

01-1995



**Republika e Kosovës**  
Republika Kosova – Republic of Kosovo

**Komuna e Prishtinës**  
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 21, 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.350/02 – 203396/20 dt.03.11.2020 të kërkuësve/pronarëve, "Pozhegu Brothers" sh.p.k., Rustem Krasniqi, Driton Rama, Memedali Nazifi, Faruk Nazifi, Nazmi Jusufi, Sejdi Rexhepi, Arment Dërmaku, Lulzim Rustolli, 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 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, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative me datë 27.01.2022 merr këtë:

## V E N D I M

### CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** kërkuësve/pronarëve, "Pozhegu Brothers" sh.p.k., Rustem Krasniqi, Driton Rama, Memedali Nazifi, Faruk Nazifi, Nazmi Jusufi, Sejdi Rexhepi, Arment Dërmaku, Lulzim Rustolli, 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 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, sipas projekt propozimit - Projektit konceptual dhe "zgjidhjes urbane";

**II. 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 paraparë të jetë "Ndërtim i lartë";*

- *Vendimi 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",*

Kërkuësit, 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.

**III. 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.825-1; S=349m <sup>2</sup> ; Luan Kastrati; .....	"Hendek";
- nr.825-4; S=15m <sup>2</sup> ; Kudret Arifi; .....	"Hendek, rajon Ujor";
- nr.825-5; S=38m <sup>2</sup> ; Lulzim Rrustolli; .....	"Arë e klasit 3";
- nr.826-13; S=66m <sup>2</sup> ; Luan Kastrati; .....	"Arë e klasit 3";
- nr.827-17; S=389m <sup>2</sup> ; Kudret Arifi; .....	"Arë e klasit 3";
- nr.827-18; S=354m <sup>2</sup> ; Lulzim Rrustolli; .....	"Arë e klasit 3";
- nr.827-19; S=28m <sup>2</sup> ; Hajrullah Etemi; .....	"Arë e klasit 3";
- nr.827-25; S=632m <sup>2</sup> ; Shpresa Etemi; .....	"Arë e klasit 3";
- nr.827-30; S=302m <sup>2</sup> ; Luan Kastrati; .....	"Arë e klasit 3";
- nr.830-3; S=400m <sup>2</sup> ; Rrustem Krasniqi ; .....	"Arë e klasit 3"
- nr.830-4; S=200m <sup>2</sup> ; Driton Rama, Pozhegu Brothers; .....	"Arë e klasit 3";
- nr.830-5; S=400m <sup>2</sup> ; Memedali Nazifi; .....	"Arë e klasit 3";
- nr.830-6; S=400m <sup>2</sup> ; Pozhegu Brothers, Faruk Nazifi; .....	"Arë e klasit 3";
- nr.830-7; S=600m <sup>2</sup> ; Nazmi Jusufi, Sejdi Rexhepi; .....	"Arë e klasit 3";
- nr.830-16; S=400m <sup>2</sup> ; Arment Dërmaku; .....	"Arë e klasit 3";
- nr.1759-2; S=220m <sup>2</sup> ; Pozhegu Brothers; .....	"Arë e klasit 3";
- nr.1759-3; S=144m <sup>2</sup> ; Pozhegu Brothers; .....	"Arë e klasit 3";
<b><u>Totali: S=4,937m<sup>2</sup>;</u></b>	

- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.830-7, 830-5, 830-4, 830-3, 827-18, 827-17, 827-25 ZK Matiçan, përfshihen ndërtesa individuale banimore me etazhitet, B+P+1,P+1, B+P+NK, P+1+NK, kurse parcelat tjera janë të zbrazëta, kurse nr.1759-2 &1759-3 ZK Matiçan është infrastrukturë rugore në pronësi private;
- 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 Gjeodet i Licencuar Burim Halilaj, me licencë nr.195, konstatohet se blloku është realizuar mbi masën prej 50%, sipas kriterëve të planit rregullues urban;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese si: shtëpi individuale banimore dhe ndërtesa shumë banesore.

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e Kompleksi "Froni i Matit" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "D1" me 2B+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, janë:

- Organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, 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-"zgjdhja 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 ndërtohen Kompleksi shumë banesore & afariste – "Froni i Matit", me sipërfaqe ndërtimore, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

**Kompleksi "Froni i Matit" me ndërtesa shumëbanesore & afariste –Ndërtesa "D1", "D2"&"D3".**

**Ndërtesa "D1" – S=10,498.07m<sup>2</sup> / 7,182.24m<sup>2</sup>,mbi tokë + 3,315.83m<sup>2</sup>,nën tokë /**

**Etazhitet: 3B+S+P+10,**

**Ndërtesa "D2" – S=3,790.64m<sup>2</sup> / 2,711.75m<sup>2</sup>,mbi tokë + 1,078.89m<sup>2</sup>,nën tokë /**

**Etazhitet: 2B+S+P+7,**

**Ndërtesa "D3" – S=4,659.40m<sup>2</sup> / 3,355.96m<sup>2</sup>,mbi tokë + 1,303.44m<sup>2</sup>,nën tokë /**

**Etazhitet: 2B+P+7,**

**Totali "D1", "D2" & "D3": S=18,948.11m<sup>2</sup> / 13,249.95m<sup>2</sup>, mbi tokë + 5,698.16m<sup>2</sup>, 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.825-1; S=155m<sup>2</sup>;
- nr.825-4; S=15m<sup>2</sup>;
- nr.825-5; S=38m<sup>2</sup>;
- nr.826-13; S=13m<sup>2</sup>;
- nr.827-17; S=389m<sup>2</sup>;
- nr.827-18; S=354m<sup>2</sup>;
- nr.827-19; S=28m<sup>2</sup>;
- nr.827-25; S=48m<sup>2</sup>;
- nr.827-30; S=135m<sup>2</sup>;
- nr.830-3; S=400m<sup>2</sup>;
- nr.830-4; S=200m<sup>2</sup>;
- nr.830-5; S=400m<sup>2</sup>;
- nr.830-6; S=400m<sup>2</sup>;
- nr.830-7; S=600m<sup>2</sup>;
- nr.830-16; S=362m<sup>2</sup>;
- nr.1759-2; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.1759-3; S=144m<sup>2</sup>;

**Sipërfaqja totale: S=3,681m<sup>2</sup>:**

- Parcelat dhe pjesët e parcelave për realizimin e Kompleksit "Froni i Matit" me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.825-1; S=146m<sup>2</sup>;
- nr.825-4; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.825-5; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.826-13; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.827-17; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.827-18; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.827-19; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.827-25; S=165m<sup>2</sup>;
- nr.827-30; S=167m<sup>2</sup>;
- nr.830-3; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.830-4; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.830-5; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.830-6; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.830-7; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.830-16; S=38m<sup>2</sup>;
- nr.1759-2; S=220m<sup>2</sup>;
- nr.1759-3; S=0.00m<sup>2</sup>;

**Sipërfaqja totale: S=736m<sup>2</sup>:**

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

- nr.825-1; S=48m<sup>2</sup>;
- nr.825-4; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.825-5; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.826-13; S=53m<sup>2</sup>;
- nr.827-17; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.827-18; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.827-19; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.827-25; S=419m<sup>2</sup>;
- nr.827-30; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.830-3; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.830-4; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.830-5; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.830-6; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.830-7; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.830-16; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.1759-2; S=0.00m<sup>2</sup>;



- nr.1759-3; S=0.00m<sup>2</sup>;

**Sipërfaqja totale: S=520m<sup>2</sup>;**

- 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);
- Etazhitei maksimal i lejuar për të Bllokut urban "C11", Tërësia "C" të Planit Rregullues "Mati 1", është IV – VIII etazhe, kurse sipas PZHU-së VII - IX 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 përdhësës ose suteranit, 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:  
 $S=3,681 \times 0.4(40\%)=1,472.40 \text{ m}^2$ ;  
 $S=1,461.71\text{m}^2$  / 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 Vendimit 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:  
 $S=3,681 \times 0.6(60\%)=2,208.60\text{m}^2$ ;  
 $S=2,183.34\text{m}^2$  / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min.40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, bazuar në Planin Rregullues "Mati 1" konfirmuar me Vendimit 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" dhe kjo sipërfaqe është:  
 $S=3,681 \times 0.4=1,472.40\text{m}^2$ ;  
 $S=1,145 + 379\text{m}^2$  / sipas projekt propozimit 30% në parter dhe 10% në kulme /
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Mati 1" është **3.0**.  
Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - suteran, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – bodrume, dhe kjo sipërfaqe është:  
 $S=3,681 \times 3.0=11,043\text{m}^2$ ,  
 $S=13,249.95\text{m}^2$  / sipas projekt propozimit konceptual duke llogaritur edhe kompensimin / shpronësimi /.
- Bazuar në Vendimin 01nr.400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private deri në 20%, e përfshirë në hapësirë të paraparë për interes publik, me koeficient të ndërtimit, kjo sipërfaqe mund të shtohet për  $S=736/3,681 \times 100=19.99\%$ , gjegjësisht sipërfaqja ndërtimore totale do të jetë. Sipas kalkulimit kompensimi do të jetë **S=736 x 3.0=2,208.00m<sup>2</sup>**, andaj sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore e lejuar për ndërtesë është: **S=11,043 + 2,208=13,251m<sup>2</sup>**;
- 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 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 "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 0.4xH (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. 3.0m. 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 30m<sup>2</sup>/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 efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës dhe hartimin 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 hapësinore”.

**V. Ndarja** / parcelimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, nr. 825-1, 826-13, 827-25, 827-30 & 830-16 ZK Matiçan, të bëhet sipas manualit 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 gjeodezike e licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, 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 Planin i situacionit - “zgjidhja urbane”, “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe Manualit 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.

**VI. Bashkimi** i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, 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, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Planin 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 drejtorja 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 Planit Rregullues “Mati 1” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim punuar nga gjeodeti i Liçencuar Burim Halilaj nga Drenasi me licencë nr.195. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshtatuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

**VII. Kompensimi** / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesës së parcelës kadastrale nr. 825-1 me S=146m<sup>2</sup>, nr.827-25 me S=165m<sup>2</sup>, nr.827-30 me S=167m<sup>2</sup>, nr.830-16 me S=38m<sup>2</sup> & nr.1759-2 me S=220m<sup>2</sup>, ZK. Matiçan, me sipërfaqe totale prej S=736m<sup>2</sup>, të përfshira në hapësirë publike të planifikuara – “rrugë”, do të llogaritet bazuar në koeficientin ndërtimor të Planit Rregullues “Mati 1” që është **3.0**, dhe kompensimi/shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore do të jetë bazuar në kalkulimin si në vazhdim:  $S=736/3681 \times 100=19.99\%$ , andaj e tërë sipërfaqja mund të shpronësohet, dhe sipas kësaj, kompensimi do të jetë  **$S=736 \times 3.0=2,208m^2$** . Andaj pronarët për pjesën e parcelës të lartë cekura e S=736m<sup>2</sup> (3681x0.2=736.20-Si rezultat i kompensimit deri në 20% të pjesës jashtë Vijës rregullative që paraqet produktin e pjesës brenda vijës rregulluese me S=3681m<sup>2</sup> me 20% e saj) do të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore prej **S=2,208m<sup>2</sup>**.

Procedurë e kompensimit / shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore të pronës private, do të realizohet pas caktimit të kushteve ndërtimore, gjegjësisht para aplikimit për leje ndërtimore, me kërkesë të veçantë në Drejtorinë e Pronës, bazuar në Vendimin 01nr.400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.



**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 orto-foto 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" - Ndrohitorja 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 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 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 specifkimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dymëve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiljarin 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.

**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.

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.

**XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcelat 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 & 1759-3 ZK. Matičan, bazuar në certifikatat e njësisë kadastrale, janë të evidentuar me lloj të shfrytëzimit si tokë bujqësore me klasë të kualitetit "Arë e klasit 3", "Hendek ujqor" & "Rajon ujqor" 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, 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, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej **S=3,681m<sup>2</sup>**. 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.

**XII. 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 rrënim 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 rrënimin, aplikuar me kërkesë të veçantë.

**XIII. 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., Rustem Krasniqi, Driton Rama, Memedali Nazifi, Faruk Nazifi, Nazmi Jusufi, Sejdi Rexhepi, Arment Dërmaku, Lulzim Rustolli, 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, me kërkesën 05nr.350/02 – 203396/20 dt.03.11.2020, kanë kërkuar nga kjo drejtori për caktimin e kushteve ndërtimore 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 lokacionin e përshkruar në paragrafët I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore, 05nr.350/02 – 203396/20 dt.03.11.2020, dhe plotësuar me shkresat "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/02 – 203396/20/3 dt.22.04.2021, 05nr.350/02 – 203396/20/4 dt.07.05.2021, 05nr.350/02 – 203396/20/5 dt.04.06.2021, 05nr.350/02 – 203396/20/5 dt.04.08.2021, 05-350/02-203396/20/6 dt. 08.12.2021 & 05-350/02-203396/20/7 dt. 17.01.2022 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. 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, 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;
- Foto e "Njoftimit publik";
- Afishja "njoftim publik" dt.14.01.2021 dhe 28.01.2021, lëshuar nga kjo drejtori;
- 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 kriterëve 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.9425/2019 dhe Ref.nr.1852/2019 dt.03.07.2019, e lidhur në mes të, Nazmi Jusufi 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.9307/2018 dhe Ref.nr.1910/2018 dt.27.08.2018, e lidhur në mes të, Lulzim Rustolli dhe Kompania "Pozhegu Brothers"SH.P.K. nga Prishtina;
- Akti noterial "Aneks-Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor", përpiluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me LRP.nr. 7827/2021 dhe Ref.nr.2030/2021 dt.27.05.2021 e lidhur në mes të, Lulzim Rustolli 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.12628/2019 dhe Ref.nr.2577/2019 dt.26.09.2019, e lidhur në mes të, Sejdi Rexhepi 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.828/2021 dhe Ref.nr.206/2021 dt.22.01.2021, e lidhur në mes të, Hajrullah Etemi 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.9170/2020 dhe Ref.nr.2083/2020 dt.09.09.2020, e lidhur në mes të, Driton Rama, Faruk Nazifi, Memedali Nazifi dhe Kompania "Pozhegu Brothers"SH.P.K. nga Prishtina;
- Akti noterial "Kontratë për shitje-blerjen e patundshmërisë dhe themelimin e bashkëpronësisë", përpiluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me LRP.nr.9334/2020 dhe Ref.nr.2135/2020 dt.11.09.2020, e lidhur në mes të, Driton Rama 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.10620/2020 dhe Ref.nr.2425/2020 dt.05.10.2020, e lidhur në mes të, Arment 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.6692/2021 dhe Ref.nr.1773/2021 dt.07.05.2021, e lidhur në mes të, Kudret 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.13020/2020 dhe Ref.nr.3067/2020 dt.20.11.2020, e lidhur në mes të, Luan Kastrati 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.5838/2021 dhe Ref.nr.1537/2021 dt.22.04.2021, e lidhur në mes të, Shpresa Etemi, Rustem Krasniqi 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.12044/2021 dhe Ref.nr.3110/2021 dt.03.08.2021, e lidhur në mes të, Faik Beqiri dhe Kompania "Pozhegu Brothers"SH.P.K. nga Prishtina;
- Projekt propozimin – Projektin konceptual me Situacioni - "zgjidha urbane" të kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste dhe hapësira të planifikuara, si dhe me projekte ideore, hartuar nga Zyrra projektuese Pozhegu Brothers nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK nr. 811251032;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Pozhegu Brothers nr.183409/20/92643881581 të datës 08.10.2020;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Driton Rama nr.183409/20/92374741251 të datës 08.10.2020;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Arment Dërmaku nr.183409/20/92374484539 të datës 08.10.2020;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Sejdi Rexhepi nr.183409/20/23445016 të datës 08.10.2020;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Faruk Nazifi nr.183409/20/91970263372 të datës 08.10.2020;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Memedali Nazifi nr.183409/20/92640018289 të datës 08.10.2020;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Lulzim Rustolli nr.183409/20/92639663305 të datës 08.10.2020;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Nazmi Jusufi nr.183409/20/93124550915 të datës 08.10.2020;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Hajrullah Etemi nr.184413/21/9672711782 të datës 02.09.2021;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Kudret Arifi nr.184413/21/91940320853 të datës 02.09.2021;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Shpresa Etemi nr.184413/21/91266505808 të datës 02.09.2021;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Rustem Krasniqi nr.184413/21/9719581898 të datës 02.09.2021;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Faik Beqiri nr.184413/21/9354788155 të datës 02.09.2021;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Luan Kastrati nr.184413/21/92639221929 të datës 02.09.2021;
- Akti noterial "Deklaratë – Pëlqim për qasje në rrugë në favor të parcelave fqinje", përpiluar te Noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, me LRP.nr.15923/2021 dhe Ref.nr.4269/2021 dt.15.10.2021.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 203396/20 dt.03.11.2020, dhe plotësuar me shkresat "Plotësi dokumentacioni" 05nr.350/02 – 203396/20/1 dt.19.01.2021, 05nr.350/02 – 203396/20/2 dt.26.01.2021, 05nr.350/02 – 203396/20/3 dt.22.04.2021, 05nr.350/02 – 203396/20/4 dt.07.05.2021, 05nr.350/02 – 203396/20/5 dt.04.06.2021, 05nr.350/02 – 203396/20/5 dt.04.08.2021, 05-350/02-203396/20/6 dt. 08.12.2021 & 05-350/02-203396/20/7 dt. 17.01.2022, me dokumentacionin e prezantuar dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën - 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 "zgjidha urbane" të prezantuar, në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Fillimisht kërkuesve / pronarët, Driton Rama, Memedali Nazifi, Faruk Nazifi, Nazmi Jusufi, Sejdi Rexhepi, Lulzim Rustolli, Blerim dhe Arment Dërmaku 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.350/02 – 203396/20 dt.03.11.2020, kanë kërkuar nga kjo drejtori për caktimin e kushteve ndërtimore 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. 827-6, 827-18 830-4, 830-5, 830-6, 830-7 & 830-16 ZK Matičan, sipas projekt propozimit - Projektit konceptual dhe "zgjidhjes urbane".

Në ndërkohë, Investitorit "Pozhegu Brothers" sh.p.k. nga Prishtina, përmes shkresave "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/02–203396/20/1 dt.19.01.2021, 05nr.350/02– 203396/20/2 dt.26.01.2021, 05nr.350/02 – 203396/20/3 dt.22.04.2021, 05nr.350/02 – 203396/20/4 dt.07.05.2021, 05nr.350/02 – 203396/20/5 dt.04.06.2021, 05nr.350/02 – 203396/20/5 dt.04.08.2021, 05-350/02-203396/20/6 dt. 08.12.2021 & 05-350/02-203396/20/7 dt. 17.01.2022 ka prezantuar dokumentacion shtesë dhe ka kërkuar zgjerimin e "zgjidhjes urbane" dhe kushteve ndërtimore, duke prezantuar dëshmitë mbi



pronësinë – parcelat kadastrale nr.825-1, 826-13, 827-16, 827-19, 827-25, 830-3, 825-4,827-17, 825-5 & 830-1 ZK Matiçan, si dhe duke prezantuar edhe aktet noteriale – kontratat për bashkë investim, konkretisht pronarët, Luan Kastrati( bashkëpronar me Rrahmon Dermakun), Hajrullah dhe Shpresa Etemi, Rrustem Krasniqi, Kudret Arifi dhe Faik Beqiri. Në ndërkohë parcela kadastrale nr.830-1 ZK Matiçan në emër të Faik Beqirit është bartë në emër të Pozhegu Brothers, dhe e njëjta është ndarë në dy parcela nr.1759-2 dhe 1759-3 ZK Matiçan, gjithë ashtu parcela kadastrale nr.827-16 ZK Matiçan është ndarë në dy pjesë në nr.827-29 dhe 827-30 ZK Matiçan, ku parcela nr.827-30 hyn në zgjidhje urbane kurse tjetra mbetet për fazat e ardhshme;

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës në fazën fillestare të sajë, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të “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”, me datë 14.01.2021, në vende të dukshme të lokacionit dhe rrethinës, ka vendosur Afishen “Njoftimi publik” me projekt propozimin konceptual, të cila ka qëndruar gjer me datë dt.28.01.2021, me të cilën veprim para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës është synuar të informohet me kërkesën e aplikuarve dhe të njëjtëve i është ofruar mundësia për dhënien e komenteve, gjegjësisht pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’. Gjatë kësaj periudhe në adresën e postës elektronike të vendosur në afishe nuk ka arritur ndonjë koment.

Drejtorja e Urbanizmit në fillim të trajtimit të kërkesës dhe pas shqyrtimit të projekt propozimit konceptual – “zgjidhjen urbane”, ka konstatuar se zgjidhje më e mirë do të ishte zgjidhja më gjithë përfshirëse duke trajtuar në zgjidhje edhe parcelat kadastrale nr. 821-0, 824-11, 824-12, 824-28, 825-2, 825-3, 825-8, 825-9, 826-12, 827-6 , 827-8, 827-11 & 827-16 ZK Matiçan, andaj është kërkuar nga investitori që të prezantoj edhe analizën dhe “zgjidhjen urbane” edhe për këto parcela, dhe përmes telefonatës janë ftuar shumica e pronarëve ( *Samed Gashi, Dren Shahini, Shefket Arifi dhe Rabit dhe Faton Dermaku*) të parcelave kadastrale që me datë 10.03.2021 të marrin pjesë në procedimin administrative të kërkesës, dhe të njoftohen me kushtet dhe kriteret e ndërtimit për këtë zonë urbane. Në datën dhe orën e caktuar në takim kanë marrë pjesë pronarët apo përfaqësuesit e pronarëve: Faton Dermaku, Samet Gashi, Dren Shahini, Shefket Arifi, dhe Rabit Dermaku si dhe përfaqësuesit e investitorit, Qemajl Pozhegu, Armir Krasniqi. Në takimin e zhvilluar të pranishmit janë informuar me kërkesën e fqinjëve dhe investitorit dhe mundësit e zhvillimit të asaj pjese urbane, duke theksuar edhe përparësitë në kyçje në zgjidhje urbane, ku të pranishmit pas këtyre konstatimeve kanë deklaruar se takimet tjera do ti zhvillojnë me investitorin dhe në rast marrëveshje do ta informojnë këtë drejtori, por deri më sot është arritur marrëveshje me Kudret Arifin (përfaqësuar në takim nga Shefket Arifi), kurse të tjerët nuk janë paraqit por as nuk kanë shprehur interesim për kyçje në zgjidhje urbane, e me këtë edhe në ndërtim;

Pas këtyre konstatimeve dhe analizës së serishme të Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, është konstatuar se për vazhdimin e ndërtimit në fazat vijuese, zgjidhje më e mirë do të ishte që parcelat de pjesët e parcelave kadastrale nr.824-20, 824-22, 825-1, 826-13 & 827-6 ZK Matiçan, si dhe parcela nr.827-25 & 830-1 ZK Matiçan (parcela këto në rrugë të planifikuar të planit rregullues urban), andaj edhe projekt propozimi konceptual me Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” është prezantuar dhe trajtuar pa këto parcela, kurse Investitorit “Pozhegu Brothers” sh.p.k. nga Prishtina dhe pronari i parcelës kadastrale nr.830-3 ZK Matiçan, përmes aktit noterial “*Deklaratë – Pëlqim për qasje në rrugë në favor të parcelave fqinje*” përpiluar te Noter Sefadin Blakaj,M.A. në Prishtinë, me LRP.nr.15923/2021 dhe Ref.nr.4269/2021 dt.15.10.2021, ka lejuar qasje në kompleks të këtyre parcelave përmes parcelës kadastrale nr.830-3 ZK Matiçan, konkretisht lidhja me komunikim e dy komplekseve 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 rrugën të planifikuar të planit rregullues dhe ndër tjera konstatohet:

*Pas shqyrtimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Pozhegu Brothers” shpk., Nazim Jusufi, Lulzim Rrustolli, Memedali Nazifi, Faruk Nazifi, Driton Rama, Armend Dermaku, Sejdi Rexhepi, Blerim Dermaku, ne lagjen “Mati 1”, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-203396/20 dt.03.11.2020, kyçjet për automjete në rrugën e planifikuar për ndërtesat Objekti D1 me etazhitet 3B+S+P+10, Objekti D2 me etazhitet 2B+S+P+7 dhe Objekti D3 me etazhitet 2B+P+7, mund*



të pranohet si e till, marr parasysh rrugën e planifikuar, 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 kyçjeve. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Ndryshime në rrugë të planifikuara sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe 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, 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", si dhe diskercionin për vendose të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 44, 57 & 140 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit vendosi që ta miratoj kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore me faktet – provat e prezantuar ta trajtoj sipas rregullativës ligjore në fuqi, me që rast të konstatoj se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planeve 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, kërkuessve/pronarëve, "Pozhegu Brothers"sh.p.k., Rustem Krasniqi, Driton Rama, Memedali Nazifi, Faruk Nazifi, Nazmi Jusufi, Sejdi Rexhepi, Arment Dërmaku, Lulzim Rustolli, 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 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, sipas projekt propozimit - Projektit konceptual dhe "zgjidhjes urbane"; Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit të kushteve 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 ë 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 MMPH-së.

**I dërgohet:** Kërkuessit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02 – 203396/20 dt.03.11.2020, Drejtorisë për Pronën.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,**  
**05NR.350/02 – 203396/20 DT.27.01.2022**

Zyrtari:  
Ergyn Hajredini,

U.D. Udhëheqëse e Sektorit:  
Mimoza Berisha Prestreshi,

Drejtori:  
Arber Sadiki.









Republika e Kosovës  
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

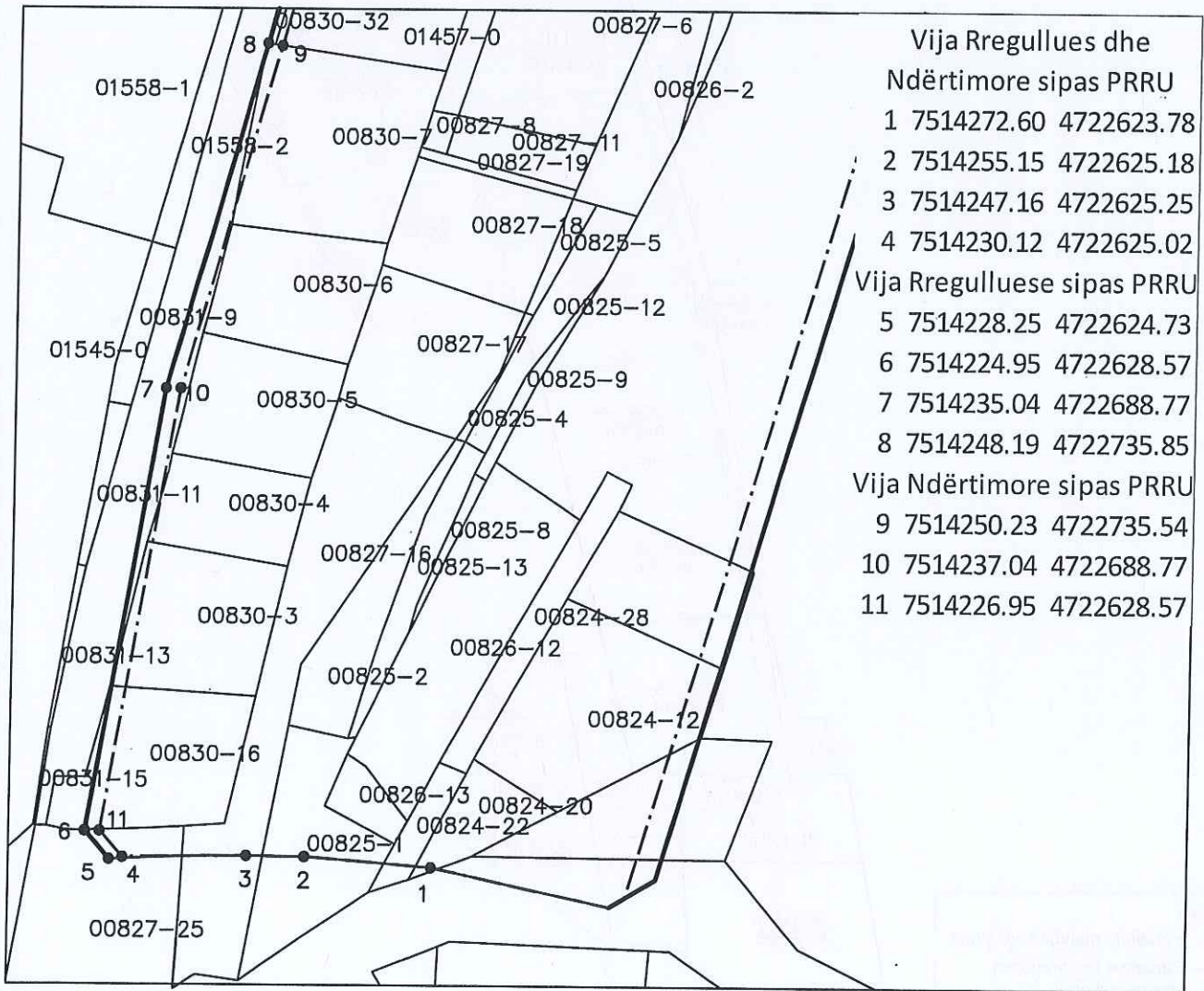


Komuna e Prishtinës  
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:  
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi: \_\_\_\_\_

Prishtinë: 18.10.2021

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 AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtine

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: \_\_\_\_\_

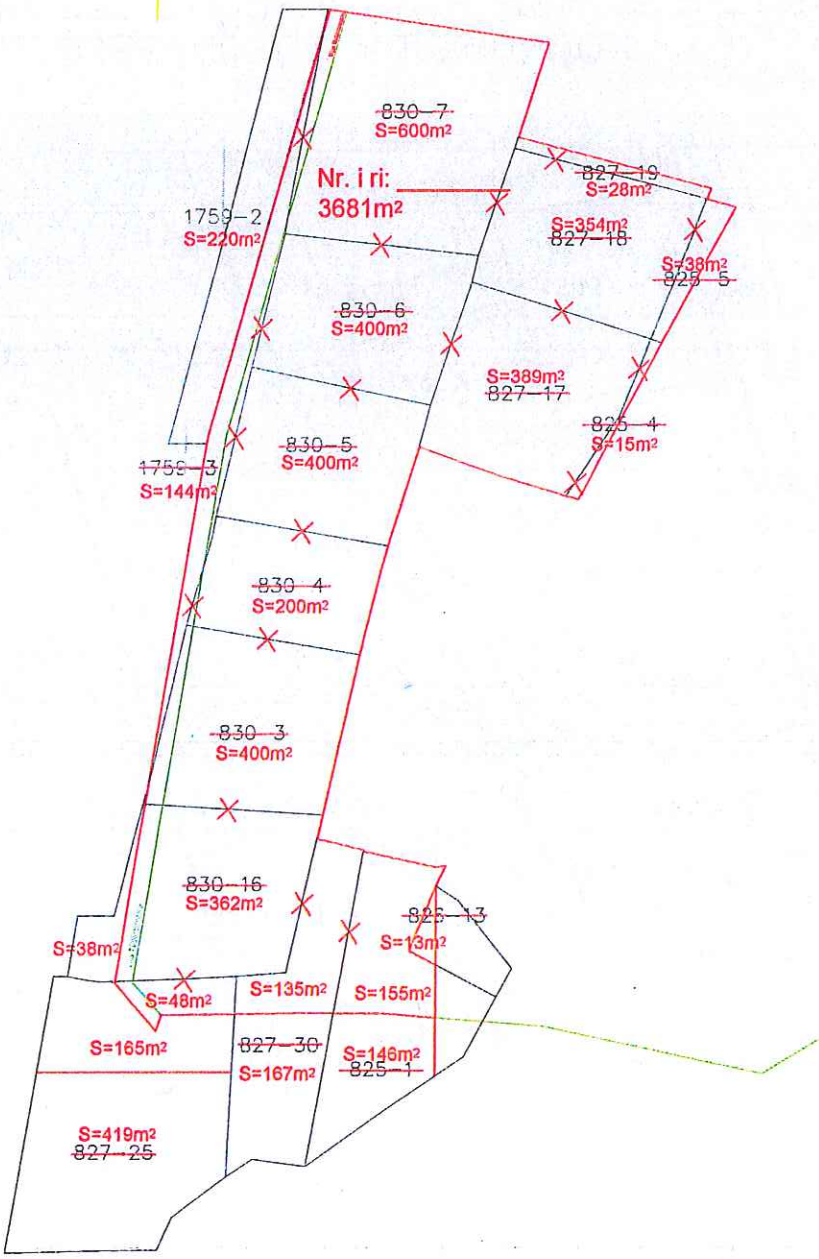
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

Numri i lëndës / Broj predmeta: DT.26.01.2022

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcelle

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 800

MANUALI GJEODEZIK – PROPOZIM PER KUSHTE NDERTIMORE



- Shpjeguesi
- Parcelat - gjendja kadastrale
  - Parcela e re - propozim
  - Vija rregullative
  - Vija ndertimore

Rilevoi / Snimio: Burim Halilaj - gjeodeti i licencuar  
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: \_\_\_\_\_  
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëtor/ i ca)

Nr. i licencës / Br. licence: 195

Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

Nënshkrimi / Potpis: Halilaj

Data e aprovimit / Datum usvajanja: \_\_\_\_\_

Data e rilevimit / Datum snimanja: 26.01.2022







Nr. Parcela	Total: Smp. (m <sup>2</sup> )		Smp. dezech (m <sup>2</sup> )		Smp. (m <sup>2</sup> )		Smp. (m <sup>2</sup> )		Smp. total
	Smp. dezech (m <sup>2</sup> )		Smp. (m <sup>2</sup> )		Smp. (m <sup>2</sup> )		Smp. (m <sup>2</sup> )		
1	220	0	85	652	0	312	0	0	0
2	170	0	0	170	0	170	0	0	0
3	450	0	160	510	0	350	0	0	0
4	200	200	0	400	0	400	0	0	0
5	400	400	0	800	0	800	0	0	0
6	400	0	0	400	0	400	0	0	0
7	400	0	0	400	0	400	0	0	0
8	400	0	0	400	0	400	0	0	0
9	420	0	0	420	0	420	0	0	0
10	420	0	0	420	0	420	0	0	0
11	420	0	0	420	0	420	0	0	0
12	420	0	0	420	0	420	0	0	0
13	420	0	0	420	0	420	0	0	0
14	420	0	0	420	0	420	0	0	0
15	420	0	0	420	0	420	0	0	0
16	420	0	0	420	0	420	0	0	0
17	420	0	0	420	0	420	0	0	0
18	420	0	0	420	0	420	0	0	0
19	420	0	0	420	0	420	0	0	0
20	420	0	0	420	0	420	0	0	0
21	420	0	0	420	0	420	0	0	0
22	420	0	0	420	0	420	0	0	0
23	420	0	0	420	0	420	0	0	0
24	420	0	0	420	0	420	0	0	0
25	420	0	0	420	0	420	0	0	0
26	420	0	0	420	0	420	0	0	0
27	420	0	0	420	0	420	0	0	0
28	420	0	0	420	0	420	0	0	0
29	420	0	0	420	0	420	0	0	0
30	420	0	0	420	0	420	0	0	0
31	420	0	0	420	0	420	0	0	0
32	420	0	0	420	0	420	0	0	0
33	420	0	0	420	0	420	0	0	0
34	420	0	0	420	0	420	0	0	0
35	420	0	0	420	0	420	0	0	0
36	420	0	0	420	0	420	0	0	0
37	420	0	0	420	0	420	0	0	0
38	420	0	0	420	0	420	0	0	0
39	420	0	0	420	0	420	0	0	0
40	420	0	0	420	0	420	0	0	0
41	420	0	0	420	0	420	0	0	0
42	420	0	0	420	0	420	0	0	0
43	420	0	0	420	0	420	0	0	0
44	420	0	0	420	0	420	0	0	0
45	420	0	0	420	0	420	0	0	0
46	420	0	0	420	0	420	0	0	0
47	420	0	0	420	0	420	0	0	0
48	420	0	0	420	0	420	0	0	0
49	420	0	0	420	0	420	0	0	0
50	420	0	0	420	0	420	0	0	0
51	420	0	0	420	0	420	0	0	0
52	420	0	0	420	0	420	0	0	0
53	420	0	0	420	0	420	0	0	0
54	420	0	0	420	0	420	0	0	0
55	420	0	0	420	0	420	0	0	0
56	420	0	0	420	0	420	0	0	0
57	420	0	0	420	0	420	0	0	0
58	420	0	0	420	0	420	0	0	0
59	420	0	0	420	0	420	0	0	0
60	420	0	0	420	0	420	0	0	0
61	420	0	0	420	0	420	0	0	0
62	420	0	0	420	0	420	0	0	0
63	420	0	0	420	0	420	0	0	0
64	420	0	0	420	0	420	0	0	0
65	420	0	0	420	0	420	0	0	0
66	420	0	0	420	0	420	0	0	0
67	420	0	0	420	0	420	0	0	0
68	420	0	0	420	0	420	0	0	0
69	420	0	0	420	0	420	0	0	0
70	420	0	0	420	0	420	0	0	0
71	420	0	0	420	0	420	0	0	0
72	420	0	0	420	0	420	0	0	0
73	420	0	0	420	0	420	0	0	0
74	420	0	0	420	0	420	0	0	0
75	420	0	0	420	0	420	0	0	0
76	420	0	0	420	0	420	0	0	0
77	420	0	0	420	0	420	0	0	0
78	420	0	0	420	0	420	0	0	0
79	420	0	0	420	0	420	0	0	0
80	420	0	0	420	0	420	0	0	0
81	420	0	0	420	0	420	0	0	0
82	420	0	0	420	0	420	0	0	0
83	420	0	0	420	0	420	0	0	0
84	420	0	0	420	0	420	0	0	0
85	420	0	0	420	0	420	0	0	0
86	420	0	0	420	0	420	0	0	0
87	420	0	0	420	0	420	0	0	0
88	420	0	0	420	0	420	0	0	0
89	420	0	0	420	0	420	0	0	0
90	420	0	0	420	0	420	0	0	0
91	420	0	0	420	0	420	0	0	0
92	420	0	0	420	0	420	0	0	0
93	420	0	0	420	0	420	0	0	0
94	420	0	0	420	0	420	0	0	0
95	420	0	0	420	0	420	0	0	0
96	420	0	0	420	0	420	0	0	0
97	420	0	0	420	0	420	0	0	0
98	420	0	0	420	0	420	0	0	0
99	420	0	0	420	0	420	0	0	0
100	420	0	0	420	0	420	0	0	0
Total	4937	5031	5031	14724	12221	14724	22624	22624	5201

Nr. Lăncușă	Căsuță	Suprafața de construcție (m <sup>2</sup> )		Smp. total	Smp. Gișbetim
		Strop	La sol		
1	CIU/01	672.78	303.39	303.39	3185.23
2	CIU/02	374.5	89.25	388.24	1078.59
2	CIU/03	493.3	0	1300.44	3555.55
		1461.571	394.38	5303.18	11348.95
				18948.11	1524

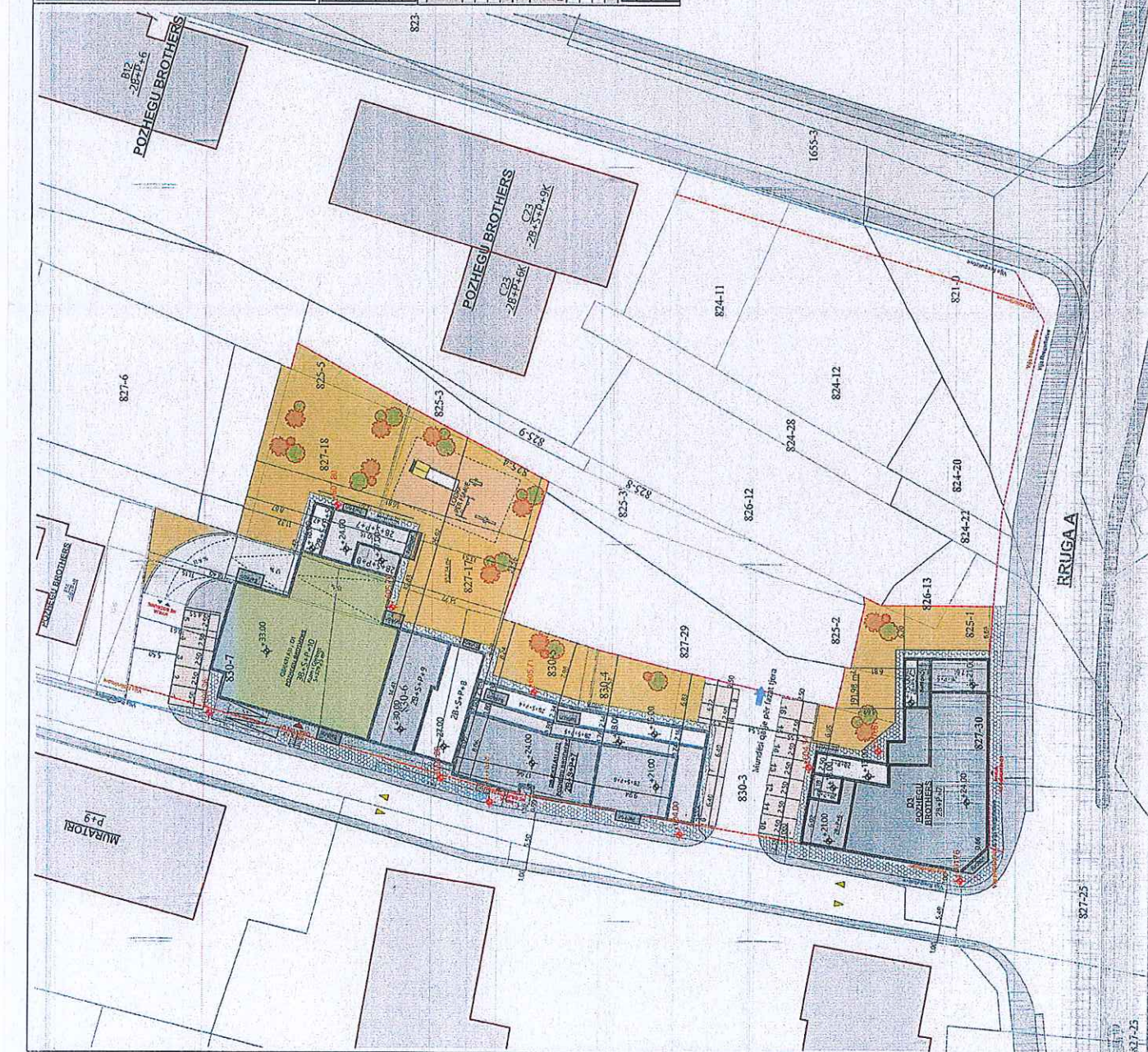
Nr.	Lăncușă	Căsuță	Nr. 1 Vendicariune per lotul bunului	Nr. 2 Vendicariune per lotul bunului	Nr. 3 Vendicariune per lotul bunului	Total	
						Alteții	Alteții
1	511/01	3842410	6	5	8	7	75
2	511/02	2841412	5	2	2	7	31
3	511/03	28447	2	2	2	2	20
	Total fașă 1-8:		135	6	121	20	343

Nr.	Călu	Total		
		Bedroom-1	Bedroom-2	Bedroom-3
1	A11/01	25	29	31
2	A11/02	9	9	9
3	A11/03	9	9	9
Total parțiale		42	46	51

Nr.	Bloucu C13	Total	
		Asițe	Sip m2
1	30%	30%	40%
2	1109.3	30%	40%



PROIECTUE:

Arhitectură și construcții

**POZHEGU BROTHERS**

Șosea Viteazilor nr. 216

1655-1

Întocmit: 27.01.2022



