

01-580



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 22, dhe 44, të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr.05/L-031 dt.21.07.2016, 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, dhe duke vendosur sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05 nr.350/02-48792/25 dt.08.04.2025 (*sipas eLeja, KKN-00123*), të pronarëve Partner-Dervisholli Ing sh.p.k., Nazmije Çitaku, Ahmet Salihi, Arlind Gjonbalaj, Hamdi Hyseni, Murat Salihi, nga Prishtina dhe investitorit “Partner Dervisholli” sh.p.k. me numër unik identifikues ARBK 810864381 me seli në Rr. N Mati 1, Prishtinë, me bashkëpronar Fadil Dervisholi, Ekrem Qarolli dhe Muhamed Dushi nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, – Ndërtesa “Residio 9”- “Lamela A” me etazhitet -B+S+P+12 dhe “Lamela B” me etazhitet 2B+2S+P+12, në kuadër të Bllokut urban “A-12”, Tërësia urbane “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me dt.01.09.2025, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Partner-Dervisholli Ing sh.p.k., Nazmije Çitaku, Ahmet Salihi, Arlind Gjonbalaj, Hamdi Hyseni, Murat Salihi, nga Prishtina dhe investitorit “Partner Dervisholli” sh.p.k. me numër unik identifikues ARBK 810864381 me seli në Rr. Mati 1, Prishtinë, me bashkëpronar Fadil Dervisholi, Ekrem Qarolli dhe Muhamed Dushi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr.350/02-48792/25 dt.08.04.2025 (*sipas eLeja, KKN-00123*), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, – Ndërtesa “Residio 9”- “Lamela A” me etazhitet -B+S+P+12 dhe “Lamela B” me etazhitet 2B+2S+P+12, në kuadër të Bllokut urban “A-12”, Tërësia urbane “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale, nr. 941-5, 941-30, 941-31, 941-32, 941-33, 941-34 dhe 941-48 ZK Matičan, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – “zgjidhja urbane”.

II. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Bllokut urban “A-12”, Tërësia urbane “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr.035-186861 dt.02.10.2013, dhe ku sipas këtij plani kjo zonë - Ngastra ndërtimore “F”, është e destinuar si zonë “B” – me funksion banues, lejohet shfrytëzimi i përmbajtjeve të tjera jo shqetësuese së bashku me banimin si p.sh. Lokale afariste, tregtare etj., në mënyrë që të mundësohet zhvillimi sa më fleksibil i kësaj zone, me koeficient si në vijim, me nr. të etezheve III-VI, ISHP 0.3, ISPAN 2.2, ISGJ 0.4 dhe ISN 0.6;

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parceleva kadastrale, 941-5, 941-30, 941-31, 941-32, 941-33, 941-34 dhe 941-48 ZK Matičan, sipas projekt propozimit konceptual, gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr.941-5; S=998m²; Partner Dervisholli ING Sh.p.k.;.....“Kullosë e klasës 4”;
 - nr.941-30; S=608m²; Nazmije Çitaku;.....“Kullosë e klasës 4”;
 - nr.941-31; S=700m²; Ahmet Salihi;.....“Kopsht i klasës 4”;
 - nr.941-32; S=389m²; Arlind Gjonbalaj;.....“Kullosë e klasës 4”;
 - nr.941-33; S=1420m²; Partner Dervisholli ING Sh.p.k.;.....“Kullosë e klasës 4”;
 - nr.941-34; S=346m²; Hamdi Hyseni dhe Murat Salihi;.....“Infrastrukturë Rrugë”;

- nr.941-48; S=610m²; Partner Dervisholli ING Sh.p.k.;.....“Kullosë e klasës 4”;

Totali: S=5,071 m²;

- -E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekura, dhe në bazë të manualit gjeodezik të gjendjes faktike, në parcelën kadastrale nr. 941-48 ZK Matëan, ka ndërtesë ekzistuese banimi/shtëpi individuale, me etazhitet P+2;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel, nga drejtimi veri-jug, me pjerrtësi të lartë ~30.0 m;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Parcelat kadastrale të lartcekura, kanë qasje nga rruga “Malush Kosova”, e cilat njëkohësisht është rrugë e planifikuar e Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, me nr. parcelës kadastrale nr. 1424-0 ZK Matëan;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, si kryesisht shtëpi individuale banimore dhe banim kolektiv, etj;

IV. Projekti Konceptual – “zgjidhja urbane” e ndërtesës banesore dhe afariste, e analizuar/trajtuar me këto kushte ndërtimore, është konceptuar me një ndërtesë banimi Ndërtesa “Residio 9”- “Lamela A” me etazhitet -B+S+P+12 dhe “Lamela B” me etazhitet 2B+2S+P+12, të shtrirë në drejtimin veri-jug, të shtrirë në formë të kaskadave. Ndërsa për sipërfaqen e parcelës të shtrirë në rrugën e planifikuar, është planifikuar shpronësimi i kësaj sipërfaqeje dhe sipërfaqja ndërtimore është inkadruar në zgjidhjen urbane, të miratuar me këto Kushte Ndërtimore.

XII. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, – Ndërtesa “Residio 9”- “Lamela A” me etazhitet -B+S+P+12 dhe “Lamela B” me etazhitet 2B+2S+P+12, në kuadër të Bllokut urban “A-12”, Tërësia urbane “A” - Ngastra ndërtimore “F”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe të cilat janë:

- Organizimi dhe qasjet në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhitetet e ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijat rregulluese dhe ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “zgjidhja urbane” bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqet e trajtuara në kuadër të bllokut urban “A-12”, për realizimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr.941-5; S=998m²;
 - nr.941-30; S=345m²;
 - nr.941-31; S=700m²;
 - nr.941-32; S=389m²;
 - nr.941-33; S=1094m²;
 - nr.941-34; S=274m²;
 - nr.941-48; S=610m²;

Totali: S=4,410 m²;

- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, të trajtuara – që përfshihen në ndërtim, për realizimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, por që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore, gjegjësisht jashtë vijës rregulluese, janë:
 - nr.941-30; S= 263 m²;
 - nr.941-33; S= 326 m²;
 - nr.941-34; S= 72 m²;

Totali: S= 661 m²

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të Bllokut urban “A-12”, Tërësia urbane “A” - Ngastra ndërtimore “F”, të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore dhe afariste – Ndërtesa “Residio 9”- “Lamela A” me etazhitet -B+S+P+12 dhe “Lamela B” me etazhitet 2B+2S+P+12, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit si në vijim:

Ndërtesa shumë banesore dhe afariste "Residio 9"

Ndërtesa "Lamela A" – $S = 6,233.57 \text{ m}^2 / 4,731.94 \text{ m}^2$ mbi tokë + $1,501.63 \text{ m}^2$ nëntokë

Etazhiteti: -B+S+P+12

Ndërtesa "Lamela B" – $S = 9,122.02 \text{ m}^2 / 6,424.26 \text{ m}^2$ mbi tokë + $2,697.76 \text{ m}^2$ nëntokë

Etazhiteti: 2B+2S+P+12

Sipërfaqja e përgjithshme = $15,355.59 \text{ m}^2 / 11,156.20 \text{ m}^2$, mbi tokë + $4,199.39 \text{ m}^2$, nëntokë /,

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të kompleksit, të jetë ndërtim shumë banesor dhe afarizëm si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "A-12", Tërësia urbane "A" – Ngastra ndërtimore "F" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, është III-VI etazhe, ndërsa, sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin/kompensimin, etazhitet maksimal është 2B+2S+P+12, dhe kjo si rezultat i shpronësimit të pjesës së parcelës e cila kalon në rrugë publike;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, është max. 30%, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S = 4,410 \times 0.3 = 1,323.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregulluese/
 $S = 1,189.21 \text{ m}^2 / 37.26 \%$, sipas projekt propozimit për Lamela A-përdhësë, Lamela B- suteran-2 /.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabaritin e bodrumit, është max. 0.6 (60%), bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe max. 0.6 (60%), sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S = 4,410 \times 0.6 = 2,646.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit dhe sipas PRR/
 $S = 1,831.32 \text{ m}^2 / 41.52 \%$, sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISG), bazuar në Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", është min. 0.4 (40%), dhe sipas paragrafit II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S = 4,410 \times 0.4 = 1,764.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit dhe sipas PRR/
 $S = 1,764.80 \text{ m}^2 / 1593.27 \text{ ne parter } 36\% \text{ dhe në kulme } 911.23 \text{ m}^2 - 21\%$, sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Prishtina Re – Zona Qendër", për Bllokun urban "A-12", është max. 2.2, andaj i propozuar dhe miratuar është 2.2. 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 balllore mbi nivelin e tokës-suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe sipas kalkulimeve, kjo sipërfaqe është:
 $S = 4,410 \times 2.2 = 9,702.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /
 $S = 661 \times 2.2 = 1,454.20 \text{ m}^2$ / kompensimi/
 $S = 9,702.00 + 1,454.20 = 11,156.20 \text{ m}^2$
 $S = 11,156.20 \text{ m}^2$, /sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe kompensimin /
- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private 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 ndërtimor, dhe për pjesën e parcelave kadastrale nr. 941-30, 941-33 dhe 941-34 ZK Matëçan, me sipërfaqe totale $S = 661 \text{ m}^2$ e përfshirë jashtë vijës rregulluese, kjo sipërfaqe e përcaktuar në përqindje (%) është $S = 661 / 4410 \times 100 = 14.98\%$. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.2, $S = 661 \times 2.2 = 1,454.20 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë **$S = 9,702.00 + 1,454.20 = 11,156.20 \text{ m}^2$** .
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokoluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, 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, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H , është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ ose min. 7 m, ku distanca prej 7.0 m 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). Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) është $0.6 \times H$;
- Ngritja e nivelit të përdhese nga niveli i terrenit të jetë max. 1.40 m;
- Kati i fundit shumëbanesor duhet të tërhiqet brenda vijës ndërtimore për min. 2.5m;
- Çdo ndërtesë duhet planifikuar të vendoset me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore, si me pjesën e ndërtesës mbi tokë ashtu edhe nëntokë, nuk lejohet tejkalimi i vijës ndërtimore;
- Në rrugët aktive me përmbajtje të ndryshme afariste, përdhesa preferohet të hyjë brenda vijës ndërtimore për maksimum 3m, duke krijuar kështu strehë për hapësirën afariste dhe shteg më të gjerë të këmbësorëve;
- Çdo objekt ndërtimor i planifikuar duhet të jetë i vendosur, me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore;
- Qasja në kompleks të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - “zgjidhja urbane”;
- Për qarkullim më të lehtë të zjarrëfikësve duhet të parashihet qasje e brendshme çdo 50m, përkatësisht në çdo 50m duhet të ekzistojë pasazha apo rrugë, me gjerësi min. 4.0m;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për cdo njësi residenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen 1 VP / 30 m² të sipërfaqes së vlefshme të shitjes;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- 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 efikasitetit të energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”.

VI. Kompensimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesës së parcelat kadastrale: nr. 941-30, 941-33 dhe 941-34 ZK Matičan, me sipërfaqe $S=661 \text{ m}^2$, të përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë të planifikuar të planit rregullues, për realizimin e ndërtesës shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin V, parcela ndërtimore e ndërtesa shumë banesore dhe afariste, e cila shtrihet në kuadër të bllokut urban “A-12”, Tërësia urbane “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, është me sipërfaqe prej $S=661 \text{ m}^2$, andaj bazuar në Vendimin 14 nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt. 26.05.2008 i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është $S=661/4,410 \times 100=14.98 \%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: $S=661 \times 2.2 = 1,454.20 \text{ m}^2$.

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

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

VII. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale, nr. 941-30, 941-33 dhe 941-34 ZK Matičan, do të realizohet sipas pjesës së Bllokut urban “A-12”, Tërësia urbane “A”, të përcaktuar me vijën rregulluese të planit rregullues urban, si dhe bazuar në Plani i situacionit - “zgjidhja urbane”, Situacionin e parcelës

ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 si dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

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

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "Situacioni i ngushtë" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale nr. 941-5, 941-30, 941-31, 941-32, 941-33, 941-34 dhe 941-48 ZK Matëçan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Planin e situacionit - "zgjidhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe në manualin e bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01. Procedura e bashkimit 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 bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i drejtorisë, dhe manualin e bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve 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 kyçe 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 kyçe nga "Termokos" - Ndrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

X. Dokumentacioni ndërtimor/projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale, të licencuar dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor, "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", bazuar në "Udhëzim Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara", normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;

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

XI. 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, 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.

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

XIII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XIV. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 941-5, 941-30, 941-31, 941-32, 941-33, 941-34 dhe 941-48 ZK Matičan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Kullojë e Klasës 4” dhe “Rrugë”, kërkohej që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit-“Situacioni i ngushtë”-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=4,410.0 \text{ m}^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XV. Paga 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.43/01–94474/17 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 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Paga e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

XVI. Para aplikimit për leje ndërtimore duhet të bëhet edhe kërkesa për rrënimin e ndërtesë ekzistuese banimi/shtëpi individuale, me etazhitet P+2, të cilat gjenden në kuadër të parcelës kadastrale 941-48 ZK Matičan;

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

Aplikuesit/bashkëpronarët, Partner-Dervisholli Ing sh.p.k., Nazmije Çitaku, Ahmet Salihi, Arlind Gjonbalaj, Hamdi Hyseni, Murat Salihi, nga Prishtina dhe investitorit "Partner Dervisholli" sh.p.k. me numër unik identifikues ARBK 810864381 me seli në Rr.Mati 1, Prishtinë, me bashkëpronar Fadil Dervisholli, Ekrem Qarolli dhe Muhamed Dushi nga Prishtina, me kërkesën 05 nr.350/02-48792/25 dt.08.04.2025 (*sipas eLeja, KKN-00123*), kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, – Ndërtesa "Residio 9"- "Lamela A" me etazhitet -B+S+P+12 dhe "Lamela B" me etazhitet 2B+2S+P+12, në kuadër të Bllokut urban "A-12", Tërësia urbane "A", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Aplikuesit, me kërkesën për kushte ndërtimore, 05 nr.350/02-48792/25 dt.08.04.2025 (*sipas eLeja, KKN-00123*), si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurave administrative, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00941-5, P-71914050-00941-30, P-71914050-00941-31, P-71914050-00941-32, P-71914050-00941-33, P-71914050-00941-34, P-71914050-00941-48 ZK Matičan, dhe kopja e planit e njësisë kadastrale nr. 941-5, 941-30, 941-31, 941-32, 941-33, 941-34, 941-48 ZK Matičan;
- Ekstrakt i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin të përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Nazmije Çitaku nga Mitrovica, dhe investuesit "Partner Dervisholli Ing" shpk nga Prishtina, përpiluar te noteri Merita Kostanica Ukaj, në Prishtinë, LRP nr: 6742/2023, Ref.nr. 1307/2023, dt.17.08.2023;
- Ekstrakt i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin të përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Murat Salihi, Ahmet Salihi, Arlind Gjonbalaj dhe Hamdi Hyseni dhe investuesit "Partner Dervisholli Ing" shpk nga Prishtina, përpiluar te noteri Merita Kostanica Ukaj, në Prishtinë, LRP nr:6641/2021, Nr. Ref. 2040/2021, dt.26.11.2021;
- Ekstrakt i aktit noterial "Autorizim për përfaqësim", e lidhur në mes të Muhamed Dushi, Fadil Dervisholli dhe Ekrem Qarolli, të tre pronar të subjektit afarist "Partner Dervisholli Ing" shpk nga Prishtina, dhënë aurotizimin për përfaqësim njëri tjetrit si dhe Lum Dervisholit, përpiluar te notere Merita Kostanica Ukaj, në Prishtinë, LRP nr:753/2024, Nr. Ref. 186/2024, dt.05.02.2024;
- Fotokopjen e letërnjoftimit të Hamdi Hyseni, Egzona Revuçi Hyseni, Ahmet Salihi, Flora Salihi, Arlind Gjonbalaj, Murat Salihi, Jehona Salihi, Nazmije Çitaku, Muhamed Dushi, Fadil Dervisholli, Ekrem Qarolli;
- Kopje e certifikatës së biznesit të kompanisë "Partner Dervisholli Ing" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. 8108643813;
- Manuali gjeodezik "Matje gjeodezike", i parcelave nr. 941-5, 941-30, 941-31, 941-32, 941-33, 941-34, 941-48 ZK Matičan, i punuar nga kompania gjeodezike "GeoHorizont" Sh.p.k., me nr. të licensës 54, dt. e rlevimit 14.02.2025;
- Manuali propozim për bashkimin dhe ndarjen e parcelës me numër 941-5, 941-30, 941-31, 941-32, 941-33, 941-34, 941-48 ZK Matičan, i punuar nga kompania gjeodezike "GeoHorizont" Sh.p.k., me nr. të licensës 54, dt. e rlevimit 14.02.2025;
- Manuali propozim për bashkimin dhe ndarjen e parcelës me numër 941-5, 941-30, 941-31, 941-32, 941-33, 941-34, 941-48 ZK Matičan, i punuar nga kompania gjeodezike "GeoHorizont" Sh.p.k., me nr. të licensës 54, dt. e rlevimit 03.06.2025;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor të ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, – "Residio 9", në kopje të fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "Horizons Group" Sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810545212 me projektues: Besnik Murati;

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas pranimit të kërkesës 05 nr.350/02-48792/25 dt.08.04.2025 (*sipas eLeja, KKN-00123*), për caktimin e kushteve ndërtimore, konkretisht dosjen e saj, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni - Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit/projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar me kërkesë

për caktim të kushteve ndërtimore, si dhe rrethanat dhe provat/faktet për vendosje, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Pronarët dhe investitori i lartcekur, me kërkesën 05 nr.350/02-48792/25 dt.08.04.2025 (*sipas eLeja, KKN-00123*), i janë drejtuar kësaj drejtorie për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, – Ndërtesa “Residio 9”- “Lamela A” me etazhitet -B+S+P+12 dhe “Lamela B” me etazhitet 2B+2S+P+12, në kuadër të Bllokut urban “A-12”, Tërësia urbane “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, nr. 01 nr.035 - 186861 dt.02.10.2013, në zonë të destinuar “B” – funksion banues.

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës së lartcekur dhe duke u bazuar në nenin 18 të Ligji për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, me datë 13.05.2025, ka vendosur afishen “Njoftim publik” në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m, për të njoftimin e publikut me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe e njëjta është lënë në dispozicion të tyre, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, deri me datën 27.05.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, nuk ka pasur asnjë ankesë në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie.

Bazuar në projektin konceptual-“situacioni i ngushtë”, parcela kadastrale dhe pjesë të parcelave kadastrale nr. 941-30, 941-33 dhe 941-34 ZK Matičan përfshihen në hapësirë publike, konkretisht në rrugë të planifikuar të planit rregullues, me $S=661.0 \text{ m}^2$, është propozuar që e njëjta të trajtohet në ndërtim brenda parcelës ndërtimore, pas shpronësimit, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14 nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, sipas të cilit vendim mundësohet që kompensimi i pronës private, të bëhet me sipërfaqe ndërtimore, deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore (parcelës të bashkuara brenda vijës rregulluese), dhe me këtë rast, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.2, $S=661.0 \times 2.2=1,454.20 \text{ m}^2$. Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën V. të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës. Para përfundimit të procedurës për shpronësimin-kompensimin me koeficient ndërtimi të pronës private, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes së parcelës të trajtuara, në një parcelë të vetme ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën VI të këtij vendimi.

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 275630 dt.27.12.2022, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit me datë 26.06.2025, përmes procesverbalit, kanë konstatuar disa vërejtje dhe sugjerime nga aspekti urban i projekt propozimit konceptual, të cilat në ndërkohë janë korrigjuar dhe zgjidhja urbane është përmirësuar, dhe është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e vendparkimeve, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Partner Dervisholli” ing. Shpk., në lagjen “Prishtina e Re, Zona Qendër”, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-48792/25 dt.08.04.2025, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen “Prishtina e Re Zona Qendër” në Prishtinë, për ndërtesën “Lamela A” me etazhitet -1B+S+P+12, dhe ndërtesa “Lamela B” me etazhitet -2B+2S+P+12, 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 Banimi 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 kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të brendshme

në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit”.

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

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

Shtojcë: Plani i situacionit -“Situacioni i ngushtë” e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF01, dhe Manuali i bashkimit dhe ndarjes të parcelave kadastrale, punuar nga kompania gjeodezike.

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.

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuessve/investitorit, në dosje të lëndës 05 nr.350/02-48792/25 dt.08.04.2025 (sipas eLeja, KKN-00123), kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,

05 NR. 350/02-48792/25 DT.01.09.2025

Zyrtare,
Ermira Muçiqi



Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi





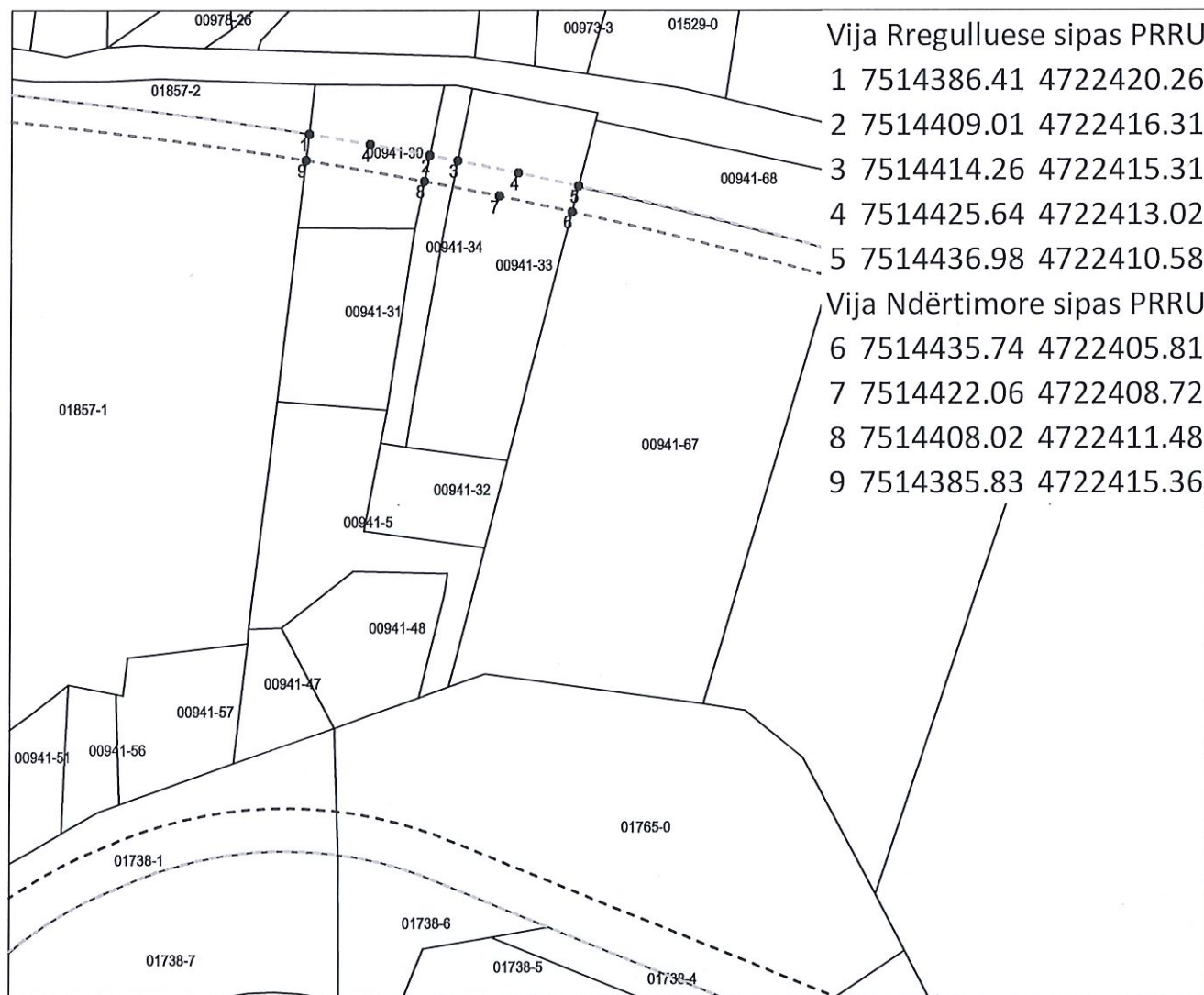
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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



Vija Rregulluese sipas PRRU

- 1 7514386.41 4722420.26
- 2 7514409.01 4722416.31
- 3 7514414.26 4722415.31
- 4 7514425.64 4722413.02
- 5 7514436.98 4722410.58

Vija Ndërtimore sipas PRRU

- 6 7514435.74 4722405.81
- 7 7514422.06 4722408.72
- 8 7514408.02 4722411.48
- 9 7514385.83 4722415.36

Punoi:
Kushtrim Domaneku

Prishtinë: 28.08.2025

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat kadastrale

PARCELAT KADASTRALE SIPAS VIJËS RREGULLUESE

Sipërfaqja e përgjithshme
shpronësuese
S= 661 m²



Sipërfaqja e përgjithshme
ndërtimore
S=4410 m²

Parcelat kadastrale	Sipërfaqet e parcelave për ndërtim	Sipërfaqet për shpronësuesim	TOTAL
941-5	998	0	998
941-30	345	263	608
941-31	700	0	700
941-32	389	0	389
941-33	1094	326	1420
941-34	274	72	346
941-48	610	0	610
TOTAL	4410	661	5071



Republika e Kosovës
Qeveria - Vlada
Ministria e Urdhërimit dhe Planifikimit Hapësinor, Administrimit të Shtetit dhe Punëve të Përbashkëta
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS KATASTRALNA AGENCIJA KOSOVOVA

RESIDIO 9

Zyra kadastrale komunale: Prishtinë
Zona kadastrale: Matigan
Nr. i njësish kadastrale: 941-30, 941-31, 941-32, 941-33, 941-34, 941-35, 941-48
Numri i lëndës: /2025
Shkalla e zvogëlimit 1: 500

Shpjegues:

- Gjendja kadastrale-zyrtare
- Vija rregulluese
- S=m2 Sipërfaqe për shpronësuesim
- S=m2 Sipërfaqe për ndërtim

Rilevimi: "GEOHORIZONT" SH.P.K.
(qëndër dhe zbatuesi i gjedetit/kompanisë)

Nr. i licencës: 54

Data e rilevimit: 03.06.2025

Nënshtetësi: V.V.

PARCELAT KADSTRALE	SIP. E PARCELAVE PËR NDËRTIM	SIP. PËR SHPRONËSIM	SIP. TOTALE
00941-5	998	0	998
00941-30	346	262	608
00941-31	700	0	700
00941-32	389	0	389
00941-33	1095	325	1420
00941-34	274	72	346
00941-48	610		610
TOTAL	4412	659	5071
TOTAL: 5071 [m2]			

	SIPERFAQJA E PARCELLES	KSK	SIPERPAGE E LEJUAR [m2]
SIPERFAQJA QË LEJOHET PËR NDËRTIM (QË LLOGARITET NË KOEFICIENT) PËR PJESËN	5071	2.2	11156.2
SIPERFAQJA E PROJEKTUAR	5071	2.2	11156.2
SIPERFAQJA E LEJUAR NËN TOKË/ETAZHË	4412	0.6	2647.2
SIPERFAQJA E PROJEKTUAR NËN TOKË/ETAZHË	4412	0.42	1831.32
TREGUESI I MBULIMIT TË NGASTRËS	4412	0.40	1764.8
SIPERFAQJA E PROJEKTUAR NË BAZË	4412	0.27	1185.73
SIPERFAQET E GJELBËRUARA TË KËRKUAR	4412	0.2	882.4
SIPERFAQET E GJELBËRUARA TË PROJEKTUAR	4412	0.36	1593.27

LLOGARITJA E SIPERPAGEVE (RESIDIO 9)					
NIVELI	LAMELA -A-		LAMELA -B-		SIPERFAQJA / NIVEL [m2]
	JO. KOEF	PO. KOEF	JO. KOEF	PO. KOEF	
BODRUMI -1	1102.69		BODRUMI -2	1035.44	1102.69
SUTERENI -2	398.94	398.94	SUTERENI -1	1185.73	1831.32
PERDHESA	710.60		SUTERENI -2	239.3	1185.73
KATI 1	660.00		SUTERENI -1	239.29	1189.21
KATI 2	579.61		PERDHESA	504.85	1084.46
KATI 3	420.81		KATI 1	504.85	925.66
KATI 4	408.10		KATI 2	501.88	909.98
KATI 5	363.46		KATI 3	466.60	830.06
KATI 6	321.81		KATI 4	466.60	788.41
KATI 7	268.52		KATI 5	466.60	735.12
KATI 8	223.31		KATI 6	466.60	689.91
KATI 9	176.71		KATI 7	466.60	643.31
KATI 10	141.16		KATI 8	466.60	607.76
KATI 11	27.40		KATI 9	466.60	494.00
KATI 12	31.51		KATI 10	466.60	498.11
			KATI 11	458.38	458.38
			KATI 12	242.91	242.91
TOTALI	1501.63	4731.94	2697.76	6424.26	15355.59
	6233.570		9122.02		15355.59

LEGJENDA

- VIJA RREGULLUESE
- VIJA NDERTIMORE
- KUFIRI I PARCELES

SITUACIONI

HORIZONS
group

FAZA E PROJEKTTIT
PROJEKTI IDEOR ARKITEKTURA
INVESTITOR PARTNER & DERSHOLLI
AUTOR I PROJ. BESNIK MURATI
DREJTOR I PROJ. BESNIK MURATI
2D & 3DCAD SELIM SELIMI
LOKACIONI PRISHTINA E RE (ZONA QENDËR)
PJESA E PROJEKTTIT
SITUACIONI I NGUSHTË

Data 2024 Përpjesa 1:200 Nr 09