

01-2121

	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 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.351/02 – 142715/24 dt.30.10.2024, të kërkuësve: Pronarëve, Muharrem Murtaç, Selim Kolgeci, Rustem Hadërgjonaj, Isuf Rexhaj, Shaqir Kuçi, Nusret Miftaraj, "Indigo"sh.p.k, Fadil Lohaj, Fadil Zejnullahi, Blerim & Agim Aruqi, Osman Mehmeti, dhe Nebih Hyseni nga Prishtina, dhe Investitorit "Indigo"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810803321, dhe me pronar Arben Gega dhe Fahri Stublla nga Prishtina, (Grupi "1"), dhe pronarëve, Gëzim Kuçi, Destan Mulaj, Alban Çoçaj, Musa Miftaraj, Agim Feka dhe Idriz Shala nga Prishtina (Grupi "2"), për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "AMI Residence"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "5"** me B+S+P+9, **"6"** me 2B+S+P+9, **"7"** me 3B+P+9 & **"B1"** me -2B+0 (Grupi "1"), si dhe **Ndërtesa "8"** me 3B+S+P+7 & **"9"** me 3B+S+P+7 (Grupi "2"), në kuadër të Bllokut urban "C-7" - Ngastra ndërtimore "F", të Tërësisë Hapësinore "C", të Planit Rregullues "Mati 1" & PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 01.07.2025, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve: Pronarëve, Muharrem Murtaç, Selim Kolgeci, Rustem Hadërgjonaj, Isuf Rexhaj, Shaqir Kuçi, Nusret Miftaraj, "Indigo"sh.p.k, Fadil Lohaj, Fadil Zejnullahi, Blerim & Agim Aruqi, Osman Mehmeti, Nebih Hyseni nga Prishtina, dhe Investitorit "Indigo"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810803321, dhe me pronar Arben Gega dhe Fahri Stublla nga Prishtina, (Grupi "1"), dhe pronarëve, Gëzim Kuçi, Destan Mulaj, Alban Çoçaj, Musa Miftaraj, Agim Feka dhe Idriz Shala nga Prishtina (Grupi "2"), sipas kërkesës 05nr.351/02 – 142715/24 dt.30.10.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "AMI Residence"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "5"** me B+S+P+9, **"6"** me 2B+S+P+8, **"7"** me 3B+P+9 & **"B1"** me -2B+0 (Grupi "1"), si dhe **Ndërtesa "8"** me 3B+S+P+7 & **"9"** me 3B+P+8 (Grupi "2"), në kuadër të Bllokut urban "C-7"-Ngastra ndërtimore "F", të Tërësisë Hapësinore "C", të Planit Rregullues "Mati 1" & PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: **nr.1756-0**; **nr.793-4**, & 83; **nr.798-1**, 2, 3, 4 & 5; **nr.799-2**, 3, 4, 14, 15,17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26 & 27 dhe **nr.800-11** ZK Matičan, sipas projekt propozimit - projektit konceptual dhe "zgjidhja urbane" të prezantuar.

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 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë me destinim "MI-Zona me përmbajtje mikse";*

- *Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 035 - 181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë me destinim "Ndërtim i lartë";*

Kërkuesit, për kriteret dhe kushtet e ndërtimit janë informuar nga faqja zyrtare e internetit e Komunes së Prishtinës.

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:

Grupi "1":

- nr.1756-0; S=748m ² ;	Muharrem Murtaj;	"Arë e klasit 4";
- nr.793-4; S=600m ² ;	Selim Kolgeci;	"Arë e klasit 4";
- nr.793-83; S=289m ² ;	Muharrem Murtaj;	"Arë e klasit 4";
- nr.798-3; S=414m ² ;	Shaqir Kuçi;	"Arë e klasit 4";
- nr.798-4; S=414m ² ;	Isuf Rexhaj;	"tokë tjetër-jopjellore";
- nr.798-5; S=414m ² ;	Rrustem Hadërgjonaj;	"Arë e klasit 4";
- nr.799-15; S=300m ² ;	Agim Aruqi;	"Arë e klasit 4";
- nr.799-17; S=218m ² ;	Agim Aruqi;	"Tokë ndërtimore";
- nr.799-18; S=300m ² ;	Osman Mehmeti;	"Arë e klasit 4";
- nr.799-19; S=182m ² ;	Blerim Aruqi;	"Tokë ndërtimore";
- nr.799-20; S=250m ² ;	Fadil Zejnullahi;	"Arë e klasit 4";
- nr.799-21; S=900m ² ;	Fadil Lohaj;	"Arë e klasit 4";
- nr.799-22; S=270m ² ;	Nebih Hyseni;	"Arë e klasit 4";
- nr.799-24; S=591m ² ;	Nusret Miftaraj;	"Arë e klasit 4";
- nr.799-27; S=109m ² ;	Nusret Miftaraj;	"Arë e klasit 4";
- nr.800-11; S=344m ² ;	Indigo Sh.p.k.	"Rrugë";

Totali: S=6,343m²

Grupi "2":

- nr.798-1; S=416m ² ;	Gëzim Kuçi;	"Arë e klasit 4";
- nr.798-2; S=414m ² ;	Idriz Shala;	"Arë e klasit 4";
- nr.799-2; S=150m ² ;	Agim Feka;	"Arë e klasit 4";
- nr.799-3; S=500m ² ;	Destan Mulaj;	"Arë e klasit 4";
- nr.799-4; S=350m ² ;	Agim Feka;	"Arë e klasit 4";
- nr.799-14; S=500m ² ;	Alban Çoçaj;	"Arë e klasit 4";
- nr.799-25; S=109m ² ;	Musa Miftaraj;	"Arë e klasit 4";
- nr.799-26; S=191m ² ;	Musa Miftaraj;	"Arë e klasit 4";

Totali: S=2,630m²;

Totali: Grupi "1" & "2", S=8,973m²

- E drejta pronësore-juridike është priyate, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale nr.1756-0, nr.793-4, 83, nr.798-2, 3, 4, 5, nr.799-2, 3, 4, 17, 18, 19, 20, 24, 25, 26, 27 ZK Matëan, përfshihen ndërtesa individuale banimore me etazhitet, B+P+2, B+P+1, P+1+Nk, B+P+2+Nk, B+P+1, B+P+1, B+P+Nk, B+P+Nk, B+P+1, P+1, B+P+1, P+0, P+0, B+P+Nk, S+P+1, B+P+Nk & P+1;
- Bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale, parcela kadastrale nr. 799-3 ZK Matëan, është e ngarkuar me hipotekë nga Raiffeisen Bank, ndërsa parcela kadastrale nr. 800-11 ZK Matëan, ka të regjistruar barrë tatimore nga ATK-ja;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë;
- Terreni ka pjerrtësi të konsiderueshme nga drejtimi veri – jug me një disnivel ~3.50m';
- Qasja në parcela - kompleks është planifikuar përmes rrugës ekzistuese "Muharrem Fejza", e cila është edhe rrugë e planifikuar sipas 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 "AMI Residence"** ndërtesa shumë banesore & afariste–**Ndërtesa: "5"** me B+S+P+9, **"6"** me 2B+S+P+8, **"7"** me 3B+P+9 & **"B1"** me -2B+0; (Grupi "1"), si dhe **"8"** me 3B+S+P+7 & **"9"** me 3B+P+8; (Grupi "2"), dhe me hapësira përcjellëse, në kuadër Bllokut urban "C-7" - Ngastra ndërtimore "F", të Tërësisë Hapësinore "C", të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe ato do të jenë:

- 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-“zgjidhja urbane” bashkangjitura vendimit të kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të Bllokut urban “C-7” - Ngastra ndërtimore “F”, të Tërësisë Hapësinore “C”, të Planit Rregullues “Mati 1” dhe PZHU-së në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet, **Kompleksi “AMI Residence”** ndërtesa shumë banesore & afariste–**Ndërtesa “5”, “6”, “7” & “B1” (Grupi “1”)**, si dhe **Ndërtesa “8” & “9” (Grupi “2”)**, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi “AMI Residence” me ndërtesa shumë banesore & afariste –
Ndërtesa: “5”, “6”, “7” & “B1” dhe Ndërtesa: “8” & “9”,

Grupi “1”

Ndërtesa “5” – $S=6,728.60m^2 / 5,810.10m^2$, mbi tokë + 918.50 m², nën tokë/ ;

Etazhitet: **B+S+P+9,**

Ndërtesa “6” – $S=5,451.87m^2 / 4,191.64m^2$, mbi tokë + 1,260.23 m², nën tokë/;

Etazhitet: **2B+S+P+8,**

Ndërtesa “7” – $S=6,140.29m^2 / 4,654.92m^2$, mbi tokë + 1,485.37 m², nën tokë/;

Etazhitet: **3B+P+9,**

Ndërtesa B1 – $S=1,600.58m^2 / 0.00m^2$, mbi tokë + 1,600.58m², nën tokë/ ;

Etazhitet: **-2B,**

Totali: $S=19,921.34m^2 / 14,656.66m^2$, mbi tokë + 5,264.68m², nën tokë /

Grupi “2”

Ndërtesa 8 – $S=4,606.11m^2 / 3,259.81m^2$, mbi tokë + 1,346.30 m², nën tokë/

Etazhitet: **3B+S+P+7,**

Ndërtesa 9 – $S=6,134.98m^2 / 3,985.00m^2$, mbi tokë + 2,144.98 m², nën tokë/

Etazhitet: **3B+P+8,**

Totali: $S=10,736.09m^2 / 7,244.81m^2$, mbi tokë + 3,491.28m², nën tokë /

Totali: Grupi “1” & “2”: $S=30,657.43 m^2 / 21,901.46m^2$, mbi tokë + 8,755.97m², nën tokë /.

- Parcelat dhe pjesët e parcelave për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesat “5”, “6”, “7” & “B1”, dhe “Ndërtesat “8” & “9”, të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

Grupi “1”:

- nr.1756-0; $S=748m^2$;

- nr.793-4; $S=600m^2$;

- nr.793-83; $S=289m^2$;

- nr.798-3; $S=414m^2$;

- nr.798-4; $S=414m^2$;

- nr.798-5; $S=414m^2$;

- nr.799-15; $S=77m^2$;

- nr.799-17; $S=20m^2$;

- nr.799-18; $S=28m^2$;

- nr.799-19; $S=17m^2$;

- nr.799-20; $S=19m^2$;

- nr.799-21; $S=28m^2$;

- nr.799-22; $S=0.00m^2$;

- nr.799-24; $S=591m^2$;

- nr.799-27; $S=109m^2$;

- nr.800-11; $S=305m^2$;

Totali: $S=4,073m^2$;

Grupi “2”:

- nr.798-1; $S=292m^2$;

- nr.798-2; $S=414m^2$;

- nr.799-2; $S=35m^2$;

- nr.799-3; $S=407m^2$;

- nr.799-4; $S=350m^2$;

- nr.799-14; $S=215m^2$;

- nr.799-25; $S=109m^2$;

- nr.799-26; $S=191m^2$;

Totali: $S=2,013m^2$;

Totali: Grupi "1" & Grupi "2" $S=4.074+1,013=6,087m^2$;

- Parcelat dhe pjesët e parcelave për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesat "5", "6", "7" & "B1", dhe "Ndërtesat "8" & "9, të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

Grupi "1":

- nr.1756-0; $S=0.00m^2$;
- nr.793-4; $S=0.00m^2$;
- nr.793-83; $S=0.00m^2$;
- nr.798-3; $S=0.00m^2$;
- nr.798-4; $S=0.00m^2$;
- nr.798-5; $S=0.00m^2$;
- nr.799-15; $S=77m^2$;
- nr.799-17; $S=74m^2$;
- nr.799-18; $S=98m^2$;
- nr.799-19; $S=59m^2$;
- nr.799-20; $S=54m^2$;
- nr.799-21; $S=322m^2$;
- nr.799-22; $S=91m^2$;
- nr.799-24; $S=0.00m^2$;
- nr.799-27; $S=0.00m^2$;
- nr.800-11; $S=39m^2$;

Totali: $S=814m^2$;

Grupi "2":

- nr.798-1; $S=124m^2$;
- nr.798-2; $S=0.00m^2$;
- nr.799-2; $S=115m^2$;
- nr.799-3; $S=93m^2$;
- nr.799-4; $S=0.00m^2$;
- nr.799-14; $S=70m^2$;
- nr.799-25; $S=0.00m^2$;
- nr.799-26; $S=0.00m^2$;

Totale: $S=402m^2$;

Totali: Grupi "1" & Grupi "2" $S=814 + 402=1,216m^2$;

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, janë:

Grupi "1":

- nr.1756-0; $S=0.00m^2$;
- nr.793-4; $S=0.00m^2$;
- nr.793-83; $S=0.00m^2$;
- nr.798-3; $S=0.00m^2$;
- nr.798-4; $S=0.00m^2$;
- nr.798-5; $S=0.00m^2$;
- nr.799-15; $S=146m^2$;
- nr.799-17; $S=124m^2$;
- nr.799-18; $S=174m^2$;
- nr.799-19; $S=106m^2$;
- nr.799-20; $S=177m^2$;
- nr.799-21; $S=550m^2$;
- nr.799-22; $S=179m^2$;
- nr.799-24; $S=0.00m^2$;
- nr.799-27; $S=0.00m^2$;
- nr.800-11; $S=0.00m^2$;

Totali: $S=1,456m^2$;

Grupi "2":

- nr.798-1; $S=0.00m^2$;
- nr.798-2; $S=0.00m^2$;
- nr.799-2; $S=0.00m^2$;
- nr.799-3; $S=0.00m^2$;
- nr.799-4; $S=0.00m^2$;
- nr.799-14; $S=215m^2$;
- nr.799-25; $S=0.00m^2$;

- nr.799-26; $S=0.00m^2$;

Totali: $S=215m^2$;

Totali: Grupi "1" & "2" $S=1,456 + 215=1,671m^2$;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj., (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar për Bllokun urban "C-7", ngastra ndërtimore "F", të Planit Rregullues "Mati 1", është IV - VIII etazhe mbi tokë, kurse sipas PZHU-së VII-IX etazhe. Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin /shpronësimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit, ky etazhitet mund të ndryshojë, gjegjësisht rritet;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale/parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabaritin e përdhese ose suteranit, lejohet max.40%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Grupi "1" & "2":

$S=6,086 \times 0.4=2,434.40m^2$ / lejuar sipas planit rregullues /

$S=2,350.77m^2$ / sipas projekt propozimit /

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale/parcelën ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi e parcelave brenda vijës rregulluese, bazuar në Vendimin 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin të bodrumit lejohet max.60%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Grupi "1" & "2":

$S=6,086 \times 0.6=3,651.60m^2$ / lejuar sipas planit rregullues /

$S=3,651.22m^2$ / sipas projekt propozimit /

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara, për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës është min.40%, dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Grupi "1" & "2":

$S=6,086 \times 0.4=2,434.40m^2$ / lejuar sipas planit rregullues /

$S=6,086 \times 0.3=1,825.80m^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /

$S=1,831.86m^2+675.19m^2$ / sipas projekt propozimit në parter dhe me kulm ose tarracë të gjelbër/.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), sipas Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së, është **3.0**. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - suteran, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – bodrume, dhe kjo sipërfaqe është:

Grupi "1":

$S=4,073 \times 3.0=12,219m^2$ / lejuar sipas planit rregullues /

$S=14,656.65m^2$ / sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe kompensimin/shpronësimin /

Grupi "2":

$S=2,013 \times 3.0=6,039m^2$ / lejuar sipas planit rregullues /

$S=7,244.81m^2$ / sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe kompensimin/shpronësimin /

- Me aplikimin e Vendimin 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore. Sipas llogarisë, sipërfaqja jashtë vijës rregulluese për **Grupi "1"** është **$S=814m^2$** , e cila sipërfaqe në raport me parcelën ndërtimore, e shprehur në përqindje (%), është $S=814 / 4,073 \times 100= 19.98\%$. Andaj, sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit **3.0**, si në vijim: **$S=814 \times 3.0=2,442m^2$** . Ndërsa, sipas llogarisë, sipërfaqja jashtë vijës rregulluese për **Grupi "2"** është **$S=402m^2$** , e cila sipërfaqe në raport me parcelën ndërtimore, e shprehur në përqindje (%), është $S=402 / 2,013 \times 100= 19.97\%$. Andaj, sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit **3.0**, si në vijim: **$S=402 \times 3.0=1,206m^2$** .

Andaj, sipas këtyre kalkulimeve sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, për **Grupi "1"** dhe **Grupi "2"**, do të jetë: **$S=12,219 + 2,442 + 6,039 + 1,206=21,906m^2$**

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 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 $0.4 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit;
- Distanca anësore e ndërtesës pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banja, wc, depo, shkallë, etj.) të jetë min. 3.0m. 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;
- Ngjitja e nivelit të përdhës nga niveli i terrenit të jetë max. 30cm për pjesën afariste dhe max.1.20m për pjesën banimore;
- Për çdo njësi banesore dhe çdo $30m^2/1VP$ 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 & trotualet;
- 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;]
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Mati I" dhe PZHU-së.

V. Ndarja / parcelimi i parcelave: **nr.798-1**; nr.799-2, 3, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21 & 22; dhe **nr.800-11** ZK Matiçan, të bëhet sipas vijës rregulluese të planit rregullues dhe sipas manualit të punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo-group" sh.p.k, nga Prishtina, me licencë nr.52.

Andaj, 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 gjeometri i 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.

Procedura e ndarjes të bëhet 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 e 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 gjeometri i licencuar kompania gjeodezike e licencuar "Geo-group" sh.p.k nga Prishtina, me licencë nr.52, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale: **nr.1756-0**; **nr.793-4**, 5-& 83; **nr.798-1**, 2, 3, 4 & 5; **nr.799-2**, 3, 4, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 26 & 27; dhe **nr.800-11** ZK Matiçan, bazuar në Planin e situacionit - "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualin e bashkimit, punuar nga gjeometri 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 Planin Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualit për bashkim, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo-group" sh.p.k nga Prishtina, me licencë nr.52. Procedura e bashkimit 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 e 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 bashkim, punuar nga gjeometri i licencuar kompania gjeodezike e licencuar "Geo-group" sh.p.k nga Prishtina, me licencë nr.52, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore të pjesës së parcelës kadastrale kadastrale: nr.799-15 me **S=77 m²**, nr.799-17 me **S=74 m²**, nr.799-18 me **S=98m²**, nr.799-19 me **S=59 m²**, nr.799-20 me **S=54 m²**, nr.799-21 me **S=322 m²**, nr.799-22 me **S=91 m²**, dhe nr.800-11 me **S=39 m²**, me sipërfaqe totale prej **S=814m²** (për Grupi "1"), dhe nr.799-1 me **S=124 m²**, nr.799-2 me **S=115 m²**, nr. 799-3 me **S=93 m²**, nr.799-14 me **S=70 m²**, me sipërfaqe totale S=402m² (për Grupi "2"), të përfshira në hapësirë publike të planifikuar / rrugë, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për kompensimin e pronës private të përfshirë në hapësirë të destinuar për interes publik-rrugë të planifikuar, për Grupi "1" dhe "Grupi "2", sipërfaqja prej **S=2,442+1,206=3,648m²**, do të trajtohet me koeficienti ndërtimi prej 3.0. Andaj, sipas kësaj, pronarët e parcelave kadastrale të lartcekura, për sipërfaqen e parcelave të lartcekura, do të kompensohen me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore **S=3,648m²**.

Andaj, bazuar në konstatimet e lartcekura, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesëve të parcelave kadastrale të lartcekura, duke u bazuar edhe në Manualin e punuar nga Kompania gjeodezike e licencuar "Geo-group" sh.p.k nga Prishtina, me licencë nr.52 i cili është pjesë përbërëse e vendimit të kushteve ndërtimore. Procedura e kompensimit / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

Procedura e kompensimit / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë për Pronë të Komunës së Prishtinës, dhe mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafit, nga pronarët ose investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore.

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

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në 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" - Ndrohtorja 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 hapësinor", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në 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 specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobilian 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 dhe Mjedisit (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 të lartcekura, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, janë të evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasit 4”, “tokë tjetër-jopjellore” dhe “rrugë”, 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, gjegjësisht parcelës ndërtimore, të përcaktuar sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej **S=6,086m²**. 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, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas ndarjes së kësaj parcele dhe 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 “*Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës*” 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

XIII. Kushti i veçantë, i përcaktuar bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, ka të bëjë me atë që, aplikuesit / pronarët e “Grupi 2”: Gëzim Kuçi, Destan Mulaj, Alban Çoçaj, Musa Miftaraj, Agim Feka dhe Idriz Shala nga Prishtina, me rastin e aplikimit për leje ndërtimi, duhet të prezantojnë marrëveshje për bashkëinvestim, të arritur me investitor potencial apo të prezantojnë dëshminë, përmes aktit noterial se pronarët e parcelave kadastrale, do të jenë vet investitor, dhe me mjetet vetanake do të realizojnë – ndërtojnë ndërtesën shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “8”** me 3B+S+P+7 me & **“9”** me 3B+P+8 (*Grupi “2”*).

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

A r s y e t i m

Kërkuesit: Pronarët, Muharrem Murtaj, Selim Kolgeci, Rustem Hadergjonaj, Isuf Rexhaj, Shqipri Kuçi, Nustret Miftaraj, “Indigo”sh.p.k, Fadil Lohaj, Fadil Zejnullahi, Blerim & Agim Aruqi, Osman Mehmeti, Nebih Hyseni nga Prishtina, dhe Investitorit “Indigo”sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810803321, dhe me pronar Arben Gega dhe Fahri Stublla nga Prishtina, (*Grupi “1”*) dhe Gëzim Kuçi, Destan Mulaj, Alban Çoçaj, Musa Miftaraj, Agim Feka dhe Idriz Shala nga Prishtina (*Grupi “2”*), me kërkesën 05nr.351/02 – 142715/24 dt.30.10.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi “AMI Residence”**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: “5”** me B+S+P+9, **“6”** me 2B+S+P+8, **“7”** me 3B+P+9 & **“B1”** me -2B+0 (*Grupi “1”*) dhe **Ndërtesa “8”** me 3B+S+P+7 & **“9”** me 3B+P+8 (*Grupi “2”*), në lokacionin e përkthyer në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore;

Me kërkesën për kushte ndërtimore, 05nr.351/02 – 142715/24 dt.30.10.2024, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale për parcelat kadastrale: **nr.1756-0**; **nr.793-4**, & 83; **nr.798-1**, 2, 3, 4 & 5; **nr.799-2**, 3, 4, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26 & 27; **nr.800-11**, ZK Matigan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Projekt propozimi – Projekti konceptual me Situacioni - "zgjidhja urbane" të kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, dhe hapësira të planifikuara, si dhe me projekte ideore, hartuar nga kompania projektuese "ADL studio"sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811274480, dhe me projektues – arkitekt, Alban Morina;
- Incizimi gjeodezik "Situacioni i terrenit në parcelat 00793-4, 00793-83, 00798-4, 00798-5, 0799-27 dhe 01756-0 ZM Matigan", punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo-Group" sh.p.k nga Prishtina, me licencë nr.52;
- Manuali gjeodezik me propozim për ndarje dhe bashkim të parcelave, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo-Group" sh.p.k nga Prishtina, me licencë nr.52;
- Afishja "Njoftim publik" dt.02.12.2024 – 16.12.2024, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e njoftimit publik;
- Procesverbali i Mbledhjes së organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e Kushteve Urbanistike dhe Lejeve Ndërtimore, i mbajtur me dt.16.03.2025 dhe 29.05.2025;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", e lidhur në mes të pronarit Muharrem Myrtaj dhe investitorit "Indigo"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Valbona Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.1110/2023, Ref.nr.704/2023 dt.05.05.2023 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Isuf Rexhaj dhe investitorit "Indigo"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Leartë F. Cana në Prishtinë, me LRP.Nr. 5484/2023, REF.Nr.1260/2023 dt.27.07.2023 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", e lidhur në mes të pronarit Nustret Myftaraj dhe investitorit "Indigo"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Valbona Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.991/2023, Ref.nr.634/2023 dt.20.04.2023 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Rustem Hadergjonaj dhe investitorit "Indigo"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Leartë F. Cana në Prishtinë, me LRP.Nr.5405/2023, REF.Nr.1244/2023 dt.25.07.2023 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", e lidhur në mes të pronarit Selim Kolgeci dhe investitorit "Indigo"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Valbona Y. Murtezi në Prishtinë, me Lrp.nr.1114/2023, Ref.nr.706/2023 dt.05.05.2023 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Shaqir Kuçi dhe Kompania "Indigo"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Leartë F. Cana në Prishtinë, me LRP.Nr. 2024/2024, REF.Nr.0607/2024 dt.19.03.2024 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Agim Aruqi dhe Blerim Aruqi, dhe investitorit "Indigo"sh.p.k. nga Prishtina përpiluar te Notere Leartë F. Cana në Prishtinë, me LRP.Nr.6791/2024, REF.Nr.1743/2024 dt.19.07.2024 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Shyqiri Hoxha, Besim Kabashi, Osman Mehmeti dhe investitorit "Indigo"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Leartë F. Cana në Prishtinë, me LRP.Nr.1797/2024, REF.Nr.0543/2024 dt.11.03.2024 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të Fadil Zejnullahi dhe investitorit "Indigo"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Leartë F. Cana në Prishtinë, me LRP.Nr. 2013/2024, REF.Nr.0600/2024 dt.18.03.2024 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të Fadil Lohaj dhe investitorit "Indigo"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Learte F. Cana në Prishtinë, me LRP.nr.1567/2024, REF.nr.0479/2024 dt.04.03.2024 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Nebih Hyseni dhe investitorit "Indigo"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Leartë F. Cana në Prishtinë, me LRP.Nr. 1578/2024, REF.Nr.0482/2024 dt.04.03.2024 (ekstrakt nga origjinali);
- Fotokopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit "Indigo"sh.p.k. nga Prishtina, me ARBK nr.810803321;
- Fotokopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit "ADL Studio"sh.p.k. nga Prishtina, me ARBK nr. 810803321;
- Fotokopja e dokumenteve të identifikimit të pronarëve të parcelave dhe investitorit.

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.351/02–142715/24 dt.30.10.2024, 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 “zgjidhja urbane” të prezantuar, në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Kërkesit: Pronarët, Muharrem Murtaj, Selim Kolgeci, Rustem Hadërgjonaj, Isuf Rexhaj, Shaqir Kuçi, Nusret Miftaraj, “Indigo”sh.p.k, Fadil Lohaj, Fadil Zejnullahi, Blerim & Agim Aruqi, Osman Mehmeti, dhe Nebih Hyseni nga Prishtina, dhe Investitorit “Indigo”sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810803321, dhe me pronar Arben Gega dhe Fahri Stublla nga Prishtina, (*Grupi “1”*), dhe pronarëve, Gëzim Kuçi, Destan Mulaj, Alban Çoçaj, Musa Miftaraj, Agim Feka dhe Idriz Shala nga Prishtina (*Grupi “2”*), me kërkesën 05nr.351/02 – 142715/24 dt.30.10.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi “AMI Residence”** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: “5”** me B+S+P+9, **“6”** me 2B+S+P+8, **“7”** me 3B+P+9 & **“B1”** me -2B+0 (*Grupi “1”*), si dhe **“8”** me 3B+S+P+7 & **“9”** me 3B+P+8 (*Grupi “2”*), në kuadër të Bllokut urban “C-7” - Ngastra ndërtimore “F”, të Planit Rregullues “Mati 1” & PZHU-ës në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: **nr.1756-0**, **nr.793-4**, & 83; **nr.798-1**, 2, 3, 4 & 5; nr.799-2, 3, 4, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26 & 27; **nr.800-11**, ZK Matičan, sipas projekt propozimit të prezantuar – projektit konceptual me “zgjidhja urbane”, duke u pajtuar me koeficientin e ndërtimit që e përcakton PZHU-ja, si dhe duke prezantuar edhe dokumentacionin tjetër të nevojshëm për aplikim.

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës, në fazën fillestare të saj, 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 nenit 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 02.12.2024, në vende të dukshme të rrethinës dhe lokacionit, ka vendosur Afishen “Njoftimi publik” e cila ka qëndruar gjer me datë 16.12.2024, me të cilën para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës të informohet me kërkesën e aplikuesve synimin për ndërtim, 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, andaj edhe kjo drejtori ka vazhduar me procedurën e trajtimit të kërkesës për kushte ndërtimore.

Me analizën e projekt propozimit konceptual - “zgjidhja urbane” në raport me kriteret e planit rregullues urban, PZHU-së dhe parcelat kadastrale të rrethinës, është konstatuar se parcelat kadastrale: **nr.1756-0**; **nr.793-4**, & 83; **nr.798-1**, 2, 3, 4 & 5; nr.799-2, 3, 4, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26 & 27; **nr.800-11**, ZK Matičan, përfshihen në kuadër të Bllokut urban “C-7” - Ngastra ndërtimore “F”, të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë dhe PZHU-së, ku sipas kriterëve të këtyre dokumenteve të planifikimit është përcaktuar koeficienti i ndërtimit prej 3.0, si dhe është përcaktuar shfrytëzimi i parcelës ndërtimore dhe distancat nga parcelat fqinje.

Sipas këtij projekt propozimi në kuadër të këtyre parcelave është planifikuar **Kompleksi “AMI Residence”**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: “5”** me B+S+P+9, **“6”** me 2B+S+P+8, **“7”** me 3B+P+9 & **“B1”** me -2B+0 (*Grupi “1”*), si dhe **Ndërtesa “8”** me 3B+S+P+7 & **“9”** me 3B+P+8 (*Grupi “2”*), duke respektuar kriteret e PZHU-së, si: shfrytëzimin e parcelës, koeficientin ndërtimor, etazhet, etj, dhe kriteret e Planit Rregullues “Mati 1”, si: vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distancat nga kufiri i parcelës ndërtimore, etj. si dhe Vendimin 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për shpronësimin / kompensimin e pjesëve të parcelave kadastrale të përfshira në hapësirë publike – rrugë të planifikuar të planit rregullues urban.

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 të tjera konstatohet:

“Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Indigo” shpk., në lagjen “Mati 1”, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-351/02-142715/24 dt.30.10.2024, kyçjet për automjete në rrugën e cila është e paraparë me planin rregullues “Mati 1” në Prishtinë, për kompleksin banimorë afarist “Ami Residence” për ndërtesën “V” me etazhitet B+S+P+9, ndërtesën “VI” me etazhitet -2B+S+P+9, ndërtesën “VII” me etazhitet -3B+P+9, ndërtesën “B1” me etazhitet -2B+0, ndërtesën “VIII” me etazhitet -3B+S+P+7, dhe ndërtesën “IX” me etazhitet -3B+S+P+7, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e

kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugën e planifikuar. 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", "Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës" dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kycjeve. 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. Kycjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit."

Gjithashtu, në fund të trajtimit të dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 –112722 dt.27.08.2024 dhe 14nr.020/04 –50254/24 dt.11.04.2025, për shqyrtimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, pas prezantimit të tij nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit, me datë 06.03.2025 dhe 29.05.2025, dhe shqyrtimit nga ana e komisionit, përmes procesverbalit, komisioni i njëjtë ka rekomanduar disa vërejtje dhe sugjerime dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të vazhdohet me procedurën për vendosjen e çështjes administrative dhe caktimin e kushteve ndërtimore.

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 në diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 44, & 45 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit vendosi që ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi 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 dokumenteve të planifikimit hapësinor - planin rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin e kërkesës 05nr.351/02 – 142715/24 dt.30.10.2024, në emër të kërkuessve: Pronarëve, Muharrem Murtaç, Selim Kolgeci, Rustem Hadergjonaj, Isuf Rexhaj, Shaqir Kuçi, Nusret Miftaraj, "Indigo"sh.p.k, Fadil Lohaj, Fadil Zejnullahi, Blerim & Agim Aruqi, Osman Mehmeti, Nebih Hyseni nga Prishtina, dhe Investitorit "Indigo"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810803321, dhe me pronar Arben Gega dhe Fahri Stublla nga Prishtina, (Grupi "1"), dhe pronarëve, Gëzim Kuçi, Destan Mulaj, Alban Çoçaj, Musa Miftaraj, Agim Feka dhe Idriz Shala nga Prishtina (Grupi "2"), dhe caktimin e këtyre kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi "AMI Residence", me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "5"** me B+S+P+9, **"6"** me 2B+S+P+8, **"7"** me 3B+P+9 & **"B1"** me -2B+0 (Grupi "1"), si dhe **Ndërtesa "8"** me 3B+S+P+7 & **"9"** me 3B+P+8 (Grupi "2"), në kuadër të Bllokut urban "C-7"-Ngastra ndërtimore "F", të Tërësisë Hapësinore "C", të Planit Rregullues "Mati 1" & PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: **nr.1756-0**; **nr.793-4** & 83; **nr.798-1**, 2, 3, 4 & 5; **nr.799-2**, 3, 4, 14, 15,17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26 & 27, dhe **nr.800-11** ZK Matigan, sipas projekt propozimit - projektit konceptual dhe "zgjidhja urbane" të prezantuar.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e Kompleksi "AMI Residence", me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "5"** me B+S+P+9, **"6"** me 2B+S+P+8, **"7"** me 3B+P+9 & **"B1"** me -2B+0 (Grupi "1"), si dhe **Ndërtesa "8"** me 3B+S+P+7 & **"9"** me 3B+P+8 (Grupi "2"), në kuadër të Bllokut urban "C-7"-Ngastra ndërtimore "F", të Tërësisë Hapësinore "C", të Planit Rregullues "Mati 1" & PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: **nr.1756-0**; **nr.793-4** & 83; **nr.798-1**, 2, 3, 4 & 5; **nr.799-2**, 3, 4, 14, 15,17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26 & 27, dhe **nr.800-11** ZK Matigan, Situacioni i parcelës kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, Manuali i ndarjes, bashkimit dhe shpronësimit të parcelave

kadastrale në trajtim, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo-group" sh.p.k nga Prishtina, me licencë nr.52.

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

I dërgohet: Kërkuesve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.351/02 – 142715/24 dt.30.10.2024;

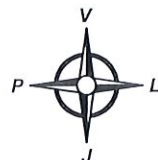
I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, , dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 142715/24 DT.01.07.2025,**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini,

Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi.

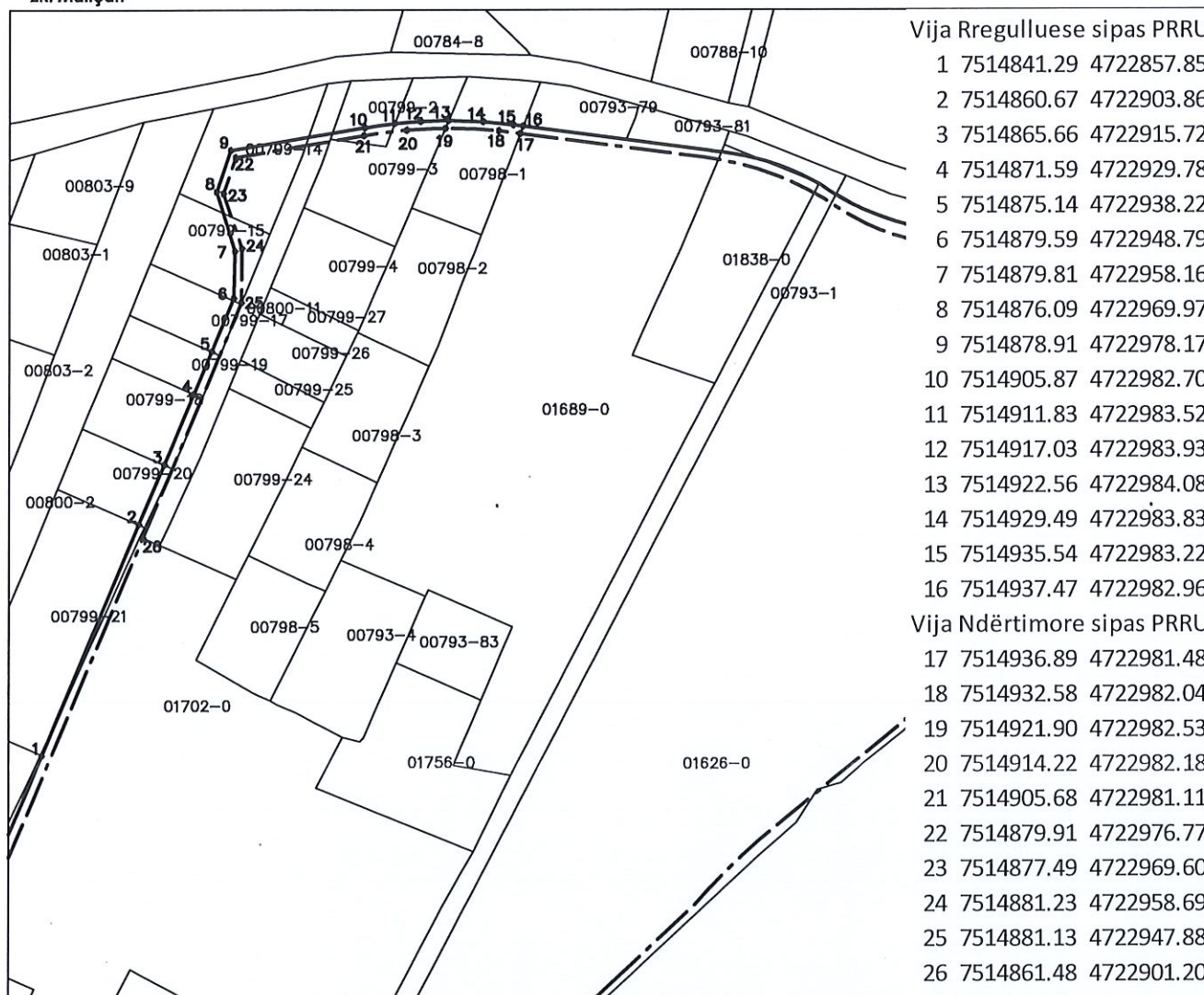




DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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

ZK. Malitcan



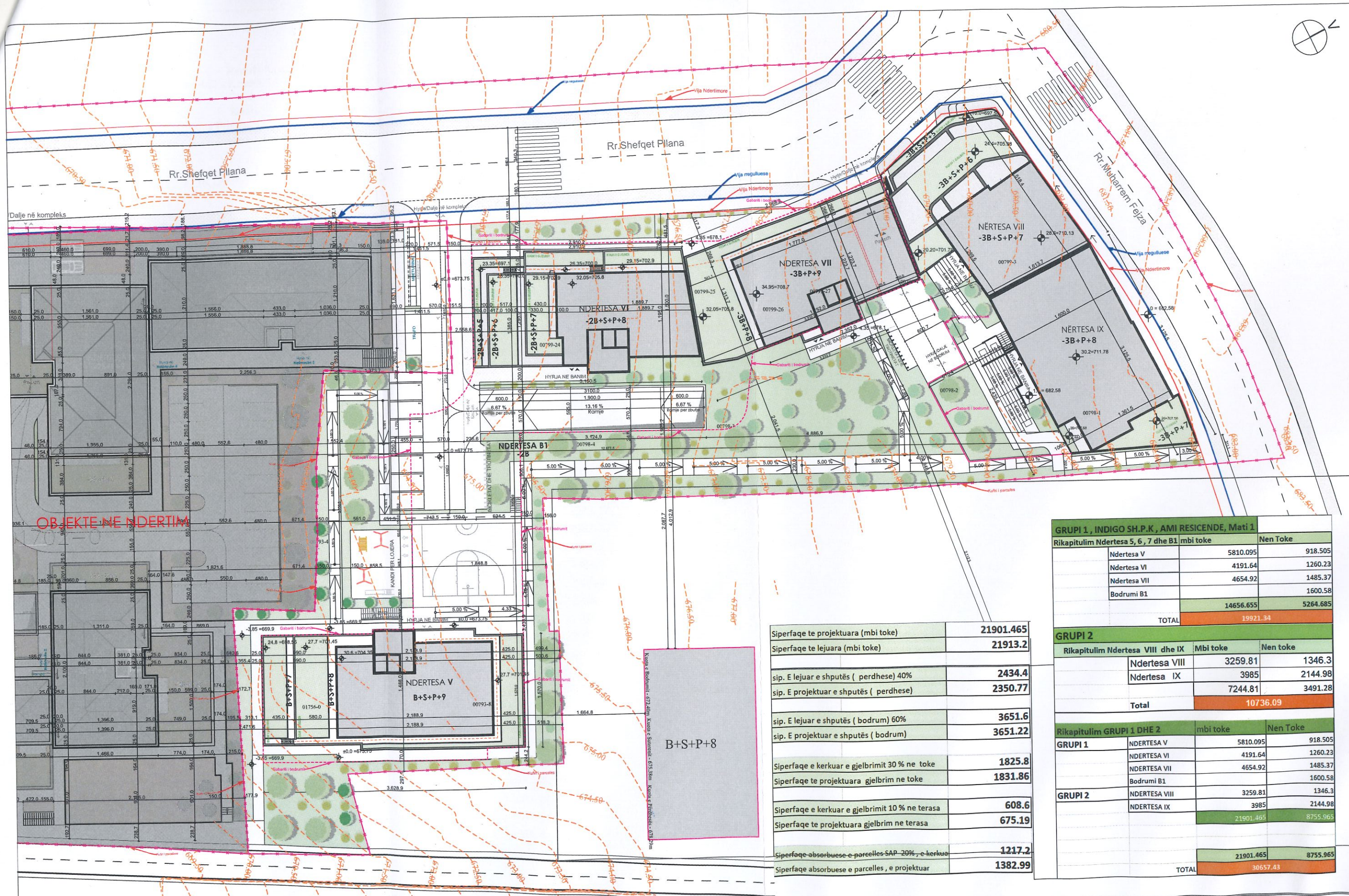
Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi :

Prishtinë: 01.07.2025

Legjenda:

— Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - Vija Ndërtimore sipas PRRU
— Parcela Kadastrale



Sipërfaqe të projektuara (mbi toke)	21901.465
Sipërfaqe të lejuara (mbi toke)	21913.2
sip. E lejuar e shpëtës (perdhese) 40%	2434.4
sip. E projektuar e shpëtës (perdhese)	2350.77
sip. E lejuar e shpëtës (bodrum) 60%	3651.6
sip. E projektuar e shpëtës (bodrum)	3651.22
Sipërfaqe e kerkuar e gjelbrimit 30 % ne toke	1825.8
Sipërfaqe të projektuara gjelbrim ne toke	1831.86
Sipërfaqe e kerkuar e gjelbrimit 10 % ne terasa	608.6
Sipërfaqe të projektuara gjelbrim ne terasa	675.19
Sipërfaqe absorbuese e parcelles SAP -20% , e kerkuar	1217.2
Sipërfaqe absorbuese e parcelles , e projektuar	1382.99

GRUPI 1 , INDIGO SH.P.K , AMI RESICENDE, Mati 1			
Rikapitulum Ndertesa 5, 6, 7 dhe B1 mbi toke		Nen Toke	
	Ndertesa V	5810.095	918.505
	Ndertesa VI	4191.64	1260.23
	Ndertesa VII	4654.92	1485.37
	Bodrumi B1		1600.58
		14656.655	5264.685
TOTAL		19921.34	
GRUPI 2			
Rikapitulum Ndertesa VIII dhe IX		Mbi toke	
	Ndertesa VIII	3259.81	1346.3
	Ndertesa IX	3985	2144.98
		7244.81	3491.28
	Total	10736.09	
Rikapitulum GRUPI 1 DHE 2			
GRUPI 1		mbi toke	
	NDERTESA V	5810.095	918.505
	NDERTESA VI	4191.64	1260.23
	NDERTESA VII	4654.92	1485.37
	Bodrumi B1		1600.58
GRUPI 2		mbi toke	
	NDERTESA VIII	3259.81	1346.3
	NDERTESA IX	3985	2144.98
		21901.465	8755.965
		21901.465	8755.965
TOTAL		30657.43	

ADL architectural studio	ADL STUDIO SH.P.K Rr. Imzot Nikë Preza, Ulpiane, Prishtine, 10000 email: info@adlstudio.com www.adl-studio.com	PROJEKTUAN:	NENSHKRIMI:	KONTROLLOI:	SKEMA E NDERTESAVE:	VULA:	NDERTESA :	VIZATIMI :	
		Dritëro Demolli Agonis Salihu	Alban Morina	ALBAN MORINA		SH.P.K ADL Orientimi: PRISHTINE	Ndertesa 5 6 7	SITUACIONI I NGUSHTE	Përpjesa:
EMRI I PROJEKTIIT : PROJEKTI IDEOR "AMI RESIDENCE"		ADRESA E PROJEKTIIT :	BLLOKU URBAN :	INVESTITOR :			Shkurt , 2025		
		PRISHTINE	MATI 1	INDIGO SH.P.K			1 : 480		A.05.4