.10.2018, për refuzimin e kërkesës 05 Nr. 350/02-0312086/18 dt. 01.06.2018, për caktimin e kushteve ndërtimore, ku sipërfaqet ndërtimore të tyre, do të realizohen në ndërtesat e planifikuara -Lam. "01", "02" dhe "03", të kësaj zgjidhjeje urbane, të miratuar me Vendim 05 Nr. 350/02-0257800/18 dt. 26.12.2018, për caktimin e kushteve ndërtimore për parcelat kadastrale nr. 794-6, 794-7, 794-8, 794-9, 794-10, 794-13, 794-16, 794-20, 794-21 dhe 794-15 ZK Matiçan, në kuadër të pjesës së bllokut urban "C7" të tërësisë "C" të Planit Rregullues "Mati I" në Prishtinë. Bazuar në vendimin për caktim të kushteve ndërtimore, të referuar në këtë paragraf, të njëjtat do të kalojnë në pronësi komunale, pas realizimit të së drejtës ndërtimore, në kuadër të parcelës ndërtimore të trajtuar, me kusht që të njëjtat të kalojnë në pronësi komunale, pas arritjes së marrëveshjes në mes të pronarëve të tyre dhe Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës, dhe tu shërbejnë si rrugë të brendshme të bllokut, përkatësisht të komplekseve me ndërtesa shumëbanesore dhe individuale banimore.

Sipas projektit konceptual dhe planit rregullues, jashtë vijës rregulluese të bllokut urban "C7" shtrihet pjesa e parcelës kadastrale nr. 794-19 ZK Matiçan, me sipërfaqe të përgjithshme $S=180 \text{ m}^2$, në pronësi private, në sipërfaqe të planifikuar për interes publik, përkatësisht në gjelbërim të planifikuar. Me aplikimin e Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, është propozuar që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, përkatësisht përcaktuar në përqindje (%), është $S=180/835 \times 100=21.55 \%$. Atëherë, bazuar në vendimin e referuar, sipërfaqja prej $S=835 \times 0.2=167.00 \text{ m}^2$, mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore, dhe e njëjta do të jetë $S=167.00 \times 3.0=501.00 \text{ m}^2$. Pjesa tjetër e parcelës kadastrale nr. 794-19, me sipërfaqe $S=35 \text{ m}^2$, e shtrirë brenda vijës rregulluese të bllokut urban "C7", në pamundësi të bashkimit fizik me parcelën ndërtimore, e formuar nga parcela kadastrale nr. 794-4 ZK Matiçan, do të kalojë në pronësi komunale, pas arritjes së marrëveshjes në mes të pronarit të saj dhe Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës, dhe e njëjta do të jetë në shërbim të komunitetit, si hapësirë gjelbëruese. Ndërsa, pjesa e parcelës së njëjtë, me sipërfaqe $S=13.00 \text{ m}^2$, do të ndahet, sipas manualit për ndarje, dhe e njëjta mbetet në pronësi të pronarit aktual, dhe do të kompensohet në fazat e mëvonshme, gjatë realizimit të gjelbërimit të planifikuar me këtë plan rregullues. Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën V të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës. Pas përfundimit të procedurës për kompensimin me koeficient ndërtimi të pronës private, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes së parcelës nr. 794-19 ZK Matiçan, sipas përshkrimit në pikën VI të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

Kjo drejtori, duke u bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, ka përcaktuar dy kushte të veçanta, të cilat pronarët dhe investitorët janë të obliguar ti plotësojnë para aplikimit për leje ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën V të dispozitivit të këtij vendimi. Kushti i parë, sipas paragrafit a) të pikës V të këtij vendimi, ka të bëjë me rishikimin e kyçjes për automjete në kompleksin në trajtim, pasi që e njëjta është miratuar si kyçje një kahore me semafor për hapësirën e vendparkimeve të jashtme, andaj kjo hapësirë parkimi duhet të inkorporohet në rrugët kyçëse në kuadër të aprovimit të zgjidhjes urbane për parcelat e patrajtuara në anën perëndimore të kompleksit, që të mundësohet se paku dalja nga kjo hapësirë parkimi. Rishikimi do të bëhet në fazën e trajtimit të parcelave kadastrale fqinje, në anën perëndimore të kompleksit, me pajtim të të gjithë pronarëve dhe investitorëve potencial.

Ndërsa, kushti i dytë, sipas paragrafit b) të pikës V të këtij vendimi, ka të bëjë me kalimin në pronësi komunale të parcelës kadastrale nr. 794-6 ZK Matičan, përmes së cilës është planifikuar kyçja në kompleksin në trajtim, dhe e cila parcelë kadastrale, bazuar në pikën V të aktit administrativ “Vendim për caktim të kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/0257800/18 dt. 26.12.2018, është përfshirë në ndërtim dhe për të njëjtën është dhënë pëlqimi nga kjo drejtori, për kompensim me sipërfaqe ndërtimore.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje në rrugët lidhëse të planit rregullues urbane, ku ndër të tjera konstatohet:

“Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Jetish Mulaj, Bashkim Çitaku, Fadil Preniqi, Pozhegu Brothers, në lagjen Mati 1, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës nr.05-350/02-0193278/18 dt. 26.07.2018, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Shpend Malaj”, e cila rrugë është aplikuar si rrugë e brendshme dhe është vazhdimësi e kyçjeve edhe për zgjidhjet paraprake të kësaj hapësire, kyçja si e till mund të pranohet, ndërsa rruga kyçëse me gjerësi prej 3.5m do të ketë funksionin një kahor e cila duhet të lidhet me rrjetin e rrugëve kyçëse si vazhdimësi e zgjidhjeve urbane mbrapa ndërtesës C7/L1 me etazhitet B+S+P+10. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesës banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi”, dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës “Shpend Malaj” edhe në kohën kur realizohet ajo”.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor dhe nenin 13 të “Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Dispozita urbanistike-“zgjidhja urbane”, me ndërtesë të planifikuar, Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali i ndarjes së parcelës kadastrale nr. 794-19 ZK Matičan.

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 ti përcillet organit epror – MMPH.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-0183278/18 dt. 26.07.2018.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-0183278/18 DT. 12.07.2019**

Zyrtari,
Nazife Krasniqi

U.d. e udhëheqëses së sektorit,
Mimoza Berisha-Prestreshi



MANUALI I RIPARCELIZIMIT

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësise kadastrale / Br. katastarske jedinice: 794-19

Zona kadastrale / Katastarska zona: MATIÇAN

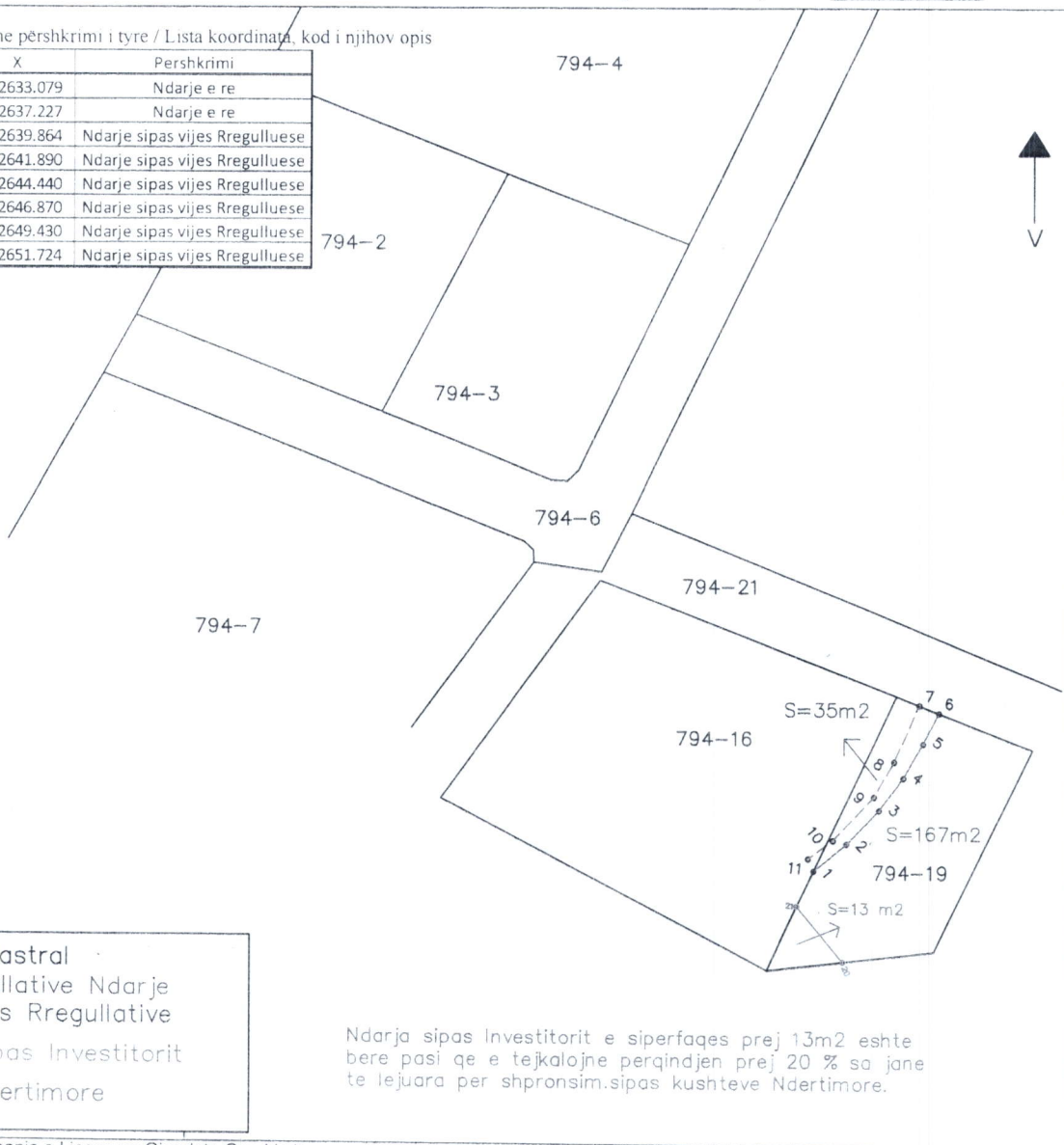
Numri i lëndës / Broj predmeta: /2019 Prishtinë

Lloji i njësise kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Lista e koordinatave, kodi dhe përshkrimi i tyre / Lista koordinata, kod i njohov opis

Nr.Pikes	Y	X	Pershkrimi
20	7514860.405	4722633.079	Ndarje e re
21	7514856.926	4722637.227	Ndarje e re
1	7514858.165	4722639.864	Ndarje sipas vijes Rregulluese
2	7514860.620	4722641.890	Ndarje sipas vijes Rregulluese
3	7514863.050	4722644.440	Ndarje sipas vijes Rregulluese
4	7514864.860	4722646.870	Ndarje sipas vijes Rregulluese
5	7514866.380	4722649.430	Ndarje sipas vijes Rregulluese
6	7514867.572	4722651.724	Ndarje sipas vijes Rregulluese



Legjenda:

- Kufiri kadastral
- - - - Vija rregullative Ndarje sipas Vijes Rregullative
- Ndarja sipas Investitorit
- - - - Vija Ndertimore

Ndarja sipas Investitorit e siperfaqes prej 13m2 eshte bere pasi qe e tejkalojne perqindjen prej 20 % sa jane te lejuara per shpronsim.sipas kushteve Ndertimore.

Rilevoni / Snimio: Kompania e Licencuar Gjeodete Geo Limit sh.p.k
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanise/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 50

Data / Datum: 11.06.2019

Punoi: **Geo Limit** sh.p.k
(Kompani e Licencuar Gjeodete)
Tel.045 333 791,049 568 558
email:geolimit.shpk@gmail.com

Nenshkrimi / Potpis





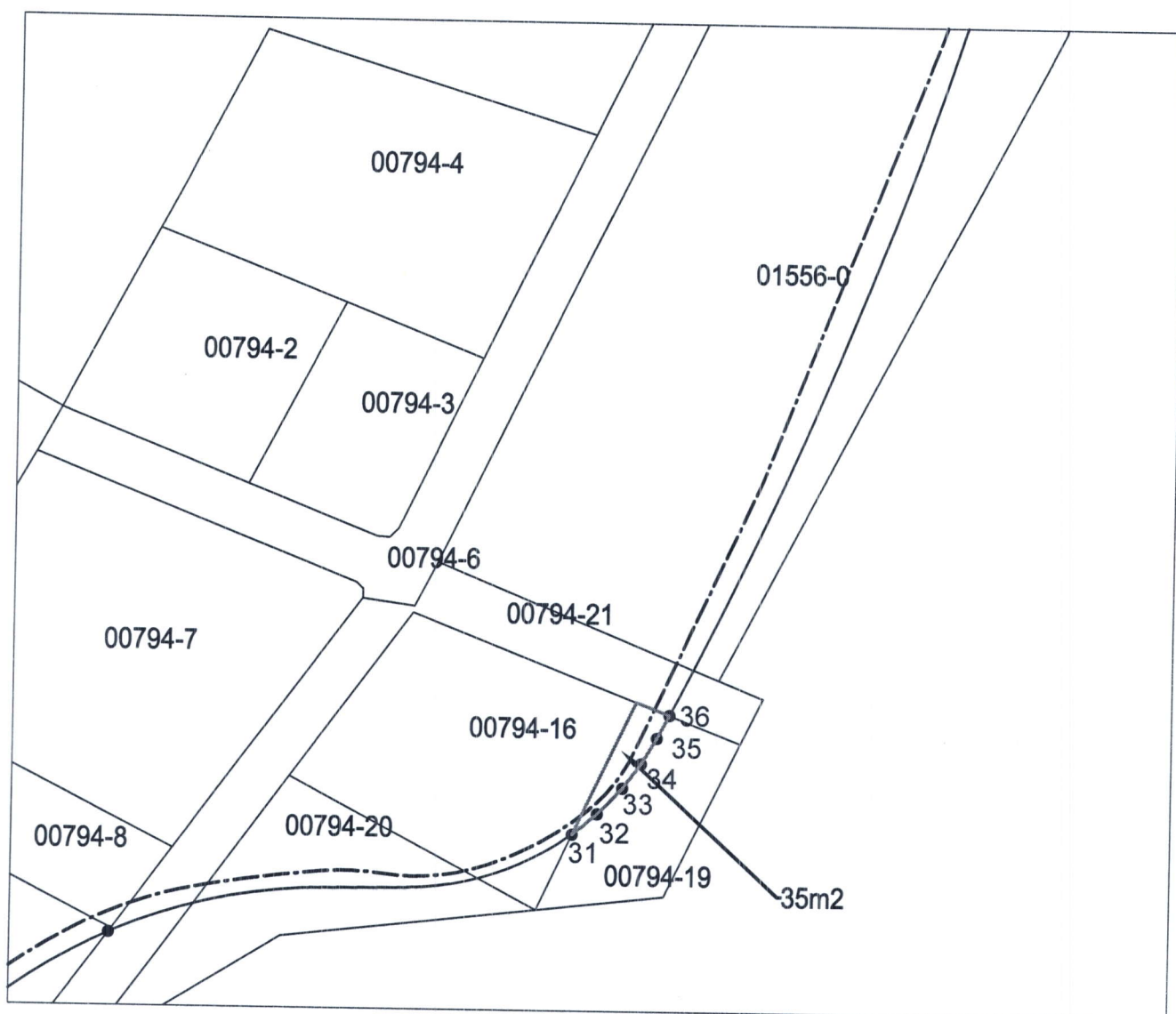
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE
RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN
KOORDINATIV KOSOVAREF01



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Prishtinë: 22.01.2019

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - Vija ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat kadastrale

