

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 dhe 45, të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, dhe në bazë të kërkesës, 05nr.350/02–104563/22 dt.13.05.2022, të kërkesve / pronarëve, Husam Elezi, Isa Dukaj, Sabri Zeqiri, Iber Idrizi, Bekim Elezi me investitor Iber Idrizi B.I. “Piccolo”, me nr te certifikatës se biznesit 810240375 dhe pronar Iber Idrizi, nga Pecaj Gjakove, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore afariste “Ndërtesa A”, në kuadër të parces ndërtimore të Bllokut Urban “C6” te tërësisë urbane “C” ngastrës ndërtimore “F”, të Planit Rregullues “Mati 1” dhe PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë te rregullt administrative, me datë 13.11.2023, merr këtë:

## V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** kërkesve / pronarëve, Husam Elezi, Isa Dukaj, Sabri Zeqiri, Iber Idrizi B.I, Bekim Elezi me investitor Iber Idrizi B.I. “Piccolo”, me nr te certifikatës se biznesit 810240375 dhe pronar Iber Idrizi, nga Pecaj Gjakove, sipas kërkesës 05nr.350/02–104563/22 dt.13.05.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore-afariste “Ndërtesa A” me etazhitet 2B+P+8, në kuadër të Bllokut urban “C-6” te tërësisë urbane “C” ngastrës ndërtimore “F”, të Planit Rregullues “Mati 1” dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht ne parcelat kadastrale, nr. 785-8, 780-8 dhe 786-6, ZK Matiçan.

**II. Lokacioni** për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Mati 1”, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01nr.35-642 dt.01.04.1010 me destinim Mix-MI dhe Planin Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar “Ndërtim i lartë”.

Pronarët & investitorët përmes shkresës 04-350/01-260730/21 dt.06.12.2021, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik të Komunës së Prishtinës, janë informuar me kriteret, parametrat dhe kushtet urban për projektim dhe ndërtim.

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

- Numri, sipërfaqet, pronarët & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
- nr.785-8; S=515m<sup>2</sup>; Husam Elezi; .....“Arë e klasës 4”;
- nr.780-8; S=221.0m<sup>2</sup>; Isa Dukaj, Sabri Zeqiri, Iber Idrizi B.I;..... “Arë e klasës 4”;
- nr.786-6; S=384.0m<sup>2</sup>; Bekim Elezi;..... “Arë e klasës 4”;

**Sipërfaqja totale e parcelave sipas gjendjes kadastrale, është S=1,120 m<sup>2</sup>.**

- E drejta pronësore-juridike e parcelave, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë;
- Bazuar ne gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik te lokacionit ne disa parcela janë te ndërtuara shtëpi individuale me etazhitet P+0 dhe P+1;
- Terreni ka rënie te lehtë nga drejtimi lindje - perëndim;
- Qasja në parcelat kadastrale behet përmes rrugës ekzistuese “Rruga C”, sipas planit rregullues “Mati 1”;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m, ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shumë banesore-afariste dhe shtëpi individuale;

**IV. Plani i situacionit** – “zgjidhja urbane” e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore me afarizëm, të analizuara, trajtuara, si dhe zhvillimi i ndërtimit është konceptuar në dy grupe/faza të realizimit: Grupi-“Faza I”, me trajtim të

parcelave kadastrale me nr. 785-8, 780-8 dhe 786-6, ZK Matiçan dhe Grupi-“Faza II”, me rezervim të shpëtës së ndërtesës në kuadër të bllokut urban të ri parceluar “C6”, gjegjësisht sipas Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” & me trajtim të parcelave kadastrale me nr. 1689-2, 1644-5, 787-2, 780-14, 787-1, 780-13, 1686-2 788-31 788-23, 788-24, 788-25, 788-32 dhe 1686-1 ZK Matiçan, sipas projekt propozimit të prezantuar.

- Në Fazën I- te zgjidhjes urbane te analizuar dhe konceptuar ne bllokun e banimit “C6” sipas planit rregullues “Matil” është planifikuar ndërtesa shumë banesore afariste “Ndërtesa A” me etazhitet 2B+P+8, dhe
- Në Fazën II- te zgjidhjes urbane, është analizuar dhe planifikuar blloku me zgjidhje urbane edhe për ndërtimin e ndërtesave si faze e dyte ndërtesa “B” me etazhitet 2B+P+0, ndërtesa “C” me etazhitet 2B+P+8 me investitor Iber Idrizi B.I, N.SH “Piccolo” ne parcelat kadastrale, dhe pjese te parcelave kadastrale 1689-2, 1644-5, 787-2, 780-14, 787-1, 780-13 dhe ndërtesa “D” me etazhitet 2B+P+8, me investitor “Euro Abi” shpk, ne parcela dhe pjese te parcelave kadastrale 1686-2 788-31 788-23, 788-24, 788-25, 788-32 dhe 1686-1 Zk Matiçan.

**V. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin-ndërtimin e kompleksit ndërtesa shumë-banesore me afarizëm ndërtesa “A” në kuadër të bllokut urban “C6”, të Planit Rregullues “Mati-1” dhe PZHU-së në Prishtinë, përcaktohen në bazë të:

- Organizimi me qasje në kompleks, pozicionimi, gabaritet dhe etazhitetet e ndërtesës, si dhe raporti i tyre me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vend parkimet e planifikuara në kompleks, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar nga Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur kushteve ndërtimore;
- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara në kompleks - që përfshihen në ndërtim, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, dhe të sistemuara në ndërtesën afariste-shume banesore janë:

- nr. 785-8; S=515 m<sup>2</sup>;
- nr. 786-6; S=337 m<sup>2</sup>;

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelave te trajtuara brenda vijës rregulluese janë: S=852 m<sup>2</sup>,

- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara në bllokun urban “C6” - që përfshihen në ndërtim, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara jashtë vijës rregulluese, dhe sistemuara në ndërtesë janë:

- nr. 780-8; S=124 m<sup>2</sup>;
- nr. 786-6; S=47 m<sup>2</sup>;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, jashtë vijës rregulluese, e trajtuar sipas Vendimit 14 Nr. 464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, S=171 m<sup>2</sup>,

- Parcela & pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, janë:

- nr.780-8; S=97 m<sup>2</sup>;
- Totali: S=97 m<sup>2</sup>,

- Me kushte ndërtimore në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut urban “C-6” te tërësisë urbane “C” te ngastrës ndërtimore “F”, të Planit Rregullues “Mati 1” dhe PZHU, planifikohet të realizohet ndërtesa shumë banesore & afariste- si Ndërtesa “A”, , sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit – “zgjidhja urbane”, si në vijim:

Ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa “A”** me etazhitet 2B+P+8 me sipërfaqe S=4,134m<sup>2</sup>/ 3,021 m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,113 m<sup>2</sup>, nën tokë /, me investitor Iber Idrizi B.I., N.SH“Piccolo”.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës bazuar ne kriteret dhe parametrat e planit rregullues duhet të jetë për banim & afarizëm, duke përfshirë edhe hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazheve (sipas projekt propozimit të prezantuar dhe miratuar);
- Indeksi i shfrytëzimi maksimal të parcelës ndërtimore (ISHP), brenda vijës rregulluese për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdheses ose suteranit, lejohet max.40%, ku sipas kalkulimit kjo sipërfaqe është:

S=852 x 0.4=340.80 m<sup>2</sup>, /sipas planit rregullues

S=301.0 m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit

- Indeksi i shfrytëzimi maksimal të parcelës ndërtimore (ISHN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, lejohet max.60%, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe është:

S=852 x 0.6 =511.20 m<sup>2</sup>, / sipas planit rregullues /

S=511.0 m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit /.

- Indeksi i shfrytëzimit minimal të parcelës ndërtimore për gjelbërim lejohet min.30%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë sipas planit rregullues, ndërsa sipas vendimit 01Nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës ky indeks është 40%, sipas kalkulimit kjo sipërfaqe duhet të jetë:  
 $S=852 \times 0.4 = 340.80 \text{ m}^2$ , /sipas planit rregullues /  
 $S=668.72$  / sipas projekt propozimit /
  - Koeficienti i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISPN) të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "C-6" të tërësisë urbane "C" ngastrës ndërtuese "F", të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, lejohet max.3.0.  
 Sipërfaqet ndërtimore në raport me koeficientin ndërtimor të parcelave kadastrale të bashkuara brenda vijës rregulluese/parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** mbi tokë - suteran, dhe **0%** për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:  
 $S=852.0 \times 3.0 = 2556 \text{ m}^2$ , /sipas planit rregullues /  
 $S=171.0 \times 3.0=513.0 \text{ m}^2$ , /20%/  
**Total për ndërtim  $2556+513 = 3069 \text{ m}^2$  / e lejuar;**  
 $S=3021 \text{ m}^2$  / sipas projekt propozimit/
  - Sipas kalkulimeve të lartcekura, parcela ndërtimore brenda vijës rregulluese për Bllokut urban "C6" të teresise urbane "C" ngastrës ndërtuese "F", të Planit Rregullues "Mati 1" është  $S=852 \text{ m}^2$ , dhe bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 14 nr.464/21-97987/22 dt. 05.05.2022, kompensimi i pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, ku raporti i sipërfaqeve të parcelave që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore – jashtë vijës rregullues me atë të parcelës ndërtimore, dhe kjo sipërfaqe është  $S=852 \times 0.2 = 171 (20\%)$ . Sipas kalkulimeve pronarët & investitori për sipërfaqen e lartcekur do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore për: Bllokun "C6"  $S=171 \times 3.0=513.0 \text{ m}^2$  të cilat transferohen në Bllokun "C6";  
 Andaj bazuar në kalkulimet e lartcekura, sipërfaqja totale ndërtimore për Bllokut urban "C-6" të Tërësisë Hapësinore "F", të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së është:  $S=2,556 + 513 = 3,069 \text{ m}^2$ ;  
 Totali për ndërtim në Ndërtesën "A" të Bllokut Urban "C6" është:  $S=3,069 \text{ m}^2$ ;
  - Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale me fasada ballore në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) të jetë  $1.0 \times H$  (ku H, është lartësia mbi kuotën 0.00), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje  $0.4 \times H$ , ku distanca pre 3.0m vlen edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj.)
  - Etazhiteti maksimal i lejuar për Bllokun Urban "C6", të planit rregullues "Mati 1", është IV-VIII etazhe, ku i njëjti etazhitet mund të ndryshojë me aplikimin e Vendimit 14 nr.464/21-97987/22 dt. 05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit;
  - Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISPN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;
  - Ngritja e nivelit të përdhese së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit të ndërtesës, lejohet të jetë max.1.20 m, ndërsa për ndërtesa që në përdhese kanë tregti apo shërbime afariste, kuota e përdhese mund të jetë më e madhe se kuota e trotuarit për (max) 0.30 m;
  - Qasja kryesore për pjesën banimore dhe afariste, për këmbësorë dhe automjete, të realizohet nga rrugët e planifikuara, të bllokut urban "C6" të Planit Rregullues "Mati 1";
  - Për çdo njësi banesore të planifikohet 1 (një) vend parkim, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vend parkimet, ku për çdo  $40 \text{ m}^2$  (neto) / 1 vend parkim;
  - Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
  - Në kuadër të kompleksit të planifikohet edhe mobiliari urban, plato, kënde të lodrave për fëmijë e të ngjashme;
  - Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore, me masa të efijencës së energjisë, dhe të përshtatet ambientit për rreth;
- VI. Ndarja / parcelimi, i parcelave kadastrale, nr. 780-8 dhe 786-6, ZK Matiçan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese dhe rruga e planifikuar e Bllokut urban "C-6" tërësisë urbane "C"**

ngastrës ndërtimore “F”, të Planit Rregullues “Mati 1” dhe PZHU-së bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

Drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

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

**VII. Bashkimi** i pjesëve të parcelave nr.785-8 dhe pjese e parces 786-6, ZK Matičan, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, do të bëhet në një parcelë të vetme - parcelë ndërtimore.

Drejtori jep PËLQIM për bashkimin e pjesëve të parcelave të lartcekura sipas, Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” & manualit i bashkimit të parcelave.

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

**VIII. Kompensimi / shpronësimi** me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale bëhet si në vijim:

Blloku Urban “C6”, parcelat nr.786-6 me  $S=47m^2$  dhe 780-8 me  $S=124m^2$ ; me sipërfaqe totale  $S=171m^2$ .

Parcelat e përfshira në hapësira publike të planifikuara - rrugë e planifikuar, do të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve të lartcekura, parcela ndërtimore për **Blloku Urban “C6” është  $S=852*3.0=2556m^2$** , dhe bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 14 Nr. 464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, kompensimi i pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, ku raporti i sipërfaqeve të parcelave që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore – jashtë vijës rregullues me atë të parcelës ndërtimore, dhe kjo sipërfaqe është  $S=171=20\%$ . Sipas kalkulimeve pronarët & investitori për sipërfaqen e lartcekur do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore për: Bllokun “C6”  **$S=171*3.0=513.0m^2$  të cilat transferohen në Bllokun “C6”;**

Andaj bazuar në kalkulimet e lartcekura, sipërfaqja totale ndërtimore për Blloku “C6” do të jetë:

**$S= 2556 +513= 3069.0m^2$ ;**

Drejtorja jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore për pjesën e parcelës kadastrale të lartë cekura, bazuar në vendimin e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me sipërfaqe ndërtimore, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave kadastrale dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës.

*Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohet pas ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale sipas paragrafit VI. të këtij vendimi.*

Mos zbatimi i këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, do ta obligoj Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikoj sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore & afariste të përcaktuara me këto kushte ndërtimore.

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

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).

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

**X. Dokumentacioni ndërtimor** - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën

IV., projekt propozimin e prezantuar-Plani i situacionit, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, "UA të MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", "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 ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Në prerje qartas të lexohet vija e terrenit ekzistues dhe vija e terrenit të projektuar (mbushje-gërmim). Të përdoret gjuhë grafike e cila shpejt bënë të mundur leximin e diferencës në mes të vise së terrenit ekzistues dhe atij të projektuar
- Domosdoshmërisht një prerje pjesore tek rampat e bodrumeve. Kjo prerje duhet të bëhet duke ju referuar kotave absolute (lartësive mbidetare) të terrenit ekzistues apo rrugëve të projektuara paraprakisht
- Të gjitha fasadat të jenë të prezantuara duke përfshirë tërë gjatësinë e parcelës dhe relacionin me rrugën dhe ndërtesat në kufijtë me parcelën e trajtuar. Fasadat duhet të prezantohen saktësisht në raport me topografinë e terrenit në mënyrë që pika e prerjes së ndërtesës me vijën e terrenit të lexohet lehtë, saktë dhe shpejt
- Në fasada të precizohen llojet e materialeve;
- Në secilën planimetri të bëhet ndërlidhja në mes të kotës relative dhe asaj absolute. Kjo ndërlidhje të vendoset edhe tek tabela e përmbajtjes në secilën fletë;
- Vendosje të 3d modelit (qoftë edhe vetëm volumetrik) në relacion ekzistues duke përdorur 3d Google Earth. Relacioni i volumit të propozuar me volumet që e rrethojnë, rrugën, trotualet, vegjetacionin.
- 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, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafo stacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;

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

Dokumentacioni për **Leje Mjedisore Komunale** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik, 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;

**XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcelat kadastrale, nr. 786-6 dhe 785-8, ZK Matiçan, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 4" kërkohet që paraprakisht 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, sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, për Bllokun Urban "C6" për parcelat 785-8 dhe 786-6 me sipërfaqe prej S=852.0 m<sup>2</sup> ndërsa hapësirat – pjesët e parcelave të destinuara për hapësira publike, nuk do të përfshihen në këtë pagesë. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

**XIII. Marrëveshja e infrastrukturës** – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-0094474/17 dt.24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

**XIV. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifës 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 & tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

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

## A r s y e t i m

Kërkuesit / pronarët Husam Elezi, Isa Dukaj, Sabri Zeqiri, Iber Idrizi B.I, Bekim Elezi me investitor Iber Idrizi B.I. "Piccolo", me nr te certifikatës se biznesit 810240375 dhe pronar Iber Idrizi, nga Pecaj Gjakove, sipas kërkesës 05nr.350/02-104563/22 dt.13.05.2022, kane kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore, hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore-afariste "Ndërtesa A" me etazhitet 2B+P+8, në kuadër të Bllokut urban "C-6" teresise urbane "C" ngastrës ndërtuese "F", të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Gjatë fazës së trajtimit të kërkesës, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë: Kopjen e planit dhe certifikatat e njërive kadastrale për parcelat kadastrale, nr.780-8, 786-6 dhe 785-8 ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Informatën nga Plani Rregullues "Mati 1-PZHU", me nr/04-350/01-19103/21 dt.28.09.2021, të lëshuar nga Drejtoria E Planifikimit Strategjik;
- Fotokopja e letërnjoftimit dhe dëshmia e pagesës se tatimit ne pronë e pronarëve dhe investitorëve;
- Deklarata nen betim LRP.nr. 567/2023 dt. 26.01.2023, qe Investitoret "Euro Abi" shpk dhe "Iber Idrizi" shpk, japin pëlqimin dhe pajtohen për një zgjidhje te përbashkët urbane;
- "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët" e lidhur te noterja Learte F. Cana, me LRp.Nr.5436/2021, dt. 06.09.2021;
- "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët" e lidhur te noterja Learte F. Cana, me LRp.Nr.6964/2021, dt. 25.112021;
- Kontrate për shërbime për projektim vërtetuar te Avokati Nilaj Noberdali Turku lidhur me date 21.02.2022;
- Autorizim për përfaqësim, vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj MA LRP, 5370/2022 dt. 28.04.2022;
- Afishja "Njoftim publik" i datës 19.04.2023 deri më 04.05.2023, i vendosur në hapësirat e lokacionit ku kërkohet ndërtimi;
- Manuali i ndarjes dhe bashkimi të parcelave kadastrale, nr.785-8, 786-6 dhe 780-8, ZK Prishtinë, punuar nga gjeodeti i licencuar Qendrim Dragusha., me numër të licencës nr.255;
- Incizimi gjeodezik i gjendjes ekzistuese të lokacionit – parcelave kadastrale, nr.785-8, 786-6 dhe 780-8, ZK Prishtinë, punuar nga gjeodeti i licencuar Qendrim Dragusha., me numër të licencës nr.255.
- Procesverbali i mbledhjes se organit kolegjial për shqyrtimin e kushteve urbanistike dhe lejeve ndërtimore i dt. 27.04.2023 mbajtur ne Drejtorinë e Urbanizmit;
- Procesverbali i dt. 10.10.2023, i mbajtur me pronaret e parcelave te zgjidhjes se zgjeruar urbane për Fazën i dhe Fazën 2, ne Drejtorinë e Urbanizmit;
- Fotot e lokacionit dhe ndërtimeve në kuadër të sajë;
- Vërtetimin e obliguesit tatimor në emër të pronarëve të parcelave kadastrale;
- Projekt propozimi konceptual - "zgjidhja urbane" të ndërtesave dhe lokacionit, punuar nga kompania projektuese NSH "PICOLLO" B.I, nga Pecaj Gjakove me Certifikatë të regjistrimit nr.810240375;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës, dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor dhe rregullativës ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative dhe faktet e vendosjes, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar:

Bazuar në kushtet dhe kriteret e Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, parcelat kadastrale, nr.780-8, 786-6 dhe 785-8 Zk Matiçan, përfshihen në kuadër të bllokut urban "C-6" tërësisë urbane "C", ngastrës ndërtuese "F", të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së pjesërisht në hapësirë publike të këtij plani rregullues, nga e cila sipërfaqe, formohen parcelat ndërtimore. Gjithashtu në Drejtorinë e Urbanizmit është kërkuar nga pronarët e parcelave kadastrale nr.785-8, 786-6, 780-8,787-2, 780-14, 787-1, 1644-5 dhe 780-13 ZK Prishtinë, me

investitor "Picollo" NSH. dhe investitorë "Euro Abi" shpk, nga Prishtina. Kjo drejtori ka obliguar investitorët të hartojnë zgjidhje të përbashkët urbane dhe të analizuar, të cilin edhe e kanë realizuar me Aktin noterial Deklaratën nën Betim, të lidhur te noterja Valdete Ademi, me Lrp.Nr.567/2023 dt.26.01.2023, me anë të së cilës Investoret "Euro Abi" Sh.p.k. dhe "Iber Idrizi" sh.p.k. kanë lidhur "Marrëveshje për zgjidhje të përbashkët urbane" pëlqimin e ndërsjellët dhe janë pajtuar me zgjidhjen e përbashkët urbane.

Kjo drejtori, pas pranimit e kërkesës, së bashku me projekt propozimin e prezantuar – projektin konceptual me "zgjidhje urbane", dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim, Nr.04/L -110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 19.04.2023, ka vendosë "Njoftim publik" për njoftim dhe mundësi të dhënies së komenteve për pronarët dhe poseduesve e rrethinës në diametrin e dritës prej 50m' siç e përcakton kjo rregullativë, dhe i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 04.05.2023, ku gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në postën elektronike - email adresën e vendosura në shkresën e njoftimit publik, që nënkupton se kjo drejtori nuk ka pengesa për vazhdimin e procedurës për shqyrtimin e dokumentacionit të prezantuar me kërkesë, dhe nëse plotësohen kushtet ti caktoj kushtet ndërtimore.

Kjo drejtori, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, nr. 14-020/04-0112470/22 dt. 20.05.2022, për formimin e Komisionit këshillëdhënës për shqyrtimin e Kushteve ndërtimore, i njëjti komision me dt. 27.04.2023, ka mbajtur takimin këshillëdhënës për shqyrtim të kushteve ndërtimore, dhe ka Konkluduar që zyrtari bartës i lëndës që pas plotësimit të vërejtjeve të dhëna në kete procesverbal dhe pas verifikimit të saktësisë dhe vërtetësisë së dokumentacionit të dorëzuar të vazhdoj procedurën për vendosje të çështjes administrative, përkatësisht caktimin e kushteve ndërtimore. Aplikuesi në procedurë të shqyrtimit ka ndryshuar zgjidhjen urbane nga propozimi i ndërtesave "A, B,C dhe D", në propozim të ndërtimit të fazës së parë vetëm me ndërtesën "A", ku "zgjidhja urbane" e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore me afarizëm, të analizuar, trajtuara, si dhe zhvillimi i ndërtimit është konceptuar në dy grupe/faza të realizimit: Grupi-"Faza I", me trajtim të parcelave kadastrale me nr. 785-8, 780-8 dhe 786-6, ZK Matiçan dhe Grupi-"Faza II", me rezervim të shpëtës së ndërtesës në kuadër të bllokut urban të riparceluar "C6", gjegjësisht sipas Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" & me trajtim të parcelave kadastrale me nr. 1689-2, 1644-5, 787-2, 780-14, 787-1, 780-13, 1686-2 788-31 788-23, 788-24, 788-25, 788-32 dhe 1686-1 ZK Matiçan, sipas projekt propozimit të prezantuar.

Pas kompletimit të dokumentacionit të nevojshëm dhe të paraparë me rregullativën ligjore, kjo drejtori morri në shqyrtim tani dokumentacionin e kompletuar dhe të njëjtin e trajtoj bazuar në kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues urban, dhe konstatoi se i njëjti pas korigjimeve të zhvilluara nga faza e aplikimit është në harmoni me këto kriteret, dhe se kushtet ndërtimore mund të procedohen me miratim dhe se bazuar në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 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 rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm, "zgjidhja urbane" e propozuar-projekti konceptual për parcela ndërtimore në kuadër të Bllokut urban "C6" është në harmoni me kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues, dhe njëherë janë plotësuar kriteret urbane dhe administrative, për caktimin e kushteve ndërtimore andaj u vendos që me këtë Vendim të njëjtit të caktohen.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitivët e Vendimit të kushteve ndërtimore.

**Shtojcë:** Dispozita urbanistike-"zgjidhja urbane" me ndërtesa të planifikuar, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale.

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

**I dërgohet:** Kërkuesve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës

**I dërgohet përmes postës elektronike:** Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,**  
**05NR.350/02 – 104563/22 DT. 13.11.2023**

Zyrtarja,  
Lindita Begiri

Udhëheqëse e sektorit,  
Nazife Krashiqi







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

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit / Ministarstvo Infrastrukture i Sredine / Ministry of Infrastructure and Environment  
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVO / KOSOVA CADASTRAL AG.P.C.Y

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 780-8,786-6

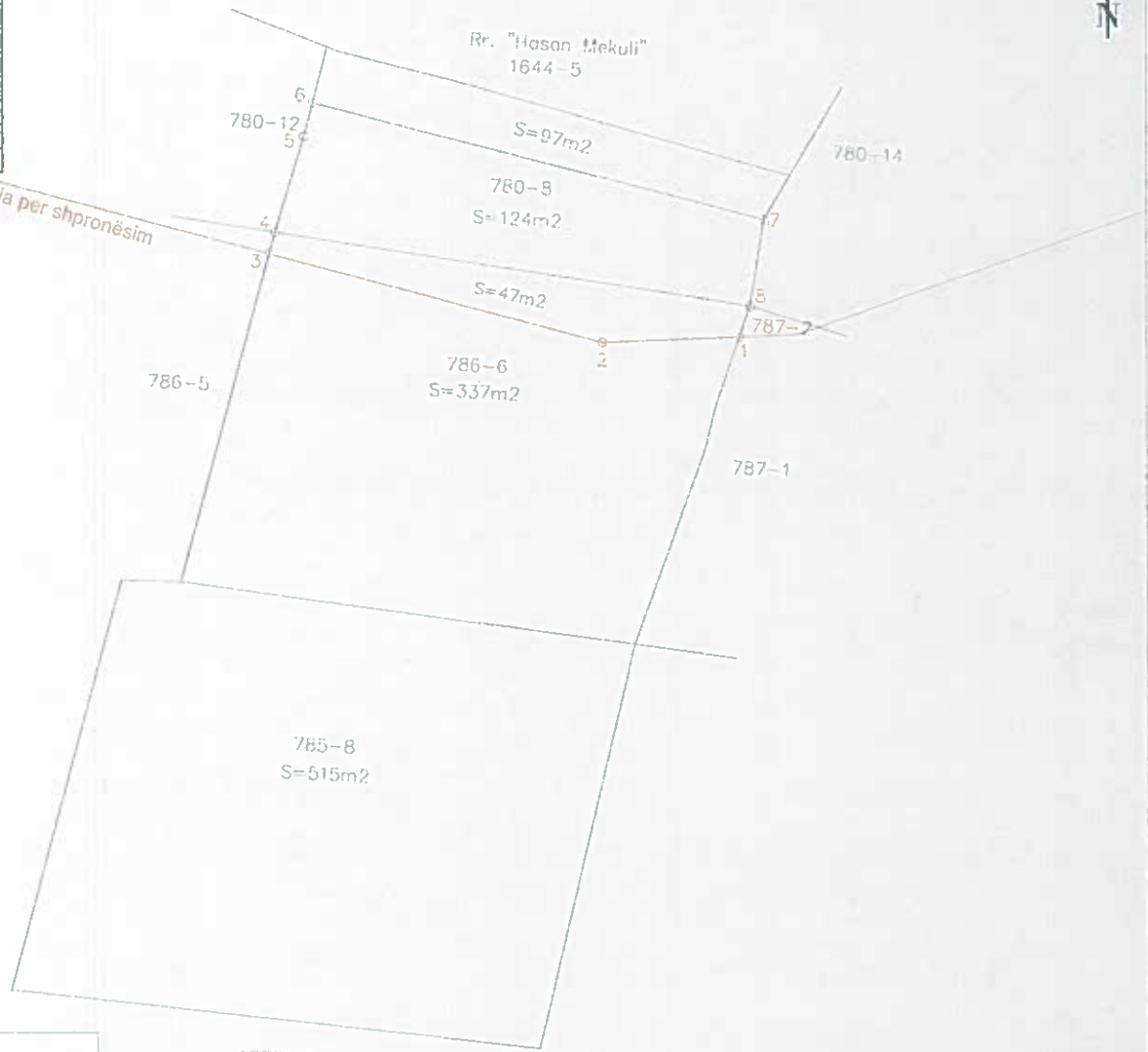
Zona kadastrale / Katastarska zona: Maliqan Numri i lëndës / Broj predmeta: 1/2023

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcel Shkalla e zvogimit / Razmera plana 1: 350

Lista e koordinatave, kodi dhe përshkrimi i tyre:

Nr.	Y	X
1	7514934.39	4723078.55
2	7514927.68	4723078.28
3	7514911.52	4723082.59
4	7514911.80	4723083.63
5	7514913.22	4723088.28
6	7514913.64	4723089.91
7	7514935.58	4723084.26
8	7514934.90	4723080.03

Vija per shpronësim



Legjenda:  
Parcela kadastrale   
Vija Shpronësuese

Rilevoi / Snimio: Qendrim Dragusha  
(emri dhe mbiemri i gjeodetit kompanisë/ ime i prezime gjeodeta kompanisë)

Nr. i licencës / Br. licence: 255

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 16.10.2023



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

Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

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

