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, 44, 45 & 140 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative nr.05/L-031 dt.21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr.03/L-040 dt. 20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës nr.110-391 dt. 25.02.2010, 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/03 – 7544/23 dt.12.01.2023, të kërkuesve/pronarit dhe Investitorit, "Pozhegu Brothers"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të ARBK-së 811251032 dhe përfaqësues Qemajl Pozhegu nga Gjakova, për ***ndryshim-plotësim*** dhe ***zgjerim*** të Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 203396/20 dt.27.01.2022, të lëshuar nga kjo drejtori, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi "Froni i Matit" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "D1" me 3B+S+P+10, "D2" me 2B+S+P+7 dhe "D3" me 2B+P+7 në kuadër të pjesës së Bllokut urban "C11", Tërësia "C" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, dhe ***pranimin e palëve në procedurë*** – Avdullah Shahini, Faton, Rabit, Naser, Jeton dhe Milaim Dërmaku, Valdete Dërmaku Marevci, Mustafa Kadriu, Jahir Ahmeti dhe Shefket Arifi nga Prishtina, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 13.07.2023, merr këtë:

VENDIM

MIRATIM TË KËRKESËS 05NR.350/03 – 7544/23 DT.12.01.2023, PËR ***NDRYSHIM-PLOTËSIM*** DHE ***ZGJERIM*** TË KUSHTEVE NDËRTIMORE 05NR.350/01 – 203396/20 DT.27.01.2022, ***PRANIM TË PALËVE NË PROCEDURË***, SHFUQIZIM TË VENDIMIT DHE RI-CAKTIM TË KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa 05nr.350/03 – 7544/23 dt.12.01.2023, e kërkuesit/pronarit dhe Investitorit, "Pozhegu Brothers" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të ARBK-së 811251032 dhe përfaqësues Qemajl Pozhegu nga Gjakova, për ***ndryshim - plotësim*** dhe ***zgjerim*** të Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 203396/20 dt.27.01.2022, të lëshuar nga kjo drejtori, për hartimin e dokumentacionit ndërtimore / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi "Froni i Matit" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "D1" me 3B+S+P+10, "D2" me 2B+S+P+7 dhe "D3" me 2B+P+7, në kuadër të pjesës së Bllokut urban "C11", Tërësia "C" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr. 825-1, 825-4, 825-5, 826-13, 827-17, 827-18, 827-19, 827-25, 827-30, 830-3, 830-4, 830-5, 830-6, 830-7, 830-16, 1759-2 & 1759-3 ZK Matiçan, me trajtim përmes kompensimit/shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore të pjesës së parcelës kadastrale nr. 825-1, 827-25, 827-30, 830-16 & 1759-2 ZK Matiçan, si dhe ***pranimin e palëve në procedurë*** – Avdullah Shahini, Faton, Rabit, Naser, Jeton dhe Milaim Dërmaku, Valdete Dërmaku Marevci, Mustafa Kadriu, Jahir Ahmeti dhe Shefket Arifi nga Prishtina.

II. Shfuqizohet akti administrativ i Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 203396/20 dt.27.01.2022, i lëshuar nga kjo drejtori, në emër të kërkuesve/pronarëve: "Pozhegu Brothers" sh.p.k., Rrustem Krasniqi, Driton Rama, Memedali Nazifi, Faruk Nazifi, Nazmi Jusufi, Sejdi Rexhepi, Arment Dërmaku, Lulzim Rrustolli, Hajrullah Etemi, Kudret Arifi, Luan Kastrati, Shpresa Etemi nga Prishtina dhe Investitorit "Pozhegu Brothers" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të ARBK-së 811251032 dhe përfaqësues Qemajl Pozhegu nga Gjakova, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi "Froni i Matit" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "D1" me 3B+S+P+10, "D2" me 2B+S+P+7 dhe "D3" me 2B+P+7 në kuadër të pjesës së Bllokut urban "C11", Tërësia "C" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr. 825-1, 825-4, 825-5, 826-13, 827-17, 827-18, 827-19,

1, 827-25, 827-30, 830-16 & 1759-2 ZK Matiçan, sipas projekt propozimit - Projektit konceptual dhe "zgjidhjes urbane".

III. I ri-caktohen kushtet ndërtimore kërkuesve/pronarëve: "Pozhegu Brothers" sh.p.k., Avdullah Shahini, Faton, Rabit, Naser, Jeton dhe Milaim Dërmaku, Valdete Dërmaku Marevci, Mustafa Kadriu, Jahir Ahmeti dhe Shefket Arifi nga Prishtina dhe Investitorit "Pozhegu Brothers" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të ARBK-së 811251032 dhe përfaqësues Qemajl Pozhegu nga Gjakova, sipas kërkesës 05nr.350/03 – 7544/23 dt.12.01.2023, për **ndryshim-plotësim** dhe **zgjerim** të kushteve ndërtimore të caktuara sipas Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 203396/20 dt.27.01.2022, të lëshuar nga kjo drejtori, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi "Froni i Matit" me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "D1"** me 3B+S+P+10, **"D2"** me 2B+S+P+7 dhe **"D3"** me 2B+P+7 në kuadër të pjesës së Bllokut urban "C11", Tërësia "C" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr. 824-12, 824-20, 824-22, 824-28, 825-2, 825-7, 825-8, 825-9, 825-10, 825-11, 825-12, 825-13, 825-15, 825-17, 826-12, 826-27, 827-29, 827-31, 827-32, 827-35, 830-38, 1759-2, 1759-4 & 1791-0, ZK Matiçan, prej të cilave parcelat kadastrale nr. 824-20, 824-22, 825-15, 825-17, 827-31, 827-32, 827-35, 830-38, 1759-2 & 1759-4 ZK Matiçan do të trajtohen për shpronësim deri 35% (jashtë vijës rregulluese), ndërsa parcelat tjera kadastrale përfshihen brenda vijës rregulluese si parcelë ndërtimore, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar në këtë drejtori.

IV. Lokacioni / parcelat për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të:

- Planit Rregullues "Mati 1", miratuar me Vendimin për miratimin e propozim planit rregullativ për Lagjen "Mati 1" në Prishtinë 01nr.35 – 14451 dt.21.06.2005, dhe ndryshuar me Vendim për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010 dhe Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01nr.031-1678 dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paparë të jetë "Ndërtim i lartë";

- Vendimi 14nr.350/05 – 69714/18 dt.22.03.2018 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, "Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane";

- .

Kërkuesit, me Informatë nga Plani Rregullues "Mati 1" – PZHU, me referencë 04nr.350/01 – 174306/20 dt.28.10.2020, lëshuar nga DPSZHQ, janë informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet për ndërtim në lokacion.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
  - nr.824-12; S=180m²; Avdullah Shahini..... "Arë e klasit 3";
  - nr.824-20; S=120m²; "Pozhegu Brothers" sh.p.k. ..... "Arë e klasit 3";
  - nr.824-22; S=73m²; "Pozhegu Brothers" sh.p.k. ..... "Arë e klasit 3";
  - nr.824-28; S=181m²; "Pozhegu Brothers" sh.p.k. ..... "Arë e klasit 3";
  - nr.825-2; S=230m²; Rabit Dërmaku, Milaim Dërmaku; ..... "Hendek";
  - nr.825-7; S=56m²; Jeton Dërmaku; ..... "Hendek";
  - nr.825-8; S=26m²; Faton Dërmaku; ..... "Hendek";
  - nr.825-9; S=44m²; Naser Dërmaku; ..... "Hendek";
  - nr.825-10; S=17m²; "Pozhegu Brothers" Sh.p.k..... "Hendek";
  - nr.825-11; S=359m²; Mustafa Kadriu, Jahir Ahmeti; ..... "Hendek";
  - nr.825-12; S=164m²; Naser Dërmaku, Shefket Arifi; ..... "Hendek";
  - nr.825-13; S=131m²; Rabit Dërmaku, Valdete Dërmaku Marevci; ..... "Hendek";
  - nr.825-15; S=146m²; KK Prishtinë ; ..... "Arë e klasit 3";
  - nr.825-17; S=48m²; "Pozhegu Brothers" sh.p.k. ..... "Arë e klasit 3";
  - nr.826-12; S=584m²; Faton Dërmaku; ..... "Arë e klasit 3";
  - nr.826-27; S=53m²; "Pozhegu Brothers" sh.p.k..... "Arë e klasit 3";
  - nr.827-29; S=455m²; Rabit Dërmaku, Milaim Dërmaku; ..... "Arë e klasit 3";
  - nr.827-31; S=419m²; "Pozhegu Brothers" sh.p.k; ..... "Arë e klasit 3";
  - nr.827-32; S=165m²; KK Prishtinë; ..... "Arë e klasit 3";

- nr.827-35; S=167m²; KK Prishtinë; ..... "Arë e klasit 3";
- nr.830-38; S=38m²; KK Prishtinë; ..... "Arë e klasit 3";
- nr.1759-2; S=220m²; KK Prishtinë;..... "Hendek";
- nr.1759-4; S=323m²; "Pozhegu Brothers" sh.p.k.; ..... "Hendek";
- nr.1791-0; S=3,681m²; "Pozhegu Brothers" sh.p.k.; ..... "Hendek";

Totali: S=7,880m²;

- E drejta pronësore-juridike është private dhe publike – komunale, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Parcelat kadastrale nr. 824-28, 825-7, 825-10 dhe 825-11 ZK Matiçan, sipas gjendjes faktike shfrytëzohen si rrugë në shërbim të Bllokut urban "C11";
- Bazuar në Kushtet ndërtimore 05nr.350 – 169858 dt.17.11.2016, parcela kadastrale nr. 824-28 ZK Matiçan, është kompensuar me koeficient ndërtimi (është trajtuar në ndërtim), por e njëjta ka mbetë e destinuar si rrugë, në shërbim të parcelave kadastrale nr. 824-11, 824-12 dhe 824-13 ZK Matiçan që kanë qasje në te, përkatësisht të shtëpive individuale, të ndërtuara në ato parcela;
- Në kuadër të parcelave kadastrale nr. 824-11,12,13 825-2, 826-12, 827-29, dhe 1791-0 ZK Matiçan, përfshihen ndërtesa individuale banimore me etazhitet, P+1, P+1+NK, P+NK, B+P+1, B+P+NK, B+P+1 & P+2, parcelat kadastrale nr.1759-2, &1759-4 ZK Matiçan, si dhe parcelat dhe pjesë të parcelave kadastrale nr. 824-28, 825-8, 825-9, 825-12, 825-13, 825-17, dhe 826-27 ZK Matiçan, janë infrastrukturë rrugore në pronësi private, kurse parcelat tjera janë të zbrazëta;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë;
- Terreni ka pjerrtësi të konsiderueshme nga drejtimi Veri – Jug me një disnivel ~7.80m';
- Qasja në parcela - kompleks është planifikuar përmes rrugës ekzistuese e cila është edhe rrugë e planit rregullues urban "Konstadin Kristoforidhi";
- Bazuar në incizimin e gjendjes faktike të Bllokut urban "C11", Tërësia "C" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, punuar nga gjeodeti i licencuar Burim Halilaj, me licencë nr.195, konstatohet se blloku është realizuar mbi masën prej 50%, sipas kritereve të planit rregullues urban;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese si: shtëpi individuale banimore dhe ndërtesa shumë banesore.

VI. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e Kompleksit "Froni i Matit" me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "D1"** me 3B+S+P+10, **"D2"** me 2B+S+P+11 dhe **"D3"** me B+S+P+12 *(edhe me Duplex)* në kuadër të pjesës së Bllokut urban "C11", Tërësia "C" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, janë:

- Organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesave, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat e ndërtesës nga kufiri i parcelës, rrugët e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit të kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "C11", Tërësia "C" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet Kompleksi "Froni i Matit", me ndërtesa shumë banesore & afariste – me sipërfaqe ndërtimore, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi "Froni i Matit" me ndërtesa shumë banesore & afariste –Ndërtesa "D1","D2"&"D3"

Ndërtesa "D1" – S=11,293.86m² / 7,377.84m² mbi tokë + **3,916.02m²** nën tokë /,
Etazhitet: **3B+S+P+10,**
Ndërtesa "D2" – S=11,403.89m² / 8,107.45m² mbi tokë + **3,296.45m²** nën tokë /,
Etazhitet: **2B+S+P+11,**
Ndërtesa "D3" – S=8,399.64m² / 7,362.75m² mbi tokë + **1,036.89m²** nën tokë /,
Etazhitet: **B+S+P+12 (DP),**
Totali "D1", "D2" & "D3": S=31,097.39m² / 22,848.04m² mbi tokë + **8,249.36m²** nën tokë /

- Parcelat dhe pjesët e parcelave për realizimin e Kompleksit "Froni i Matit" me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara **brenda vijës rregulluese,** janë:
  - nr.824-12; S=180m²;

- nr.824-28; S=52m²; */ trajtohet në parcelë ndërtimore vetëm si sipërfaqe brenda vijës rregulluese, pa koeficient ndërtimi, meqenëse koeficienti i është konsumuar me kushte ndërtimi 05nr.350 – 169858 dt.17.11.2016 /*;
- nr.825-2; S=230m²;
- nr.825-7; S=56m²; */ nuk përfshihet në parcelë ndërtimore brenda vijës rregulluese, i bartet koeficienti i ndërtimit, dhe kalon në pronësi komunale /*;
- nr.825-8; S=26m²;
- nr.825-9; S=44m²;
- nr.825-10; S=17m²; */ nuk përfshihet në parcelë ndërtimore brenda vijës rregulluese, i bartet koeficienti i ndërtimit, dhe kalon në pronësi komunale /*;
- nr.825-11; S=359m²; */ nuk përfshihet në parcelë ndërtimore brenda vijës rregulluese, i bartet koeficienti i ndërtimit, dhe kalon në pronësi komunale /*;
- nr.825-12; S=164m²;
- nr.825-13; S=131m²;
- nr.825-15; S=0m²; */ e shpronësuar në Marrëveshjen 13-464/01-154310/22 10.11.2022 /*;
- nr.825-17; S=27m²;
- nr.826-12; S=584m²;
- nr.826-27; S=53m²;
- nr.827-29; S=455m²;
- nr.827-31; S=0m²;
- nr.827-32; S=0m²; */ e shpronësuar në Marrëveshjen 13-464/01-154310/22 10.11.2022 /*;
- nr.827-35; S=0m²; */ e shpronësuar në Marrëveshjen 13-464/01-154310/22 10.11.2022 /*;
- nr.830-38; S=0m²; */ e shpronësuar në Marrëveshjen 13-464/01-154310/22 10.11.2022 /*;
- nr.1759-2; S=0m²;
- nr.1759-4; S=0m²;
- nr.1791-0; S=3,681m²;

Sipërfaqja totale: S=5,752 + 52 + 432=6,236m²;

- Parcelat dhe pjesët e parcelave për realizimin e Kompleksit "Froni i Matit" me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara **jashtë vijës rregulluese (për shpronësim 20% & 35%),** janë:

-nr.824-12; S=0.00m²;
-nr.824-20; S=3m²; */ për shpronësim 35%, sipas Vendim 14-464/01-97987/22 05.05.2022 /*;
-nr.824-22; S=13m²; */ për shpronësim 35%, sipas Vendim 14-464/01-97987/22 05.05.2022 /*;
-nr.824-28; S=0.00m²
-nr.825-2; S=0.00m²;
-nr.825-7; S=0.00m²;
-nr.825-8; S=0.00m²;
-nr.825-9; S=0.00m²;
-nr.825-10; S=0.00m²;
-nr.825-11; S=0.00m²;
-nr.825-12; S=0.00m²;
-nr.825-13; S=0.00m²;
-nr.825-15; S=146m²; */ e shpronësuar me Marrëveshjen 13-464/01-154310/22 10.11.2022 /*;
-nr.825-17; S=21m²; */ për shpronësim 35%, sipas Vendim 14-464/01-97987/22 05.05.2022 /*;
-nr.826-12; S=0.00m²;
-nr.826-27; S=0.00m²;
-nr.827-29; S=0.00m²;
-nr.827-31; S=419m²; */ për shpronësim 35%, sipas Vendim 14-464/01-97987/22 05.05.2022 /*;
-nr.827-32; S=165m²; */ e shpronësuar me Marrëveshjen 13-464/01-154310/22 10.11.2022 /*;
-nr.827-35; S=167m²; */ e shpronësuar me Marrëveshjen 13-464/01-154310/22 10.11.2022 /*;
-nr.830-38; S=38m²; */ e shpronësuar me Marrëveshjen 13-464/01-154310/22 10.11.2022 /*;
-nr.1759-2; S=220m²; */ e shpronësuar me Marrëveshjen 13-464/01-154310/22 10.11.2022 /*;
-nr.1759-4; S=240m²; */ për shpronësim 20%, sipas Vendim 14-464/01-97987/22 05.05.2022 /*;
-nr.1791-0; S=0.00m²;

Sipërfaqja totale: S=1,432m²;

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: +383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizminprishtine@rks-gov.net

- Parcelat dhe pjesët e parcelave **<u>që nuk trajtohen</u>** për realizimin e Kompleksit "Froni i Matit" me ndërtesa shumë banesore & afariste, janë:

- nr.824-12; S=0.00m²;
- nr.824-20; S=0.00m²;
- nr.824-22; S=0.00m²;
- nr.824-28; S=129m²; */ parcelë e trajtuar me kushte ndërtimi ndërtimi 05nr.350 – 169858 dt.17.11.2016 /;*
- nr.825-2; S=0.00m²;
- nr.825-7; S=0.00m²;
- nr.825-8; S=0.00m²;
- nr.825-9; S=0.00m²;
- nr.825-10; S=0.00m²;
- nr.825-11; S=0.00m²;
- nr.825-12; S=0.00m²;
- nr.825-13; S=0.00m²;
- nr.825-15; S=0.00m²;
- nr.825-17; S=0.00m²;
- nr.826-12; S=0.00m²;
- nr.826-27; S=0.00m²;
- nr.827-29; S=0.00m²;
- nr.827-31; S=0.00m²;
- nr.827-32; S=0.00m²;
- nr.827-35; S=0.00m²;
- nr.830-38; S=0.00m²;
- nr.1759-2; S=0.00m²;
- nr.1759-4; S=83.00m²;
- nr.1791-0; S=0.00m²;

<u>Sipërfaqja totale: S=83.00m²</u>;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj., (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar për të Bllokut urban "C11", Tërësia "C" të Planit Rregullues "Mati 1", është <u>IV – VIII</u> etazhe, kurse sipas PZHU-së <u>VII - IX</u> etazhe mbi tokë;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale/parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabaritin e përdheses ose suterenit, bazuar në Planin Rregullues "Mati 1", konfirmuar me Vendimin, 14 nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, "Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane", lejohet max.40% dhe kjo sipërfaqe është:
  S=5,752 x 0.4 (40%)=2,300.80m²;
  S=52 x 0.4 (40%)=20.80m²;
  S=1,880.50m² */ sipas projekt propozimit /;*
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale / parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi e parcelave brenda vijës rregulluese, bazuar në Planin Rregullues "Mati 1" konfirmuar me Vendimin, 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin të bodrumit lejohet max.60%, dhe sipërfaqja është:
  S=5,752 x 0.6(60%)=3,451.20m²;
  S=52 x 0.6(60%)=31.20m²;
  S=3,409.38m² */ sipas projekt propozimit /;*
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, bazuar në Planin Rregullues "Mati 1", dhe konfirmuar me Vendimin, 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, "Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane", është min.40%, dhe kjo sipërfaqe është:
  S=5,752 x 0.4(40%)=2,300.80m²;
  S=52 x 0.4(40%)=20.80m²;
  S=1,777.39+ 568.12m² / sipas projekt propozimit 30.62% në parter dhe 9.7% në kulme /;
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Mati 1" është **3.0**.

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1. 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmi@prk-ks.net

nivelin e tokës - suteren, dhe ***0%*** për etazhet e nëntokës – bodrume, dhe kjo sipërfaqe është:
S=5,752 x 3.0=17,256m²,
S=432 x 3.0=1,296m²,
S=22,848.00m² */ sipas projekt propozimit konceptual duke llogaritur edhe kompensimin /* shpronësimin.

- Bazuar në Vendimet e Kryetarit të Komunës së Prishtinës: Vendimi 01nr.400-660 dt. 26.05.2008 (20%) dhe 14nr.464/01 – 97987/22 dt.05.05.2022 (20% & 35%), për shpronësimin e parcelav e në pronësi private për interes publik, totali i lejuar për ndërtim do të jetë:
- Të shpronësuar bazuar në Vendimi 01nr.400-660 dt. 26.05.2008 dhe me marrëveshjet, S=736 x 3.0=2,208m².
- Sipas Vendimit 14nr.464/01 – 97987/22 dt.05.05.2022, për 35% të parcelës ndërtimore do të jetë S=456 x 3.0=1,368m²;
- Sipas Vendimit 14nr.464/01 – 97987/22 dt.05.05.2022, për 20% do të parcelës ndërtimore jetë S=153.60 x 3.0=460.80m²;
- Sipas të drejtës së transferit të pjesëve të parcelave brenda bllokut urban S=86.40 x 3.0=259.20m²;
- Transferim i pjesëve të parcelave brenda bllokut urban S=432 x 3.0=1,296m²;

Totali për ndërtim brenda kompleksit do të jetë: **S=17,256 + 1,296 + 1,368 + 460.80 + 259.20 + 2,208 = 22,848m².**

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efiçiencës 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 "Mati 1", *"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 x 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 t'i 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. 3.0m. 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;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 30cm për pjesën afariste dhe max.1.20m për pjesën banimore;
- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30m²/1VP të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesës apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & 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 efiçiencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës dhe hartimin e dokumentacionit ndërtimor – projektit kryesor, përveç tjerash, të jenë edhe sipas normave teknike të "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor".

VII. Ndarja / parcelimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, nr.824-20, 824-22, 824-28, 825-17 & 1759-4 ZK Matiçan, të bëhet sipas manualit për ndarje, të punuar nga gjeodeti i liçencuar Burim Halilaj nga Drenasi, me licencë nr.195.

Kjo drejtori, jep PËLQIM për ndarjen e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", *"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 komania

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 247 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

gjeodezike e 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;

Kjo procedurë të realizohet në fazën pas miratimit të kushteve ndërtimore dhe para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", *"Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01"*, punuar nga kjo drejtori dhe Manualin për ndarje punuar, nga gjeodeti i liçencuar Burim Halilaj nga Drenasi, me licencë nr.195, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, nr.824-12, 824-20, 824-22, 824-28, 825-2, 825-8, 825-9, 825-12, 825-13, 825-17, 826-12, 826-27, 827-29 & nr.1791-0 ZK Matiçan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit të bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, drejtoria jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim, punuar nga gjeodeti i licencuar Burim Halilaj, nga Drenasi me licencë nr.195. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i drejtorisë, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

IX. Kompensimi/shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesëve të parcelës kadastrale të formuar për shpronësim bazuar në Vendimin 14nr.464/01 – 97987/22 dt.05.05.2022 (vendimi i 20% & 35%), do të shpronësohen, pjesa e parcelës nr.1759-4 me S=240m² e përfshirë në hapësirë publike – rrugë të planifikuar të planit rregullues urban do të shpronësohet me 20%, bazuar në koeficientin e ndërtimit 3.0, llogaritja do të jetë, S=240 x 3.0=720m². Parcelat kadastrale nr.825-7, 825-10 & 825-11 ZK Matiçan me sipërfaqe totale S=432m², të cilat përfshihen brenda bllokut urban dhe të njëjtat janë sipas gjendjes ekzistuese rrugë, do të transferohen / kompensohen me sipërfaqe ndërtimore sipas koeficientit të ndërtimit 3.0 dhe do të kalojnë në pronësi të Komunës së Prishtinës, bazuar në koeficientin e ndërtimit 3.0, llogaritja do të jetë, S=432 x 3.0=1,296m². Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr.824-20 me S=3m², nr.824-22 me S=13m², nr.825-17 me S=21m² & 827-31 me S=419m² të gjitha ZK Matiçan, me S=456 m² të përfshira në hapësirë publike- "Rruga A" të planifikuar, do të shpronësohen deri me 35%, bazuar në koeficientin e ndërtimit prej 3.0, pronarët do të komepnsohen me sipërfaqe ndërtimore prej S= 456 x 3.0=1,368m².

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të parcelave dhe pjesëve të parcelave 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, detyron Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

X. 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 orto-foto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;*

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmi@prishtine-ks.net

kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

XI. 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 VI., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit 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", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi ", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, *"Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor"*, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe 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 përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhesë, me kuota relative dhe absolute;*
- *Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;*
- *Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;*
- *Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;*
- *Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;*
- *Projektin e organizimit të kompleksit , me rrugë, shtigje, 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 trafo-stacionit;*
- *Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;*
- *Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;*
- *Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend-ndërtim", bazuar në Vendimin 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 në terrenit;*

Dokumentet të dorëzohen në tërësi sipas shtojcës "Dokumente teknike të nevojshme për aplikacionet për leje ndërtimore", e cila i është bashkangjitur këtyre Kushteve Ndërtimore.

XII. 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;*

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- *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- Elaborati për **Leje Mjedisore Komunale** 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.

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 824-12, 824-20, 824-22, 824-28, 825-2, 825-8, 825-9, 825-12, 825-13, 825-17, 826-12, 826-27, 827-29 &1791-0 ZK. Matiçan, bazuar në certifikatat e njësive kadastrale, janë të evidentuar me lloj të shfrytëzimit si tokë bujqësore me klasë të kualitetit "Arë e klasit 3","Hendek"" paraprakisht kërkohet të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë 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, <u>për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore</u>, 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, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej **<u>S=5,804m²</u>**. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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.

XIV. 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"* 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 leje rrënimi për rrënimin e ndërtesave ekzistuese në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënimit, aplikuar me kërkesë të veçantë.

XV. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore është një (1) vit, me të drejtë vazhdimi edhe për një (1) vit tjetër, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së kushteve ndërtimore.

A r s y e t i m

Kërkuesit: Pronarët: "Pozhegu Brothers" sh.p.k., Avdullah Shahini, Faton, Rabit, Naser, Jeton dhe Milaim Dërmaku, Valdete Dërmaku Marevci, Mustaf Kadriu, Jahir Ahmeti, Shefket Arifi nga Prishtina dhe Investitorit "Pozhegu Brothers" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të ARBK-së 811251032 dhe përfaqësues Qemajl Pozhegu nga Gjakova, me kërkesën 05nr.350/03 – 7544/23 dt.12.01.2023 për plotësim-ndryshim dhe zgjerim të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 203396/20 dt.27.01.2022, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "Froni i Matit" me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "D1"** me 3B+S+P+10, **"D2"** me 2B+S+P+11 dhe **"D3"** me B+S+P+12 *(edhe me Duplex)* në lokacionin e përshkruar në paragrafint IV. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

dhe plotësuar me shkresat "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/03 – 26645/23 dt.03.02.2023, dhe 05 Nr.070/01-0099935/23 dt. 18.05.2023, si dhe gjatë fazës së trajtimit të kërkesës, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale për parcelat kadastrale nr. 824-12, 824-20, 824-22, 824-28, 825-2, 825-7, 825-8, 825-9, 825-10, 825-11, 825-12, 825-13, 825-17, 826-12, 826-27, 827-29, 827-31, 1759-4, & 1791-0 ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*
- *"Informata nga Plani Rregullues "Mati 1" – PZHU", përmes sistemit Online, me referencë 05nr.350/02–203396/20 dt.03.11.2020, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;*
- *Fotokopjet e letërnjoftimeve të pronarëve dhe investitorit;*
- *Incizimin e gjendjes faktike të Bllokut urban "C11", Tërësia "C" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, punuar nga gjeodeti i liçencuar Burim Halilaj nga Drenasi me licencë nr.195, konstatohet se blloku është realizuar mbi masën nën 50% sipas kritereve të planit rregullues urban;*
- *Manuali i bashkimit dhe ndarjes, punuar nga gjeodeti i liçencuar Burim Halilaj nga Drenasi me licencë nr.195;*
- *Fotot e lokacionit dhe ndërtesave ekzistuese;*
- *Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor", përpiluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me LRP.nr.13268/2022 dhe Ref.nr.4784/2022 dt.01.12.2022, e lidhur në mes të Naser Dërmaku, Shefket Arifi dhe Kompania "Pozhegu Brothers"SH.P.K. nga Prishtina;*
- *Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor", përpiluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me LRP.nr.9700/2022 dhe Ref.nr.3146/2022 dt.11.08.2022, e lidhur në mes të Rabit Dërmaku, Milaim Dërmaku, Sejdi Dërmaku dhe Kompania "Pozhegu Brothers"SH.P.K. nga Prishtina;*
- *Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor", përpiluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me LRP.nr.10701/2022 dhe Ref.nr.3588/2022 dt.12.09.2022, e lidhur në mes të Faton Dërmaku, Sejdi Dërmaku dhe Kompania "Pozhegu Brothers"SH.P.K. nga Prishtina;*
- *Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor", përpiluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me LRP.nr.17027/2021 dhe Ref.nr.4632/2021 dt.05.11.2021, e lidhur në mes të Jeton Dërmaku dhe Kompania "Pozhegu Brothers"SH.P.K. nga Prishtina;*
- *Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor", përpiluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me LRP.nr.2163/2023 dhe Ref.nr.1018/2023 dt.14.03.2023, e lidhur në mes të Jahir (Ali)Ahmeti, Mustaf Kadriu dhe Kompania "Pozhegu Brothers"SH.P.K. nga Prishtina;*
- *Projekt propozimin – Projektin konceptual me Situacioni - "zgjidhja urbane" të kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste dhe hapësira të planifikuara, si dhe me projekte ideore, hartuar nga Zyrja projektuese Pozhegu Brothers nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK nr.* 811251032;
- *Vërtetimi i tatimpaguesit Pozhegu Brothers nr.0056780/23/93332237135 të datës 16.03.2023;*
- *Vërtetimi i tatimpaguesit Avdullah Shahini nr.0133478/23 të datës 27.06.2023;*
- *Vërtetimi i tatimpaguesit Jahir Ahmeti nr.0056717/23 të datës 16.03.2023;*
- *Vërtetimi i tatimpaguesit Mustaf Kadriu nr.0056760/23 të datës 16.03.2023;*
- *Vërtetimi i tatimpaguesit Jeton Dërmaku nr.0057005/23 të datës 16.03.2023;*
- *Vërtetimi i tatimpaguesit Rabit Dërmaku nr.0057296/23 të datës 16.03.2023;*
- *Vërtetimi i tatimpaguesit Milaim Dërmaku nr.0057273/23 të datës16.03.2023;*
- *Vërtetimi i tatimpaguesit Naser Dërmaku nr.0056984/23 të datës16.03.2023;*
- *Vërtetimi i tatimpaguesit Shefket Arifi nr.0056993/23 të datës 16.03.2023;*
- *Vërtetimi i tatimpaguesit Faton Dërmaku nr.0056976/23 të datës16.03.2023;*
- *Kërkesa për Agjencinë Kosovare të Privatizimit Nr. 1511 të datës 05.05.2023;*
- *Kërkesa për Agjencinë Kosovare të Privatizimit Nr. 1925 të datës 02.06.2023;*
- *Dëshmitë e email-ave drejtuar zyrtarëve të AKP-së në lidhje me kërkesat Nr. 1511 të datës 05.05.2023 & Nr. 1925 të datës 02.06.2023.*

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/03 – 7544/23 dt.12.01.2023, për ***ndryshim-plotësim*** dhe **zgjerim** të kushteve ndërtimore dhe pranim të palëve në procedurë, si dhe plotësuar me shkresat "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/03–26645/23 dt.03.02.2023 & 05nr.070/01-99935/23 dt.18.05.2023, me dokumentacionin e prezantuar dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën -

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

lokacionin, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konsultimit të arkivit të drejtorisë për trajtimin e kërkesave për hapësirën - parcelat dhe komplekset ndërtimore në fqinjësi, si dhe projekt propozimit – projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar, në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Kjo drejtori bazuar në kërkesën 05nr.350/02 – 203396/20 dt.03.11.2020 për kushte ndërtimore, me Vendimin 05nr.350/02 – 203396/20 dt.27.01.2022, ka caktuar kushtet ndërtimore në emër të kërkuesve/ pronarëve: "Pozhegu Brothers" sh.p.k., Rrustem Krasniqi, Driton Rama, Memedali Nazifi, Faruk Nazifi, Nazmi Jusufi, Sejdi Rexhepi, Arment Dërmaku, Lulzim Rrustolli, Hajrullah Etemi, Kudret Arifi, Luan Kastrati, Shpresa Etemi nga Prishtina dhe Investitorit "Pozhegu Brothers" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të ARBK-së 811251032 dhe përfaqësues Qemajl Pozhegu nga Gjakova, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e Kompleksit "Froni i Matit" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "D1" me 3B+S+P+10, "D2" me 2B+S+P+7 dhe "D3" 2B+P+7 në kuadër të pjesës së Bllokut urban "C11", Tërësia "C" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr. 825-1, 825-4, 825-5, 826-13, 827-17, 827-18, 827-19, 827-25, 827-30, 830-3, 830-4, 830-5, 830-6, 830-7, 830-16, 1759-2 & 1759-3 ZK Matiçan, me trajtim përmes kompensimit / shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore të pjesës së parcelës kadastrale nr.825-1, 827-25, 827-30 830-16 & 1759-2 ZK Matiçan, sipas projekt propozimit – projektit konceptual dhe "zgjidhjes urbane". Këto tri ndërtesa shumë banesore dhe afariste në Kompleksin "Froni i Matit" – **Ndërtesa "C11/D1"** me 3B+S+P+10, **"C11/D2"** me 2B+S+P+7 dhe **"C11/D3"** me 2B+P+7, të miratuara në kushtet ndërtimore të lartcekura kanë këto sipërfaqe ndërtimore: ndërtesa "C11/D1" me sipërfaqe ndërtimore totale S=10,498.07m² (mbi tokë S=7,182.24m² dhe nëntokë S=3,315.83m²), ndërtesa "C11/D2" me sipërfaqe ndërtimore totale S=3,790.64m² (mbi tokë S=2,711.75m² dhe nëntokë S=1,078.89m²) dhe ndërtesa "C11/D3" me sipërfaqe ndërtimore totale S=4,659.40m² (mbi tokë S=3,355.96m² dhe nëntokë S=1,303.44m²), pra gjithsej sipërfaqe ndërtimore S=18,948.11m² (mbitokë S=13,249.95m² dhe nëntokë S=5,698.16m²);

Bazuar në këto kushte ndërtimore, pas procesit të ndarjes/bashkimit të parcelave kadastrale, formohet një parcelë ndërtimore brenda vijës rregulluese që kompensohet me koeficient 3.0, përkatësisht parcela nr.1791-0 ZK Matiçan me S=3,681m² *(si rezultat i bashkimit të parcelave nr. 825-1, 825-4, 825-5, 826-13, 827-17, 827-18, 827-19, 827-25, 827-30, 830-3, 830-4, 830-5, 830-6, 830-7, 830-16 & nr.1759-3 ZK Matiçan),* dhe pas procesit të kompensimit/shpronësimit parcelat dhe pjesët e parcelave nr. 825-1 me S=146m², nr.827-25 me S=165m², nr.827-30 me S=167m², nr.830-16 me S=38m² & nr.1759-2 me S=220m², ZK. Matiçan, me sipërfaqe totale prej S=736m², të cilat janë kompensuar me koeficient ndërtimi 3.0, dhe të njëjtat janë shpronësuar bazuar në Vendimin 01nr.400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, sipas Marrëveshjes 13nr.464/01-154310/22 dt.10.11.2022, ku edhe kanë kaluar në pronësi të Komunës së Prishtinës. Ndërsa parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr.825-1, 826-13, 827-25 ZK Matiçan me S=520m², kanë mbetur për trajtim në faza tjera, konkretisht në këtë fazë;

Pas kësaj procedure administrative të pajisjes me kushte ndërtimi të lartcekura, investitori "Pozhegu Brothers" sh.p.k. me kërkesën 05nr.350/03 – 7544/23 dt.12.01.2023, ka kërkuar nga kjo drejtori, **ndryshim-plotësim** dhe **zgjerim** të Vendimit të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 203396/20 dt.27.01.2022, të lëshuara nga po kjo drejtori, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "Froni i Matit" me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "D1"** me 3B+S+P+10, **"D2"** me 2B+S+P+11 dhe **"D3"** me B+S+P+12 *(edhe me Duplex)* në kuadër të pjesës së Bllokut urban "C11", Tërësia "C" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, si dhe me kërkesat-shkresat "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/03–26645/23 dt.03.02.2023 dhe 05nr.070/01-99935/23 dt.18.05.2023, ka kërkuar pranimin e palëve në procedurë, ku krahas parcelës ndërtimore të formuar me kushtet ndërtimore paraprake nr.1791-0 ZK Matiçan me S=3,681m², janë përfshirë në zgjidhje urbane, edhe parcela të reja: nr.824-12, 824-20, 824-22, 824-28, 825-2, 825-7, 825-8, 825-9, 825-10, 825-11, 825-12, 825-13, 825-15, 825-17, 826-12, 826-27, 827-29, 827-31, 827-32, 827-35, 830-38, 1759-2, 1759-4 ZK Matiçan, prej të cilave, parcelat kadastrale nr.743-2, 746-6, 746-15, 746-21, 746-22, 746-33, 746-58 ZK Matiçan së bashku me parcelën nr.1791-0 ZK Matiçan janë brenda vijës rregulluese si parcela ndërtimore, ndërsa parcelat tjerat jashtë vijës rregulluese për shpronësim sipas vendimeve të lartcekura të shpronësimit 20% & 35% të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.

12 ZK Matiçan me S=180m², z. Avdullah Shahini ndërkohë ka lidhur kontratë bashkëndërtimi me Investitorin "Pozhegu Brothers" sh.p.k., kontratë e cila është bashkëngjitur në lëndë përmes pranimit të palëve në procedurë, ndërsa të tjerët *(pronarët e parcelave nr.824-11 & 824-13 ZK Matiçan)* nuk kanë shprehur interesim dhe vullnet të përfshihen në zgjidhje urbane as në kushtet ndërtimore paraprake.

Bazuar në planin e situacionit, parcela kadastrale nr. 824-28 ZK Matiçan me S=181m², me Kushtet ndërtimore 05nr.350 – 169858 dt.17.11.2016, është konsumuar me koeficient ndërtimi dhe është parceluar të shërbejë për qasje në parcelat nr. 824-11, 824-12 & 824-13 ZK Matiçan, kurse me këtë "zgjidhje urbane" kjo parcelë do të ketë këtë funksion vetëm për parcelat nr.824-11 & 824-13 ZK Matiçan, sepse një pjesë e saj do të trajtohet në kompleksin "Froni i Matit" dhe si e tillë nuk është e nevojshme për qasje në parcelën nr.824-12 ZK Matiçan, përkatësisht sipërfaqja e saj prej S=52m² do të përfshihet vetëm si sipërfaqe në parcelën ndërtimore brenda vijës rregulluese, pra pa koeficient ndërtimi pasiqë ky koeficient i është kompensuar me kushte ndërtimi 05nr.350–169858 dt.17.11.2016, ndërsa pjesa tjetër me sipërfaqe prej S=129m² do të ndahet dhe formohet parcelë me numër të ri kadastral;

Me përfshirjen e parcelës nr. 824-12 ZK Matiçan në "zgjidhje urbane" të Kompleksit "Froni i Matit", vetëm parcelat nr. 824-11 & 824-13 ZK. Matiçan (me pronarë privat të parcelave kadastrale) dhe parcela kadastrale nr. 821-0 ZK Matiçan në pronësi / menaxhim të AKP-së, mbesin të pa trajtuara dhe të pazhvilluara. Andaj, për këtë arsye është kërkuar nga subjekti juridik "Pozhegu Brothers" sh.p.k. të paraqes një propozim zgjidhje për këto dhe njëherë të parashtrojë kërkesë në AKP, të cilën edhe e ka realizuar përmes shkresës së protokolluar me nr.1511 më datë 05.05.2023, përmes së cilës kërkohet një konfirmim nga ana e AKP-së në lidhje me parcelën nr.821-0 ZK Matiçan (në pronësi të AKP-së) nëse është e interesuar të përfshihet në zgjidhje urbane, si dhe të japin pëlqim që ndërtesa e planifikuar "C11-D3" të mund të pozicionohet në kufi të parcelës nr.821-0 ZK Matiçan, pa pasur nevojë të mbajë minimumin e distancës prej 3m' sipas PRRU "Mati 1", meqenëse kjo parcelë ka formë të çrregullt, dhe e pamundëson pozicionimin e ndonjë ndërtese në kufijtë e saj. Kjo kërkesë ka të bashkëngjitur edhe pjesën grafike – "zgjidhjen urbane" të propozuar me ndërtesën e rezervuar/propozuar me sipërfaqe ndërtimore, sipas koeficientit të ndërtimit 3.0 për këto tri parcela të pa trajtuara, gjegjësisht parcelat kadastrale nr. 824-11, 824-13 dhe 821-0 ZK Matiçan, si dhe ndërtesa "C11-D3" e pozicionuar në kufi të parcelës nr. 821-0 ZK Matiçan.

Krahas këtyre parcelave, jashtë zgjidhjes urbane (brenda bllokut urban) mbesin edhe parcelat kadastrale nr.825-6 dhe 827-6 ZK Matiçan (parcela kadastrale me pronarë privat), nr.826-2, 827-8 & 827-11 ZK Matiçan (parcela kadastrale në pronësi të AKP-së). Për përfshirjen e këtyre parcelave kadastrale në zgjidhje të përbashkët urbane është parashtuar kërkesa nga subjekti juridik "Pozhegu Brothers" sh.p.k. e protokoluar me nr. 1925 më datën 02.06.2023 në Agjencinë Kosovare të Privatizimit, duke e njoftuar të njëjtën për specifikat e projektit dhe mundësinë e zhvillimit të këtyre parcelave, meqenëse e kanë si mundësi të fundit për t'u përfshirë në një zgjidhje të mirëfilltë urbane. Kjo kërkesë është adresuar edhe nga zyrtari i lëndës më datë 09.06.2023 dhe 13.06.2023 në e-mail-in zyrtar të AKP-së info@pak-ks.org, zyrtarët e AKP-së vlora.konushevci@pak-ks.org dhe veton.hajdini@pak-ks.org, në të cilën janë të përshkruara pikat e cekura, si më poshtë:

- *pajtoheni që të pronarët dhe investitorit të ndërtojnë në kuadër të parcelës kadastrale nr. 824-12, 824-20, 824-22, 824-28, 825-2, 825-7, 825-8, 825-9, 825-10, 825-11, 825-12, 825-13, 825-15, 825-17, 826-12, 826-27, 827-29, 827-31, 827-32, 827-35, 830-38, 1791-0, 1759-2, 1759-4 ZK Matiçan, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar në këtë drejtori duke mos cenuar parcelat kadastrale nr.821-0, 826-2, 827-8 & 827-11 ZK Matiçan ;*
- *pajtoheni që këto parcel & pjesë e parcelave kadastrale të trajtohet në Plani i situacionit – "zgjidhje urbane", duke rezervuar një pjesë të hapësirës në parcelën kadastrale nr.821-0, 826-2, 827-8 & 827-11 ZK Matiçan për ndërtim bazuar parametrat urban dhe sipërfaqen e parcelave që përfshihet Brenda vijës rregullues, ku pas privatizimit pronarët/poseduesit e atyre parcelave do të mund të realizonte ndërtimin në marrëveshje me investitorin;*
- *të privatizohet ajo pjesë e parcelës me ndonjë procedure të përshpejtuar, ose me marrëveshje direkt me investitorin investitorit "Pozhegu Brothers"sh.p.k. nga Prishtina,*
- *të arrihet marrëveshje me investitorin deri në privatizimin e këtyre parcelave kadastrale, apo ndonjë vendimi tjetër;*
- *apo të gjendet ndonjë formë e pranueshme, e cila do të ju konvenonte dy palëve, investitorit dhe AKP-së, e cila do të mundësonte realizimi i asaj pjese të planit rregullues urban;*

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa. rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1. 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 247 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Bazuar në kushtet e ndërtimit 05nr.350 – 169858 dt.17.11.2016, për parcelën kadastrale nr. 825-0 ZK Matiçan, me pronar/posedues PSH - KBI Kosova – Export, sipërfaqja me koeficient 3.0 është rezervuar në ndërtesën "C11/B13", me etazhitet 2B+P+13 dhe sipërfaqe S=3,200m². Nga parcela kadastrale nr. 825-0 ZK Matiçan, me pronar/posedues PSH - KBI Kosova – Export, gjatë proceseve të ndarjes/bashkimit dhe privatizimit janë formuar parcelat kadastrale nr. 825-2, 825-6, 825-7, 825-8, 825-9, 825-10, 825-11, 825-12, 825-13 & 826-2 ZK Matiçan, prej këtyre parcelave kadastrale, parcelat nr. 825-2, 825-8, 825-9, 825-12 & 825-13 ZK Matiçan trajtohen si parcela ndërtimore në këto kushte ndërtimore dhe kompensohen me koeficient ndërtimi, parcelat nr. 825-7, 825-10 & 825-11 ZK Matiçan, do të trajtohen vetëm me koeficient ndërtimi në kuadër të Bllokut dhe do të kalojnë në pronësi të Komunës së Prishtinës, meqenëse nuk tangjentojnë me vijën e ngastrës ndërtimore, ndërsa parcela nr. 825-6 ZK Matiçan (në pronësi private) dhe parcela kadastrale nr. 826-2 ZK Matiçan, me pronar/posedues PSH - KBI Kosova – Export, me sipërfaqe S= 621.60m² (sipas http://geoportal.rks-gov.net), nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore;

Meqë parcela bazë në kushtet ndërtimore paraprake me nr.825-0 ZK Matiçan e këtyre parcelave kadastrale me këto kushte ndërtimore aktuale, e ka të rezervuar sipërfaqen ndërtimore mbitokë, te ndërtesa "C11/B13" me etazhitet 2B+P+13, dhe sipërfaqe S=3,200m², sipas Kushteve ndërtimore 05nr.350–169858 dt.17.11.2016, nga kjo sipërfaqe minusohen parcelat kadastrale të lartëcekura që hyjnë në trajtim, përkatësisht kompensim/shpronësim me këto kushte ndërtimore, pra në total parcelat që minusohen kanë sipërfaqe S=1,027m² x 3.0= 3,081m², ndërsa ndërtesa "C11/B13" do të mbetet e rezervuar për parcelën nr. 826-2 ZK Matiçan me pronar/posedues PSH - KBI Kosova – Export, në të cilën tani ka tolerancë për akomodimin e sipërfaqes mbitokë edhe të parcelave kadastrale nr. 827-8 & 827-11 ZK Matiçan me pronar/posedues PSH - KBI Kosova – Export. Ndërsa sa i përket parcelës nr. 825-6 ZK Matiçan në bazë të kërkesës së investitorit "Pozhegu Brothers" sh.p.k. në Agjencinë e Privatizimit të Kosovës (AKP) nr. 1925/22 të datës 02.06.2023 së bashku me parcelën kadastrale të patrajtuar ende nr. 827-6 ZK Matiçan (në pronësi private) sipërfaqja mbitokë e të dy parcelave është propozuar të akomodohen në ndërtesën "C11/B16" me etazhitet 2B+P+8+PH. Mirëpo duhet theksuar se ndaj këtyre kërkesave dhe shkresave zyrtare në formë elektronike (e-mail) nuk është kthyer ndonjë përgjigje në lidhje me to nga Agjencia Kosovare e Privatizimit (AKP);

Pra, si përmbledhje, me këtë kërkesë 05nr.350/03 – 7544/23 dt.12.01.2023 për plotësim – ndryshim dhe zgjerim të kushteve ndërtimore, zhvillohen apo trajtohen parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale *nr.824-12, 824-20, 824-22, 824-28, 825-2, 825-6, 825-7, 825-8, 825-9, 825-10, 825-11, 825-12, 825-13, 825-15, 825-17, 826-12, 826-27, 827-29, 827-31, 827-32, 827-35, 830-38, 1759-2, 1759-4 & 1791-0 ZK Matiçan*, prej të cilave parcelat *nr.824-12, 824-20, 824-22, 824-28, 825-2, 825-8, 825-9, 825-12, 825-13, 825-17, 826-12, 826-27, 827-29, 827-31 & 1791-0 ZK Matiçan*, janë brenda vijës rregulluese me sipërfaqe totale ***S=5,804m²***, parcelat kadastrale nr.*825-7, 825-10, 825-11 do të kompensohen, përkatësisht do tu transferohet koeficienti i ndërtimit 3.0, dhe do të kalojnë në pronësi të Komunës së Prishtinës,* ndërsa parcelat tjera *nr.824-12, 824-20, 824-22, 824-28, 825-2, 825-6, 825-7, 825-8, 825-9, 825-10, 825-11, 825-12, 825-13, 825-15, 825-17, 826-12, 826-27, 827-29, 827-31, 827-32, 827-35, 830-38, 1759-2, 1759-4 & 1791-0 ZK Matiçan*, do të shpronësohen sipas Vendimeve të Kryetarit të Komunës së Prishtinës deri 35% dhe në zgjidhje urbane përfshihen tri ndërtesa shumë banesore & afariste: **Ndërtesa "D1"** me 3B+S+P+10, **"D2"** me 2B+S+P+11 dhe **"D3"** me B+S+P+12 *(edhe me Duplex)* në kuadër të Bllokut urban "C11", Tërësia "C" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë.

Bazuar në parcelat kadastrale të përfshira jashtë vijës rregulluese – hapëira publike, konstatohet se: parcela e formuar ndërtimore brenda vijës rregulluese për këtë bllok është S=**5,752m²** *(S=5752 x 3.0=17,256m²) si dhe me pjesën e parcelës kadastrale nr.824-28 ZK Matiçan me S=52m² (e cila nuk trajtohet në koeficient të ndërtimit)* ndërsa parcelave kadastrale me sipërfaqe **S=432m²** do t'iu transferohet koeficienti i ndërtimit, përkatësisht **S=432 x 3.0=1,296m².** Sipas Vendimit të Kushteve ndërtimore 05nr.350/01–203396/20 dt.27.01.2022, dhe me aplikimin e Vendimit, 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, është kompensuar prona private, e përfshirë në rrugë të planifikuar të planit rregullues, deri në 20% të parcelës ndërtimore S=3681m², me S=736m² *(parcelat kadastrale nr.825-15 me S=146m², nr.827-32 me S=165m², nr.827-35 me S=167m², nr.830-38 me S=38m² & nr.1759-2 me S=220m² të shpronësuara me Marrëveshjen 13-464/01-154310/22 dt. 10.11.2022)*, sipërfaqe e cila është kompensuar me koeficient ndërtimi **S=736 x 3.0=2,208m²**.

brenda vijës rregulluese pa koeficient ndërtimi), për shpronësim sipas vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01 – 97987/22 dt.05.05.2022 (20% & 35%) do të merret vetëm sipërfaqja prej S=5,752m² (20% & 35%), ndërsa sipërfaqja e parcelave kadastrale jashtë vijës rregulluese dhe brenda bllokut urban (të cilave do t'iu transferohet vetëm koeficienti dhe do të kalojnë në pronësi komunale) me S=432 m² do të llogaritet për shpronësim deri 20%, ku detalisht do të sqarohet më poshtë shpërndarja e sipërfaqeve me shpronësimet përkatëse:

Në ndërkohë Subjekti juridik "Pozhegu Brothers"sh.p.k. nga Prishtina përmes kërkesës 05 nr. 351/02 –43235/23 dt. 28.02.2023 ka kërkuar leje ndërtimi për ndërtimin e Ndërtesës "C11/D1" me etazhitet *3B+S+P+10* dhe *sipërfaqe ndërtimore totale S=11,293.86m² (mbitokë S=7,377.84m² dhe nëntokë S=3,916.02m²),* e cila kërkesë është në procedurë të shqyrtimit dhe trajtimit.

Po ashtu në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit nga ana e zyrtarit përkatës në kuadër të drejtorisë për komunikacion dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit, është përcaktuar dhe konfirmuar rregullsia dhe kyçja në kompleks në aspektin e komunikacionit, si dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren për kyçje të kompleksit në rrugën e brendshme të bllokut dhe e njëjta me rrugën e planifikuar.

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Pozhegu Brothers" shpk., ne lagjen "Mati 1", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për plotësim të kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/03-7544/23 të dt.12.01.2023, kyçjet për automjete për kompleksin afaristo – banesor, objekti C11/D1 me etazhitet -3B+S+P+10, objekti C11/D2 me etazhitet -3B+S+P+11 dhe objekti C11/D3 me etazhitet -3B+S+P+11, në rrugën e cila është e paraparë me Planin Rregullues "Mati 1", sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh lokacionin e kësaj zgjidhje urbane, dhe shmangien e kyçjeve në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m, si dhe të parashihet mundësia e përballkalimit të lirë në mes të automjeteve. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit.

Bazuar në konstatimet e mësipërme, dokumentacionin e shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21 të *Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013*, nenit 18 të *Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012*, si dhe nenit 13 të *"Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve"*, dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit dhe ndërtimit në bazë të neneve 4, 21, 22 dhe 57 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L - 031 dt.21.07.2016, lidhur me ligjshmërinë për rihapjen-rishqyrtimin e procedurës, shfuqizimin e Kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 203396/20 dt.27.01.2022, ri-caktimin e kushteve ndërtimore sipas rrethanave të reja, dhe zbatimin e Vendim, 14nr.464/01– 97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, si dhe Vendim, 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, "Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane", Drejtoria e Urbanizmit konstatoi se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se kërkesa 05nr.350/03 – 7544/23 dt.12.01.2023 e kërkuesve/pronarëve: "Pozhegu Brothers" sh.p.k., Avdullah Shahini, Faton, Rabit, Naser, Jeton dhe Milaim Dërmaku, Valdete Dërmaku Marevci, Mustaf Kadriu, Jahir Ahmeti, Shefket Arifi nga Prishtina dhe Investitorit "Pozhegu Brothers" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të ARBK-së 811251032 dhe përfaqësues Qemajl Pozhegu nga Gjakova, dhe plotësuar me kërkesat - shkresat "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/03 – 26645/23 dt.03.02.2023 dhe 05nr.070/01-99935/23 dt. 18.05.2023, për pranim të palëve në procedurë, mund të miratohet dhe të ri-caktohen kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ***Kompleksit "Froni i Matit"*** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "D1"** me 3B+S+P+10, **"D2"** me 2B+S+P+11 dhe **"D3"** me B+S+P+12 *(edhe me Duplex)* në kuadër të pjesës së Bllokut urban "C11", Tërësia "C" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, ku krahas parcelës ndërtimore të formuar me kushtet

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizminprishtine@rks-gov.net

ndërtimore paraprake nr.1791-0 ZK Matiçan me S=3,681m², janë përfshirë edhe parcela të reja në zgjidhje urbane: nr. 824-12, 824-20, 824-22, 824-28, 825-2, 825-7, 825-8, 825-9, 825-10, 825-11, 825-12, 825-13, 825-15, 825-17, 826-12, 826-27, 827-29, 827-31, 827-32, 827-35, 830-38, 1759-2, 1759-4 ZK Matiçan, prej të cilave parcelat kadastrale nr.743-2, 746-6, 746-15, 746-21, 746-22, 746-33, 746-58 ZK Matiçan së bashku me parcelën nr.1791-0 ZK Matiçan janë brenda vijës rregulluese si parcela ndërtimore, ndërsa të tjerat jashtë vijës rregulluese për shpronësim sipas Vendimeve të lartcekura të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, sipas Planit të situacionit - "zgjidha urbane" dhe projekt propozimit konceptual të prezantuar.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Gjithashtu, përmes shkresës, "Njoftim" 05nr.350/03-7544/23 dt.13.07.2023, *kjo drejtori vendosi që bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht Ligjin Nr.03/L-215 për Qasje në dokumente publike, palët e interesuara, Agjencia Kosovare e Privatizimit – AKP, ti informojë se kjo drejtori me Vendim 05nr.350/02 – 203396/20 dt.13.07.2023 ka ri-caktuar kushte ndërtimore.*

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelës kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01; Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale, punuar nga gjeometri i licencuar Burim Halilaj nga Drenasi, me licencë nr.195.

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 këtyre kushteve ndërtimore. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

I dërgohet: Kërkuesit/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/03 – 7544/23 dt.12.01.2023, Drejtorisë për Pronën.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

Të informohen: Me shkresën informuese "Njoftim" 05nr.350/03-7544/23 dt.13.07.2023, të njoftohet Agjencia Kosovare e Privatizimit / AKP-ja.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 203396/20 DT.13.07.2023

Zyrtari:	Udhëheqëse e Sektorit:	Drejtori:
Ergyn Hajredini	Nazife Krasniqi	Arbër Sadiki

REPUBLIKA E KOSOVËS KOMUNA E PRISHTINËS DREJTORIA E URBANIZMIT OPŠTINA PRIŠTINA REPUBLIKA KOSOVA

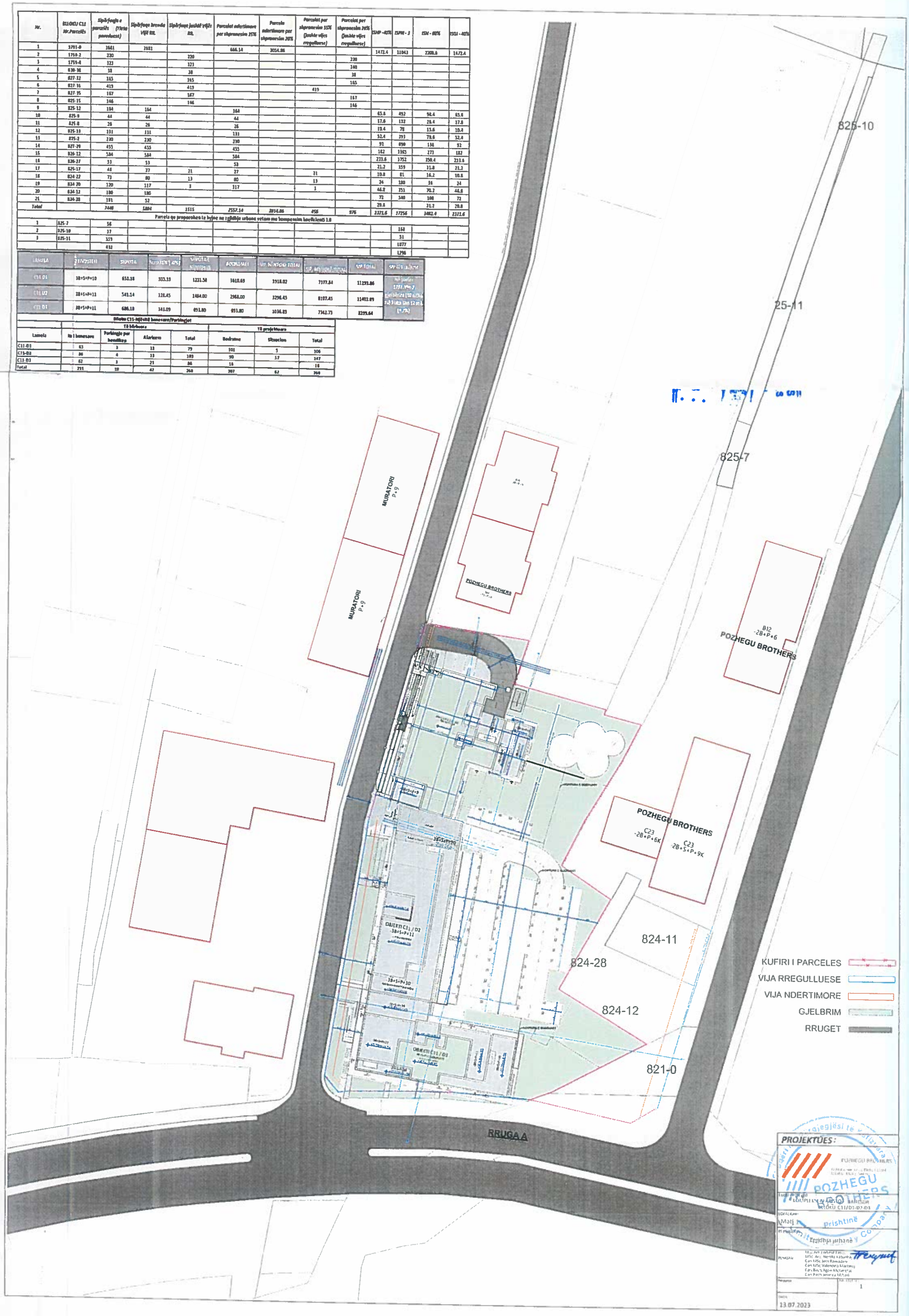
Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr "Radovan Zogoviq" nr 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmprishtine@rks-gov.net

Nr.	BLLOKU C11 Nr.Parcelës	Sipërfaqja e parcelës (Titulli pronësisë)	Sipërfaqe brenda VIJËS RR.	Sipërfaqe jashtë vijës RR.	Parcelat ndërtimore per shpronesim 35%	Parcela ndërtimore per shpronesim 20%	Parcelat per shpronesim 35% (jashtë vijës rregulluese)	Parcelat per shpronesim 20% (jashtë vijës rregulluese)	ISMP -40%	ISPM - 3	ISM - 80%	ISGI - 40%
1	1791-0	3681	3681		666.14	3014.86						
2	1759-2	220		220				220	1472.4	11043	2358.6	1472.4
3	1759-4	323		323				240				
4	830-36	38		38				38				
5	827-32	165		165				165				
6	827-36	419		419			419					
7	827-35	167		167				167				
8	825-15	146		146				146				
9	825-12	184	184		184				65.6	492	98.4	65.6
10	825-9	44	44		44				17.6	132	26.4	17.6
11	825-8	26	26		26				10.4	78	15.6	10.4
12	825-10	131	131		131				52.4	393	78.6	52.4
13	825-2	230	230		230				92	690	138	92
14	827-29	455	455		455				182	1365	273	182
15	826-32	584	584		584				233.6	1752	350.4	233.6
16	826-27	53	53		53				21.2	159	31.8	21.2
17	825-17	48	27	21	27		21		10.8	81	16.2	10.8
18	824-22	73	80	13	80		13		24	180	36	24
19	824-20	120	117	3	117		3		46.8	351	70.2	46.8
20	824-12	180	180						72	540	108	72
21	824-28	191	52						20.8		31.2	20.8
Total		7448	5804	1515	2557.14	3014.86	456	976	2321.6	17256	3482.4	2321.6
Parcela qe proporcohen te hyjnë ne rgjithësi urbane vetëm me kompensim koeficienti 1.0												
1	825-7	56								168		
2	825-10	17								51		
3	825-11	359								1077		
		432								1296		

LAMELA	[illegible]	SHUMTA	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
C11-D1	38+S+P+10	652.38	303.33	1231.58	3418.69	3918.02	7377.84	11293.86	[illegible]
C11-D2	38+S+P+11	541.14	128.45	1484.00	2968.00	3296.45	8107.45	11402.89	
C11-D3	38+S+P+11	686.18	341.09	893.80	893.80	1036.83	7342.73	8379.64	

Bllokut C11-Nëntë banesave/Parkingjet

Lamela	Nr i banesave	Parkingje per invalidët	Afaristore	Total	Banesave	Shtesëtore	Total
	Të kërkuara				Të projektuara		
C11-D1	63	3	13	79	101	5	106
C11-D2	86	4	13	103	90	57	147
C11-D3	62	3	21	86	16		16
Total	211	10	47	268	207	62	269



Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

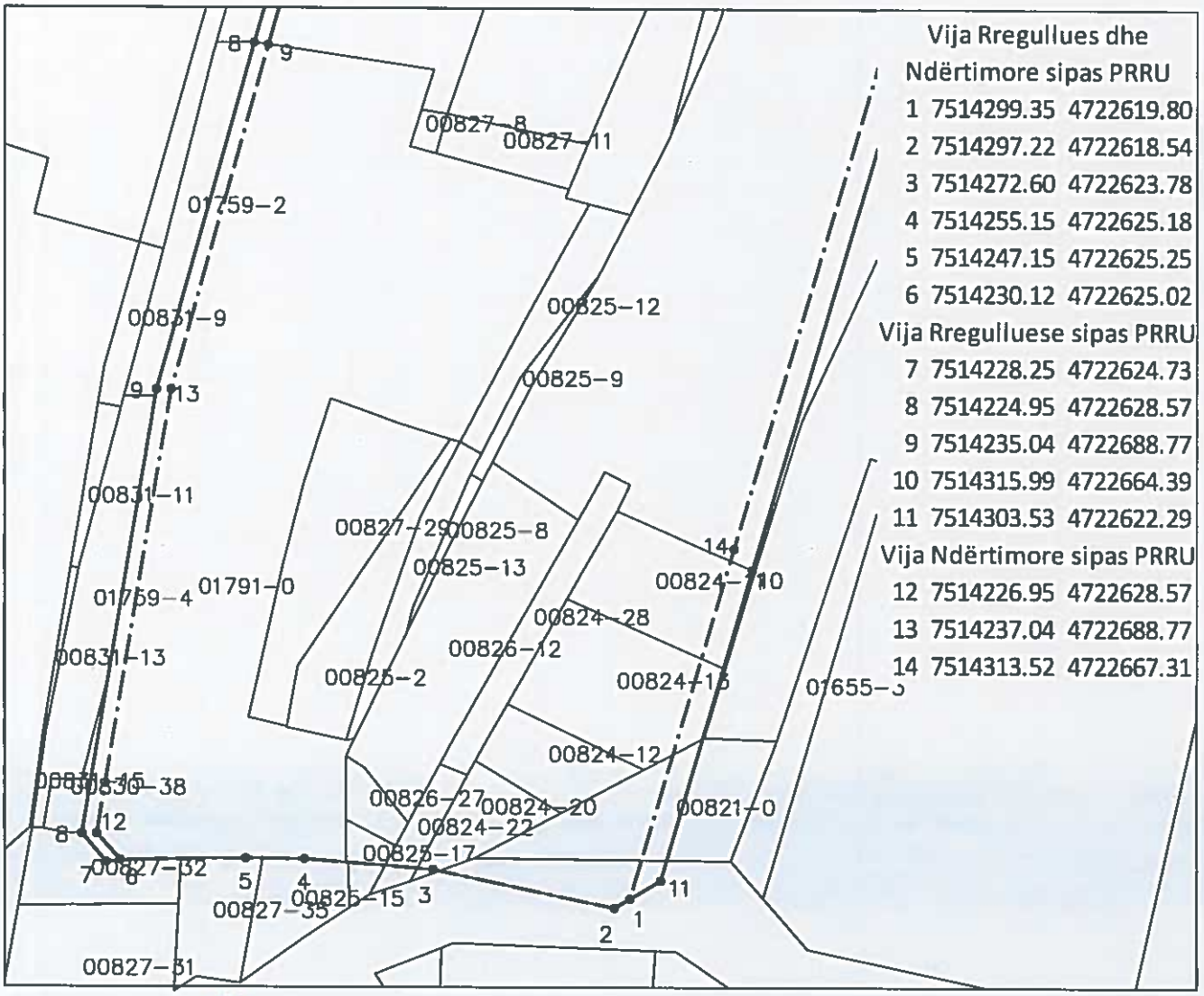
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina

PRISHTINA

V
P L
J

DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 13.07.2023

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat Kadastrale

Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government
Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGECIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtine

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: _____

Zona kadastrale / Katastarska zona: Motiçan

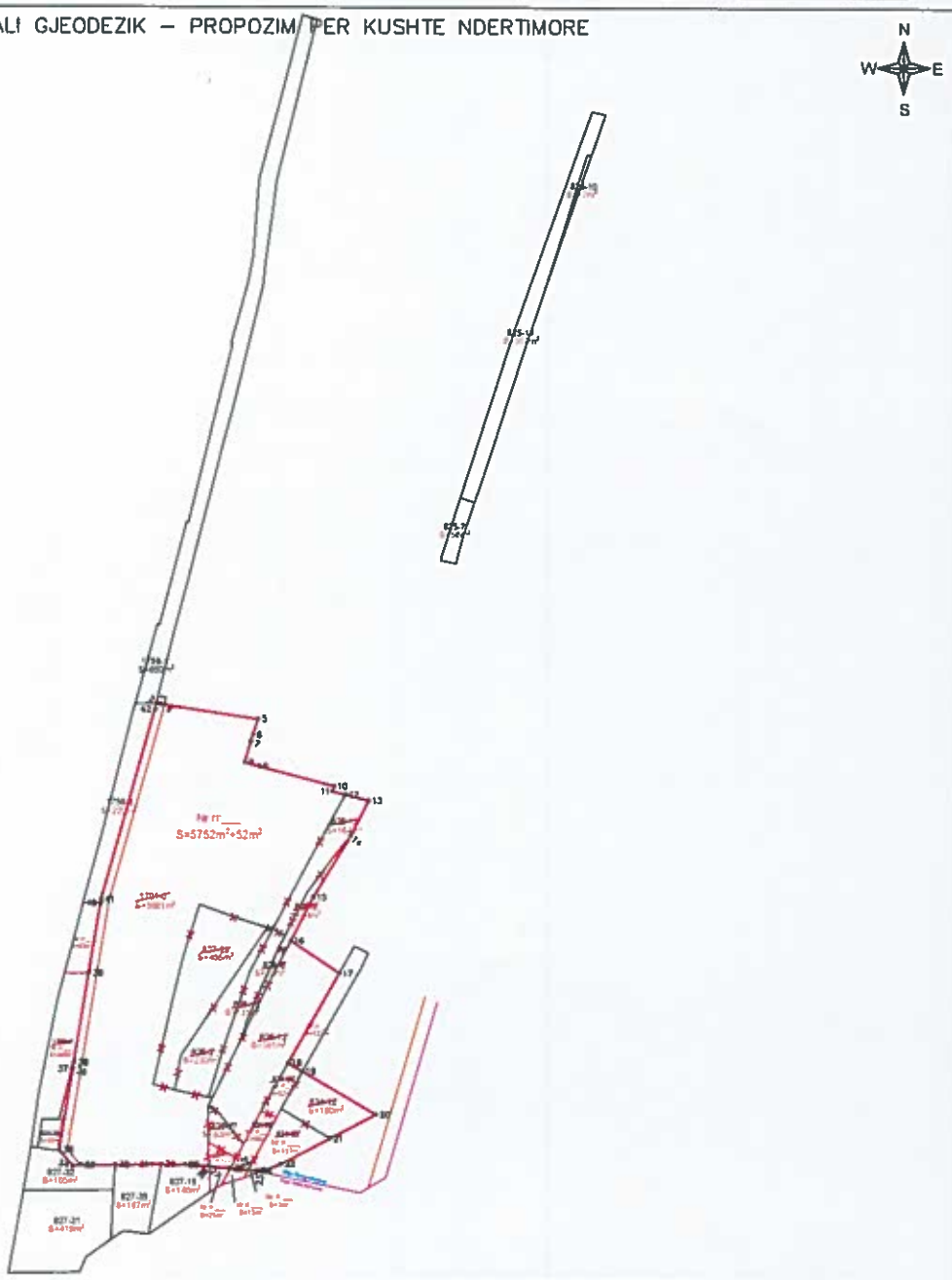
Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcele

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1700

MANUALI GJEODEZIK – PROPOZIM PER KUSHTE NDERTIMORE

Lista e koordinatave		
Nr	Y	X
1	7514248.187	4722735.849
2	7514248.326	4722735.828
3	7514249.230	4722735.690
4	7514250.230	4722735.541
5	7514272.727	4722732.199
6	7514271.470	4722728.328
7	7514271.004	4722726.782
8	7514269.450	4722721.820
9	7514272.960	4722720.870
10	7514291.046	4722716.109
11	7514290.580	4722714.930
12	7514293.810	4722714.080
13	7514299.364	4722712.664
14	7514294.990	4722704.260
15	7514286.020	4722689.430
16	7514280.670	4722678.990
17	7514292.330	4722671.200
18	7514280.072	4722649.675
19	7514283.514	4722647.648
20	7514301.112	4722637.286
21	7514290.000	4722631.490
22	7514278.240	4722625.330
23	7514273.412	4722623.561
24	7514272.603	4722623.733
25	7514270.447	4722623.915
26	7514266.100	4722624.281
27	7514261.066	4722624.705
28	7514260.816	4722624.725
29	7514255.150	4722625.180
30	7514249.480	4722625.230
31	7514247.160	4722625.250
32	7514238.357	4722625.131
33	7514230.120	4722625.020
34	7514228.250	4722624.730
35	7514224.963	4722628.646
36	7514228.231	4722648.143
37	7514228.064	4722648.153
38	7514228.493	4722649.708
39	7514232.083	4722671.126
40	7514234.884	4722687.841
41	7514235.040	4722688.770
42	7514247.915	4722734.429



Rilevoi / Snimio: BURIM HALILAJ
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 195

Nënshkrimi / Potpis: BHalilaj

Data e rilevimit / Datum snimanja: 11.07.2023

GJEODETI BU V.V. LICENSED GEODESIST

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government
Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGECIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtine

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: _____

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

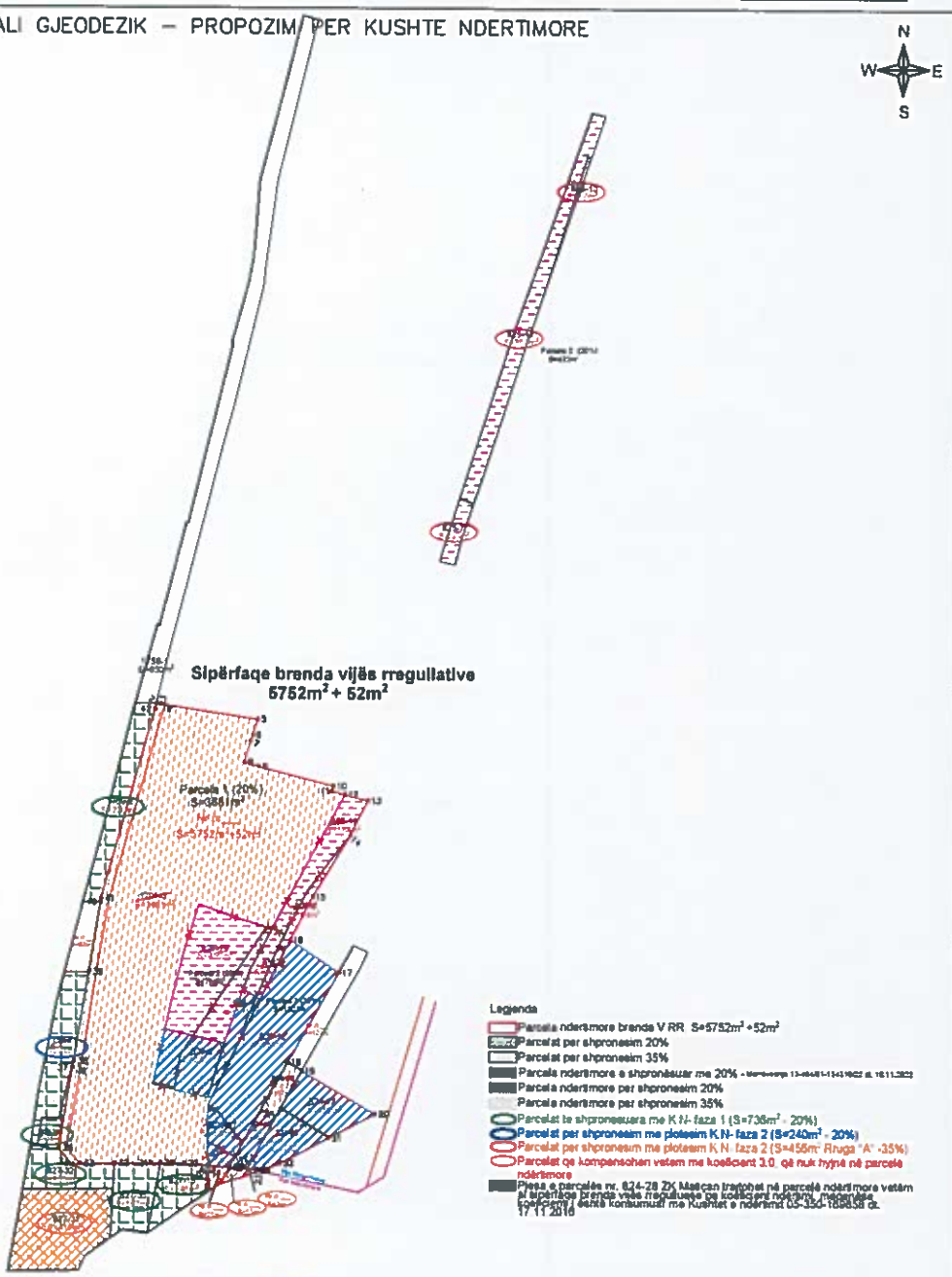
Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcele

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1700

MANUALI GJEODEZIK – PROPOZIM PER KUSHTE NDERTIMORE

Lista e koordinatave		
Nr	Y	X
1	7514248.187	4722735.849
2	7514248.326	4722735.828
3	7514249.230	4722735.690
4	7514250.230	4722735.541
5	7514272.727	4722732.199
6	7514271.470	4722728.328
7	7514271.004	4722726.782
8	7514269.450	4722721.820
9	7514272.960	4722720.870
10	7514291.046	4722716.109
11	7514290.580	4722714.930
12	7514293.810	4722714.080
13	7514299.364	4722712.664
14	7514294.990	4722704.260
15	7514286.020	4722689.430
16	7514280.670	4722678.990
17	7514292.330	4722671.200
18	7514280.072	4722649.675
19	7514283.514	4722647.648
20	7514301.112	4722637.286
21	7514290.000	4722631.490
22	7514278.240	4722625.330
23	7514273.412	4722623.561
24	7514272.603	4722623.733
25	7514270.447	4722623.915
26	7514266.100	4722624.281
27	7514261.066	4722624.705
28	7514260.816	4722624.725
29	7514255.150	4722625.180
30	7514249.480	4722625.230
31	7514247.160	4722625.250
32	7514238.357	4722625.131
33	7514230.120	4722625.020
34	7514228.250	4722624.730
35	7514224.963	4722628.646
36	7514228.231	4722648.143
37	7514228.064	4722648.153
38	7514228.493	4722649.708
39	7514232.083	4722671.126
40	7514234.884	4722687.841
41	7514235.040	4722688.770
42	7514247.915	4722734.429



Rilevoi / Snimio: BURIM HALILAJ
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 195

Nënshkrimi / Potpis: BHalilaj

Data e rilevimit / Datum snimanja: 11.07.2023

V.V.

LICENSED GEODESIST

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____