



01-595



Republika e Kosovës  
Republika Kosova – Republic of Kosovo

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



Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44 dhe 87 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 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.350/02-49879/25 dt.10.04.2025 (sipas eLeja, KKN-00196), në emër të aplikuesëve / pronarëve: Fatos dhe Leon Barileva, Andin Halimi, Ukë Lushtaku, Avni Ramosaj, Demir Krasniqi, Astrit, Mërgim dhe Miradije Dervishaj nga Prishtina dhe Investitorit “Euro Fenix”sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810076613, dhe me përfaqësues Mirushe Krasniqi-Kuçi nga Prishtina (Grupi “1”), dhe të pronarëve: Kimet Munishi, Fahredin Qyqalla dhe Shkelzen Bytyqi nga Prishtina dhe Investitorit “Diamond Group”L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK nr.810838732, dhe me përfaqësues Jeton Selimi nga Prishtina (Grupi “2”), për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “1”** me 2B+P+5 & **“2”** me 2B+P+5 (Grupi “1”), dhe **Ndërtesa “3”** me 2B+P+6 (Grupi “2”), në kuadër të Bllokut urban “A-10” – Ngastra e ndërtimit “I”, Tërësia Urbane “A”, të Planit Rregullues “Mati 1”, dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizimit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 24.06.2025, merr këtë:

**V E N D I M**  
**CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE**

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** aplikuesve / pronarëve: Fatos dhe Leon Barileva, Andin Halimi, Ukë Lushtaku, Avni Ramosaj, Demir Krasniqi, Astrit, Mërgim dhe Miradije Dervishaj nga Prishtina dhe Investitorit “Euro Fenix”sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810076613, dhe me përfaqësues Mirushe Krasniqi-Kuçi nga Prishtina (Grupi “1”), dhe të pronarëve: Kimet Munishi, Fahredin Qyqalla dhe Shkelzen Bytyqi nga Prishtina dhe Investitorit “Diamond Group”L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK nr.810838732, dhe me përfaqësues Jeton Selimi nga Prishtina (Grupi “2”), sipas kërkesës 05nr.350/02-49879/25 dt.10.04.2025 (sipas eLeja, KKN-00196), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “1”** me 2B+P+5 & **“2”** me 2B+P+5 (Grupi “1”), dhe **Ndërtesa “3”** me 2B+P+6 (Grupi “2”), në kuadër të Bllokut urban “A-10” – Ngastra e ndërtimit “I”, Tërësia Urbane “A” të Planit Rregullues “Mati 1” dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale, **nr. 762-9, 10, 11, 12 & 17** dhe nr.1555-0 ZK Matiçan (Grupi “1”) dhe parcelave kadastrale **nr.762-14, 15, 16 & 21** ZK Matiçan (Grupi “2”), sipas projekt propozimit konceptual – “zgjdhja urbane” të prezantuar.

- II. Lokacioni** për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas:
- a). *Planit Rregullues “Mati 1”, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 35 - 18186 dt. 03.08.2005, Vendimi për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues të lagjes “Mati 1” i miratuar me 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010, si dhe Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati 1” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim për “Zona kryesisht me banim”;*
  - b). *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 planifikuar me destinim “Ndërtim i lartë”;*

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes faqes zyrtare të internetit të Komunës së Prishtinës.



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

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:

#### Grupi "1":

- nr. 762-9; S=300 m<sup>2</sup>;Avni Ramosaj....."Arë e klasës 5";
- nr. 762-10; S=376 m<sup>2</sup>;Ukë Lushtaku....."Arë e klasës 5";
- nr. 762-11; S=300 m<sup>2</sup>;Fatos & Leon Barileva....."Arë e klasës 5";
- nr. 762-12; S=300 m<sup>2</sup>;Andin Halimi....."Arë e klasës 5";
- nr. 762-17; S=248 m<sup>2</sup>;Demir Krasniqi....."Arë e klasës 5";
- nr. 1555-0; S=366 m<sup>2</sup>;Mergim, Miradije & Astrit Dervishaj ..... "Arë e klasës 5";

**Totali : S=1,890m<sup>2</sup>**

#### Grupi "2":

- nr. 762-14; S=220m<sup>2</sup>;Kimet Munishi....."Arë e klasës 5";
- nr. 762-15; S=300m<sup>2</sup>;Kimet (Memed) Munishi....."Arë e klasës 5";
- nr. 762-16; S=300m<sup>2</sup>;Shkelzen Bytyqi....."Arë e klasës 5";
- nr. 762-21; S=427m<sup>2</sup>;Fahredin Qyqalla....."Rrugë";

**Totali: S=1,247m<sup>2</sup>**

**Totali: Grupi "1" & "2": S=3,137m<sup>2</sup>**

- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale, është private;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 762-9 ZK Matiçan, shtrihet një ndërtesë-shtëpi individuale e banimit, me etazhitet B+P+2, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 762-10 ZK Matiçan, shtrihet një ndërtesë-shtëpi individuale e banimit, me etazhitet B+P, e papërfunduar, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 762-12 ZK Matiçan, shtrihet një ndërtesë-shtëpi individuale e banimit, me etazhitet P+1+Nk, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 762-16 ZK Matiçan, shtrihet një ndërtesë-shtëpi individuale e banimit, me etazhitet B+P+1, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 762-17 ZK Matiçan, shtrihet një ndërtesë-shtëpi individuale e banimit, me etazhitet B+P+1 dhe në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1555-0 ZK Matiçan, shtrihet një ndërtesë-shtëpi individuale e banimit, me etazhitet B+P+1+NK, dhe të njëjtat duhet të rrënohen para pajisjes me leje ndërtimore, ndërsa në parcelat tjera nuk ka ndërtime;
- Me aktin noterial "Deklaratë – Pëlqim përpiluar te Noter Erblina Krasniqi, Ma.Sc. nga Prishtina, me LRP.nr.417/2025, dt. 21.05.2025, investitori / subjekti juridik "Euro Fenix" sh.p.k. nga Prishtina, i ka dhënë pëlqim pronarit të parcelës kadastrale nr.762-13 ZK Matiçan, për qasje përmes rrugës së shtrirë në parcelën ndërtimore, për ndërtim në kufi të parcelës, dhe për bashkëngjitje në zgjidhje urbane;
- Terreni ka pjerrtësi nga drejtimi perëndim-lindje, me një disnivel H~.0.50 m';
- Qasja ekzistuese në këto parcela është nga rrugët lokale, ekzistuese;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shtëpi individuale banimore dhe ndërtesa shumë banesore dhe afariste;

**IV. Plani i situacionit** – "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 2B+P+5 & **"2"** me 2B+P+5 (*Grupi "1"*), dhe **Ndërtesa "3"** me 2B+P+6 (*Grupi "2"*), është konceptuar të zhvillohet në dy faza-grupe të realizimit – **Grupi "1" & Grupi "2"**, në kuadër të Bllokut urban "A-10" – Ngastra e ndërtimit "I", Tërësia Urbane "A", të Planit Rregullues "Mati 1", dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, me trajtim të parcelës kadastrale: **nr. 762-9, 10, 11, 12 & 17 dhe nr.1555-0 ZK Matiçan**, me pronarë / posedues: Fatos dhe Leon Barileva, Andin Halimi, Ukë Lushtaku, Avni Ramosaj, Demir Krasniqi, Astrit, Mërgim dhe Miradije Dervishaj nga Prishtina dhe Investitorit "Euro Fenix"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810076613, dhe me përfaqësues Mirushe Krasniqi-Kuçi nga Prishtina (*Grupi "1"*), si dhe parcelat kadastrale **nr. nr.762-14, 15, 16 & 21 ZK Matiçan**, me pronarë / posedues: Kimet Munishi, Fahredin Qyqalla dhe Shkelzen Bytyqi nga Prishtina dhe Investitorit "Diamond Group"L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK nr.810838732, dhe me përfaqësues Jeton Selimi nga Prishtina (*Grupi "2"*), si në vijim:

**a) Grupi "1"**, i realizimit të kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 2B+P+5 & **"2"** me 2B+P+5, në kuadër të në kuadër të Bllokut urban "A-10" – Ngastra e ndërtimit "I", Tërësia Urbane "A" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, do të trajtojë parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale **nr. 762-9, 10, 11, 12 & 17 dhe nr.1555-0 ZK**



Matiçan, në pronësi të pronarëve Fatos dhe Leon Barileva, Andin Halimi, Ukë Lushtaku, Avni Ramosaj, Demir Krasniqi, Astrit, Mërgim dhe Miradije Dervishaj nga Prishtina, me sipërfaqe totale të saj, **S=1,890m<sup>2</sup>**, e tëra brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit–“zgjidhja urbane”, dhe,

**b) Grupi “2”**, i realizimit të kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste **Ndërtesa “3”** me 2B+P+6, në kuadër të Bllokut urban “A-10” – Ngastra e ndërtimit “I”, Tërësia Urbane “A” të Planit Rregullues “Mati 1” dhe PZHU-së në Prishtinë, do të trajtojë parcelat kadastrale **nr.762-14, 15, 16 & 21 ZK** Matiçan, me pronar / posedues Kimet Munishi, Fahredin Qyqalla dhe Shkelzen Bytyqi nga Prishtina, me sipërfaqe totale të tyre **S=1,247m<sup>2</sup>**, e tëra brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit–“zgjidhja urbane”.

**V. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumë banesore & afariste - **Ndërtesa “1”** me 2B+P+5 & **“2”** me 2B+P+5 (Grupi “1”), dhe **Ndërtesa “3”** me 2B+P+6 (Grupi “2”), në kuadër të parcelave ndërtimore të bllokut urban “A10” – Ngastra e ndërtimit “I”, Tërësia Urbane “A”, të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe projekt propozimin/zgjidhjen urbane me projekt ideor, dhe ato do të jenë:

- Organizimi dhe qasja në parcela, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesave shumë banesore & afariste, raporti me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vendparkimet e planifikuara, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e bllokut urban “A10”, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara **brenda vijës rregulluese**, janë:

**Grupi “1”:**

- nr. 762-9.....S=300m<sup>2</sup>
- nr. 762-10.....S=376m<sup>2</sup>
- nr. 762-11.....S=300m<sup>2</sup>
- nr. 762-12.....S=300m<sup>2</sup>
- nr. 762-17.....S=248m<sup>2</sup>
- nr. 1555-0.....S=366m<sup>2</sup>

**Totali: S=1,890m<sup>2</sup>**

**Grupi “2”:**

- nr. 762-14 .....S=220m<sup>2</sup>
- nr. 762-15.....S=300m<sup>2</sup>
- nr. 762-16.....S=300m<sup>2</sup>
- nr. 762-21.....S=427m<sup>2</sup>

**Totali: S=1,247m<sup>2</sup>**

**Totali Grupi “1” & “2” S=1,890 + S=1,247= 3,137m<sup>2</sup>**

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e blloku urban “A10”, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim / parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara **jashtë vijës rregulluese**, janë:

**Grupi “1”:**

- nr. 762-9.....S=0.00m<sup>2</sup>
- nr. 762-10.....S=0.00m<sup>2</sup>
- nr. 762-11.....S=0.00m<sup>2</sup>
- nr. 762-12.....S=0.00m<sup>2</sup>
- nr. 762-17.....S=0.00m<sup>2</sup>
- nr. 1555-0.....S=0.00m<sup>2</sup>

**Totali : S=0.00m<sup>2</sup>**

**Grupi “2”:**

- nr. 762-14 .....S=0.00m<sup>2</sup>
- nr. 762-15.....S=0.00m<sup>2</sup>
- nr. 762-16.....S=0.00m<sup>2</sup>
- nr. 762-21.....S=0.00m<sup>2</sup>



**Totali: S=0.00m<sup>2</sup>**

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave ndërtimore të bllokut "A10" të Planit Rregullues "Mati 1", planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste – "Ndërtesa "1" me 2B+P+5 & "2" me 2B+P+5 (Grupi "1"), dhe Ndërtesa "3" me 2B+P+6 (Grupi "2"), me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

**Kompleksi i ndërtesave shumë banesore dhe afariste - "Ndërtesa "1" & "2" (Grupi "1"), "Ndërtesa "3", (Grupi "2"),**

**Grupi "1":**

**Ndërtesa "1", S=4,616.93 m<sup>2</sup> / 2,981.13 m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,635.80 m<sup>2</sup>, nën tokë/**

Etazhitet: 2B+P+5

**Ndërtesa "2", S=2,278.40 m<sup>2</sup> / 1,553.60 m<sup>2</sup>, mbi tokë + 724.80 m<sup>2</sup>, nën tokë/**

Etazhitet: 2B+P+5

**Totali: S = 6,895.33 m<sup>2</sup> / 4,534.73 m<sup>2</sup> mbi tokë + 2,360.60 m<sup>2</sup> nën tokë.**

**Grupi "2":**

**Ndërtesa "3", S=4,177.40 m<sup>2</sup> / 2,992.60 m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,184.80m<sup>2</sup>, nën tokë/**

Etazhitet: 2B+P+6

**Totali: S=4,177.40 m<sup>2</sup> / 2,992.60m<sup>2</sup> mbi tokë + 1,184.80 m<sup>2</sup> nën tokë /.**

**Totali, Grupi "1" & "2" : S=11,072.73m<sup>2</sup>/ 7,527.33m<sup>2</sup>, mbi tokë, 3,545.40m<sup>2</sup>, nën tokë /.**

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP) për bllokun urban "A10" – Ngastra e ndërtimit "I", konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdheses ose suteranit, për banim është max. 40%, dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe është:

**Grupi "1":**

S=1,890 x 0.4=756.00 m<sup>2</sup> / sipas planit rregullues - ngastra e ndërtimit "I" dhe PZHU-së /,

S=747.83 m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit konceptual /.

**Grupi "2":**

S=1,247 x 0.4=498.80 m<sup>2</sup> / sipas planit rregullues - ngastra e ndërtimit "I" dhe PZHU-së /,

S=491.60m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit konceptual /.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, bazuar në planin rregullues dhe në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

**Grupi "1":**

S=1,890 x 0.6=1,134m<sup>2</sup> / sipas Vendimit të Kryetarit /;

S=1,180.30m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit konceptual /.

**Grupi "2":**

S=1,247 x 0.6=748.20 m<sup>2</sup> / sipas Vendimit të Kryetarit /;

S=592.40m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit konceptual /.

Vërejtje: shfrytëzimi i nëntokës i dy grupacioneve S=1,180.30+592.40=1,772.70m<sup>2</sup>, është brenda parametrave të lejuar S=1,882.20m<sup>2</sup> .

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në planin rregullues dhe në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (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":**

S=1,890 x 0.4=756.00m<sup>2</sup> / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;

S=580.30+ 717.50=1,297.80m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit konceptual në parter & kulm /.

**Grupi "2":**

S=1,247 x 0.4=498.80m<sup>2</sup> / sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues /

S=364.80 + 396.30=761.10 m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit konceptual në parter & kulm /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Mati 1", për blloku urban "A10" – ngastra e ndërtimit "I" është 2.4, sipas PZHU-së, është 1.8-3.0, ndërsa i miratuar, është 2.4.



Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - *suteren*, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – *bodrum*, dhe kjo sipërfaqe është:

**Grupi "1":**

$S=1,890 \times 2.4 = 4,536.00\text{m}^2$  / lejuar sipas planit rregullues, për ngastrën ndërtimore "I" /,

$S = 4,534.73\text{m}^2$  / sipas projekt propozimit konceptual /.

**Grupi "2":**

$S=1,247 \times 2.4 = 2,992.80\text{m}^2$  / sipas planit rregullues, për ngastrën ndërtimore "I" /,

$S = 2,992.60\text{m}^2$  / sipas projekt propozimit konceptual /.

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokoluar 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 dhe tarifë për leje ndërtimore;
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "A10" Tërësia hapësinore "A" të Planit Rregullues "Mati 1" – për ngastra e ndërtimit "I" është II÷IV etazhe mbi tokë, ndërsa sipas PZHU-së, V-VI etazhe mbi tokë. Sipas projekt propozimit etazhiteti maksimal për bllokun "A10" është 2B+P+6. Etazhiteti mund të ndryshohet-rritet nëse aplikohet Vendimi 14 nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të paraparë për interes publik, me koeficient të ndërtimit;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë  $0.8 \times H$  (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje  $0.4 \times H$  ose min. 3 m, ku distanca prej 3.0 m vlen edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, etj). Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) është  $0.4 \times H$ ;
- Distanca e nëntokës – bodrumit prej kufirit të parcelave fqinje të jetë min 1.0m.
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max.1.20 m, ndërsa për lokale 0.30m. Gjithsesi duhet të sigurohet qasja në objekt për personat me aftësi të kufizuar.
- Qasja në kompleksin me ndërtesa shumë banesore dhe afariste të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues urban, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- 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;
- Për qarkullim më të lehtë të zjarrfikësve duhet të parashihet qasje e brendshme çdo 50 m, përkatësisht në çdo 50 m duhet të ekzistojë pasazh apo rrugë, me gjerësi min. 4.0 m;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen 1 VP /  $30 \text{m}^2$  të sipërfaqes së vlefshme të shitjes;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- Në kuadër të parcelës 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 përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues "Mati I".

**VI. Shpronësimi** i parcelës kadastrale nr. 762-21 ZK Matigan, me  $S=427\text{m}^2$  (Grupi "2"), në pronësi të Fahredin Qyqalla, dhe me destinim, sipas certifikatës së njësisë kadastrale, "infrastrukturë-rrugë, e përfshirë brenda bllokut urban, për realizimin e ndërtimit të kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas projekt propozimit – "zgjidhja urbane", parcela kadastrale nr. 762-21 ZK Matigan, me  $S=427\text{m}^2$ , është planifikuar si rrugë e brendshme në kuadër të bllokut urban, për ti shërbyer për qasje, bllokut urban dhe parcelës kadastrale nr. 762-13 ZK Matigan, e cila nuk është përfshirë në këtë zgjidhje urbane, andaj bazuar në Vendimin 14nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për



Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, meqë e njëjta parcelë ka konsumuar koeficientin e ndërtimit, e njëjta do të kalojë në pronësi komunale, me destinim "rrugë", dhe si vazhdimësi e rrugës – parcelës kadastrale nr. 762-20 ZK Matiçan.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të parcelës kadastrale, bazuar në vendimin e lartcekur. Kjo procedurë 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 pronari të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

**VII. Bashkimi** i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale për **Grupi "1"** nr. 762-9, 10, 11, 12, nr.762-17 & 1555-0 ZK Matiçan, dhe për **Grupi "2"** nr.762-14, 15 & 16 ZK Matiçan, do të realizohet sipas vijës rregulluese të planifikuar të përcaktuar sipas Manualit të bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar Genc Gashi nga Prishtina, me licencë nr.283.

Andaj, kjo drejtori përmes këtij paragrafi jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Manualit të bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar. 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.

Procedura e bashkimit të bëhet 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 - "zgjidhjen urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

**VIII. Kyçja në infrastrukturë** - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KRU "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, numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrohtorja e Qytetit 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 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 hapësinore, "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 50 m, 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, mobiluarin 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;

**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.

**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 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.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 e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin



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

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

**XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore**-meqenëse parcelat nr. 762-9, 10, 11, 12, 17 dhe 1555-0 ZK Matiçan (Grupi "1") dhe parcelat kadastrale nr.762-14, 15 & 16 ZK Matiçan (Grupi "2"), në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit "Arë e klasës 5", kërkohet 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, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Planit të situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej **S=1,890m<sup>2</sup>**(Grupi "1") dhe **S=820m<sup>2</sup>**(Grupi "2"). Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

**XIII. 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, dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të 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 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;

**XIV. Vlefshmëria** e vendimit për caktimin e 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

Aplikuesit, Pronarët, Fatos dhe Leon Barileva, Andin Halimi, Ukë Lushtaku, Avni Ramosaj, Demir Krasniqi, Astrit, Mërgim dhe Miradije Dervishaj nga Prishtina dhe Investitorit "Euro Fenix"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810076613, dhe me përfaqësues Mirushe Krasniqi-Kuçi nga Prishtina (Grupi "1"), dhe të pronarëve: Kimet Munishi, Fahredin Qyqalla dhe Shkelzen Bytyqi nga Prishtina dhe Investitorit "Diamond Group"L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK nr.810838732, dhe me përfaqësues Jeton Selimi nga Prishtina (Grupi "2"), me kërkesës 05nr.350/02-49879/25 dt.10.04.2025 (sipas eLeja, KKN-00196), kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 2B+P+5 &



**“2”** me 2B+P+5 (*Grupi “1”*), dhe **Ndërtesa “3”** me 2B+P+6 (*Grupi “2”*), në lokacionin e përshkruar si në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05nr.350/02-49879/25 dt.10.04.2025, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedimit administrativ, aplikuesit kanë prezantuar, dhe është trajtuar ky dokumentacion:

- *Dëshmia mbi pronësinë – kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelat kadastrale nr. 762-9, 762-10, 762-11, 762-12, 762-14, 762-15, 762-16, 762-17, 762-21 & 1555-0 ZK. Matiçan;*
- *Projekti konceptual - “zgjdhja urbane” e kompleksit, me projekt ideor të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, hartuar nga kompania projektuese “Zenith Architecture”, me numër të biznesit 812167808 dt.05.06.2024 me seli në Prishtinë, dhe me pronar: Zana Prelvukaj;*
- *Manuali gjeodezik “Situacioni gjeodezik i terrenit”, për parcelat kadastrale të lartcekura dhe rrethinës, punuar nga gjeodeti i licensuar ,Genc Gashi, me numër të licencës 283;*
- *Manuali gjeodezik “Manuali ideor për bashkimin e parcelave”, punuar nga gjeodeti i licensuar Genc Gashi, me licencë nr. 283;*
- *Shkresa “Njoftimi publik” i datës 17.04.2025 deri me 30.04.2025, të lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Fotot e lokacionit me shkresën “Njoftim publik”;*
- *Shkresa “Ftesë” e datës 08.05.2025, lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Shkresa “Procesverbal” i datës 19.05.2025, i përpiluar në këtë drejtori;*
- *Shkresa “Mendimi nga faza e komunikacionit”, dt. 30.05.2025, lëshuar nga zyrtari përgjegjës i kësaj drejtorie;*
- *Procesverbali i Mbledhjes së organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e Kushteve dhe Lejeve Ndërtimore, e mbajtur me dt. 05.05.2025;*
- *Akti noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist”, e lidhur në mes të pronarëve Fatos & Leon (Blerim) Barileva nga Prishtina, dhe investitorit “EURO FENIX” sh.p.k., nga Prishtina, me LRP nr. rendor: 9337/2024, Ref..2752/2024, dt.26.07.2024 (ekstrakt nga origjinali);*
- *Akti noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist”, e lidhur në mes të pronarit Avni (Isë) Ramosaj, dhe investitorit “EURO FENIX” sh.p.k., nga Prishtina, me LRP nr. rendor: 6608/2024, Ref.2126/2024, dt.07.06.2024 (ekstrakt nga origjinali);*
- *Akti noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist”, e lidhur në mes të pronarit Ukë (Bislim) Lushaku, dhe investitorit “EURO FENIX” sh.p.k., nga Prishtina, me LRP nr. rendor: 6548/2024, Ref.2094/2024, dt.06.06.2024 (ekstrakt nga origjinali);*
- *Akti noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist”, e lidhur në mes të pronarit Andin (Kadri) Halimi, dhe investitorit “EURO FENIX” sh.p.k., nga Prishtina, me LRP nr. rendor: 7508/2024, Ref..2366/2024, dt.01.07.2024 (kopje e vërtetuar nga ekstrakti);*
- *Akti noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist”, e lidhur në mes të pronarëve Miradije (Imer) Dervishaj, Mergim (Haki) Dervishaj & Astrit (Haki) Dervishaj nga Skenderaj, dhe investitorit “EURO FENIX” sh.p.k., nga Prishtina, me LRP nr. rendor: 15884/2024, Ref..5047/2024, dt.06.12.2024 (ekstrakt nga origjinali);*
- *Akti noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist”, e lidhur në mes të pronarit Demir (Rexhep) Krasniqi nga Prishtina, dhe investitorit “EURO FENIX” sh.p.k., nga Prishtina, me LRP nr. rendor: 9582/2024, Ref.2833/2024, dt.31.07.2024 (ekstrakt nga origjinali);*
- *Akti noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist”, e lidhur në mes të pronarit Bahtjar (Hazir) Bytyqi nga Shashkoci, dhe Shkëlzen (Bahtjar) Bytyqi nga Prishtina, dhe investitorit “Diamonds Group” LLC, nga Prishtina, me LRP.nr.1551/2020, Nr.Ref. 363/2020, dt.30.04.2020 (kopje e pavërtetuar);*
- *Akti noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist”, e lidhur në mes të pronarit Fahredin (Shaban) Qyqalla nga Prishtina, dhe investitorit “Diamonds Group” LLC, nga Prishtina, me LRP.nr.1545/2020, Nr.Ref. 360/2020, dt. 28.04.2020 (kopje e pavërtetuar);*
- *Akti noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist”, e lidhur në mes të pronarit Kimet (Memed) Munishi nga Gjilani, dhe investitorit “Diamonds Group” LLC, nga Prishtina, me LRP.nr.1543/2020, Nr.Ref. 358/2020, dt. 28.04.2020 (kopje e pavërtetuar);*
- *Akti noterial “Deklaratë – Pëlqim”, përpiluar te Noter Erblina Krasniqi, Ma.Sc. nga Prishtina, me LRP.nr.417/2025, dt. 21.05.2025, dhënë nga investitori / subjekti juridik “Euro Fenix” sh.p.k. nga Prishtina;*
- *Fotokopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit e “EURO FENIX” Sh.P.K., me numër identifikues 810076613, dhe me pronare Mirushe Krasniqi – Kuçi nga Prishtina;*
- *Fotokopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit e “DIAMONDS GROUP” L.L.C., me numër identifikues 810838732, dhe me përfaqësuese Jeton Selimi.*
- *Fotokopjet e letërnjoftimeve të pronarëve dhe investitorëve;*
- *Foto të lokacionit.*



Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës në fjalë, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni-Planin Rregullues "Mati 1", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative dhe projektit ideor me "zgjdhja urbane" të prezantuar, në mënyrë procedurale dhe kronologjike, konstatoi se:

Parcelat kadastrale nr. 762-9, 10, 11, 12 & 17 dhe nr.1555-0 ZK Matiçan (*Grupi "1"*) dhe parcelave kadastrale nr.762-14, 15, 16 & 21 ZK Matiçan (*Grupi "2"*), shtrihen në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut urban "A-10" – Ngastra e ndërtimit "I", Tërësia Urbane "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-186861 dt. 02.10.2013, në zonë të destinuar me "Zona kryesisht me banim, si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim "Ndërtim i lartë".

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 17.04.2025, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethës në diametër prej 50m`, për të njoftuar publikun me synimin e kërkuesve për ndërtim dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 30.04.2025. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Pas analizës urb-arkitektonike të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A-10" – Ngastra e ndërtimit "I", Tërësia Urbane "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, dhe projektit konceptual -"zgjdhja urbane", si dhe pozitës së saj në kuadër të atij blloku, është konstatuar se brenda vijës rregullues të kësaj pjese të bllokut urban është e shtrirë edhe parcela kadastrale nr.762-13 ZK Prishtinë, në pronësi private. Kjo drejtori, bazuar në nenin 83, 109 dhe 116 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, përmes shkresës zyrtare "Ftesë", të datës 08.05.2025, me postë ka ftuar në takim pronarin e parcelës kadastrale nr. 762-13 ZK Matiçan, të marr pjesë në procedimin administrativ, gjegjësisht trajtimin e projekt propozimit të prezantuar me kërkesën 05nr.350/02-49879/25 dt.10.04.2025 (*sipas eLeja, KKN-00196*), të referuar më lartë, për tu njoftuar me mundësitë e përfshirjes edhe të parcelës së tij, në kuadër të kësaj zgjidhjeje urbane të propozuar. Bazuar në shkresën "Procesverbal", i përpiluar gjatë takimit të mbajtur me datë 19.05.2025, pronari i parcelës kadastrale nr. 762-13 ZK Matiçan, me  $S \sim 233m^2$ , nuk ka marr pjesë në takim në këtë drejtori, për tu shprehur nëse ka interes për përfshirje në "zgjdhje urbane", andaj, kjo drejtori, duke u bazuar në diskrecionin për vendosje të çështjeve administrative, ka vazhduar me procedurat për miratimin e kërkesës në trajtim, përkatësisht caktimin e kushteve ndërtimore, duke kërkuar nga aplikuesit që, me qëllim të sigurimit të një zgjidhjeje urbane më funksionale dhe mundësimin e zhvillimit edhe të kësaj prone, të japin pëlqim për qasje për parcelën në fjalë dhe për ndërtim në kufi, apo edhe të bashkohet në zgjidhje, kurdo që pronari i njëjtë është i gatshëm, të cilin pëlqim, investitori / subjekti juridik "Euro Fenix"sh.p.k. nga Prishtina, e ka dhënë përmes aktit noterial "Deklaratë – Pëlqim", përpiluar te Noter Erblina Krasniqi, Ma.Sc. nga Prishtina, me LRP.nr.417/2025 dt. 21.05.2025.

Gjithashtu, bazuar në dokumentacionin e prezantuar dhe projekt propozimin konceptual, sipas kërkesës 05nr.350/02-49879/25 dt.10.04.2025 (*sipas eLeja, KKN-00196*), konstatohet se "zgjdhja urbane", në kuadër të së cilës janë përfshirë në trajtim parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 762-9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17 & 21 1555-0 ZK Matiçan, është konceptuar të zhvillohet për dy faza, me dy grupe të interesit: për pronarët, Fatos & Leon Barileva, Andin Halimi, Ukë Lushtaku, Avni Ramosaj, Demir Krasniqi, Mergim Dervishaj, Astrit Dervishaj dhe Miradije Dervishaj nga Prishtina, dhe Investitorin "Euro Fenix"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810076613, me përfaqësues Mirushe Krasniqi – Kuçi nga Prishtina (*Grupi "1"*), dhe për Pronarët, Kimet Munishi, Fahredin Qyqalla dhe Shkelzen Bytyqi nga Prishtina, dhe Investitorin



“Diamond Group”L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK nr.810838732, dhe me përfaqësues Jeton Selimi nga Prishtina (*Grupi “2”*), sipas përshkrimit në paragrafin **IV. Plani i situacionit**, të dispozitivit të këtij vendimi të kushteve ndërtimore, ku në **Grupi “1”**, janë përfshi parcelat kadastrale nr. 762-9, 10, 11, 12 & 17 dhe nr.1555-0 ZK Matëçan, dhe në **Grupi “1”**, parcealt kadastrale nr.762-14, 15, 16 & 21 ZK Matëçan, dhe duke konstatuar, gjithashtu, se hartimi i këtij projekt propozimi konceptual, në parim është bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor-Planit Rregullues “Mati I” dhe PZHU-së.

Gjithashtu, konstatohet se parcela kadastrale nr.762-21 ZK Matëçan, me S=427m<sup>2</sup>, në pronësi të Fahredin Qyqalla, dhe me destinim, sipas certifikatës së njësisë kadastrale, “infrastrukturë-rrugë”, sipas projekt propozimit – “zgjidhja urbane”, është planifikuar si rrugë e brendshme në kuadër të bllokut urban, për ti shërbyer për qasje, bllokut urban dhe parcelës kadastrale nr. 762-13 ZK Matëçan, e cila nuk është përfshirë në këtë zgjidhje urbane, dhe e njëjta do të të kalojë në pronësi komunale, me destinim “rrugë”.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullësia e Planit të situacionit – “zgjidhja urbane” dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën e planifikuar të planit rregullues si dhe e njëjtat me rrugët tjera të planit, ku ndër të tjera konstatohet:

*“Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Euro Fenix” shpk., në lagjen “Mati 1”, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-49879/25 dt.10.04.2025, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese e cila rrugë lidhet me rrugën e planifikuar “Ndue Përlleshi” të paraparë me planin rregullues “Mati 1” në Prishtinë, për ndërtesat “1” me etazhitet 2B+P+5, “2” me etazhitet 2B+P+5, dhe “3” me etazhitet 2B+P+6, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane dhe profilimin e rrugës ekzistuese. 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 ekzistuese dhe të aplikohet zgjerimi i sajë sipas zgjidhjes së prezantuar”.*

*Gjithashtu gjatë të trajtimit të projekt kryesor, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14 nr.020/04 – 50254/25 dt.11.04.2025, për shqyrtimin e kushteve dhe lejeve ndërtimore, pas analizimit të projektit kryesor të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit /investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit me datën 05.05.2025, përmes procesverbalit, ka rekomnduar disa vërejtje, dhe ka udhëzuar zyrtarin/bartësin e landës që pas plotësimit të atyre vërejtjeve, verifikimit të saktësisë dhe vërtetësisë së dokumentacionit ndërtimor dhe aspekti urban i projekt propozimit kryesor, të vazhdojë me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.*

Bazuar në konstatimet e më sipërme, 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 Udhëzimit Administrativ të 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 aplikuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual - ideor i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues “Mati 1”, 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.350/02-49879/25 dt.10.04.2025 (sipas eLeja, KKN-00196), dhe caktimin e kushteve ndërtimore, në emër të aplikuesve / Pronarëve: dhe Investitorit “Euro Fenix”sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810076613, dhe me përfaqësues Mirushe Krasniqi-Kuçi nga Prishtina (*Grupi “1”*), dhe të pronarëve: Kimet Munishi, Fahredin Qyqalla dhe Shkelzen Bytyqi nga Prishtina dhe Investitorit “Diamond Group”L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK nr.810838732, dhe me përfaqësues Jeton Selimi nga Prishtina (*Grupi “2”*), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “1”** me 2B+P+5 & **“2”** me 2B+P+5 (*Grupi “1”*), dhe **Ndërtesa “3”** me 2B+P+6 (*Grupi “2”*), në kuadër të Bllokut urban “A-10”



– Ngastra e ndërtimit "I", Tërësia Urbane "A" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale, nr. 762-9, 10, 11, 12 & 17, dhe nr.1555-0 ZK Matiçan (Grupi "1"), dhe parcelave kadastrale nr.762-14, 15, 16 & 21 ZK Matiçan (Grupi "2"), sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar.

Gjithashtu, përmes shkresës, 05nr.350/02-49879/25 dt.24.06.2025, kjo drejtori vendosi që bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht Ligjin Nr.03/L-215 për Qasje në dokumente publike, palët e interesuara – pronarin / poseduesin e parcelës kadastrale nr.762-13 ZK Matiçan, ta informojë se, kjo drejtori me "Vendim caktimi i kushteve ndërtimore" 05nr.350/02-49879/25 dt.24.06.2025, ka caktuar kushtet ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 2B+P+5 & **"2"** me 2B+P+5 (Grupi "1"), dhe **Ndërtesa "3"** me 2B+P+6 (Grupi "2"), në kuadër të Bllokut urban "A-10" – Ngastra e ndërtimit "I", Tërësia Urbane "A" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale, nr. 762-9, 10, 11, 12 & 17; dhe nr.1555-0 ZK Matiçan (Grupi "1") dhe parcelave kadastrale nr.762-14, 15, 16 & 21 ZK Matiçan (Grupi "2").

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

**Shtojcë:** Plani i situacionit-"zgjdhja urbane" e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 2B+P+5 & **"2"** me 2B+P+5 (Grupi "1"), dhe **Ndërtesa "3"** me 2B+P+6 (Grupi "2"), në kuadër të Bllokut urban "A-10" – Ngastra e ndërtimit "I", Tërësia Urbane "A" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, dhe Manuali i ndarjes, i bashkimit, dhe kompensimit të parcelave kadastrale, punuar nga gjeodeti i licencuar.

**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 ti përcillet organit epror – MMPHI-së.

**Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet:** Aplikuesve/Investitorëve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie, në dosje të kësaj lënde 05nr.350/02-49879/25 dt.10.04.2025 (sipas eLeja, KKN-00196).

**Kopja elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIS E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR. 350/02 - 49879/25 DT.24.06.2025,**

Zyrtari,  
Ergyn Hajredini

Udhëheqëse e sektorit,  
Nazife Krasniqi.







# MANUALI IDEOR PER BASHKIM PARCELAVE

762-9,762-10,762-11,762-12,  
762-14,762-15,762-16,762-17,  
762-21,762-22,1555-0

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

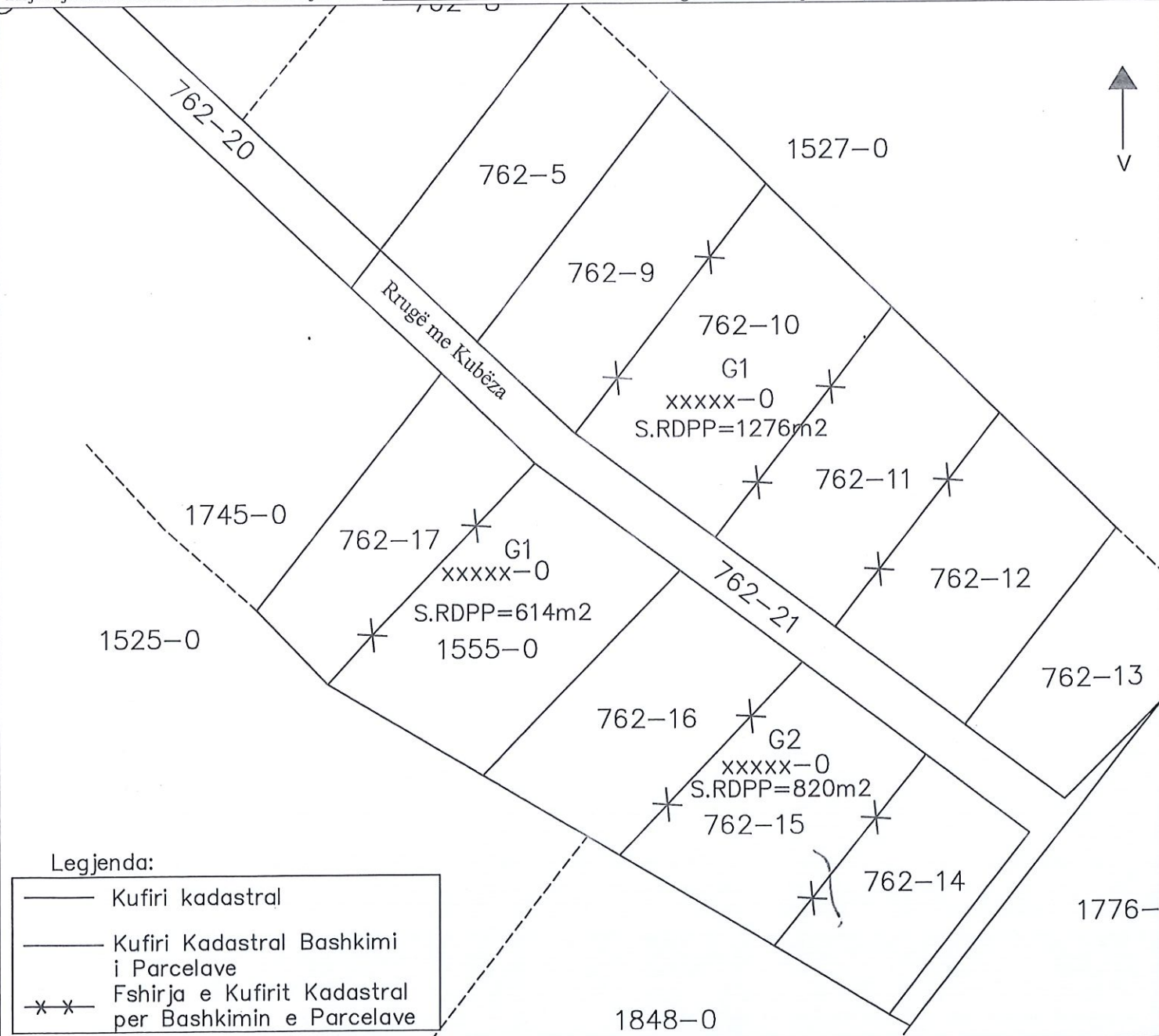
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 762-21,762-22,1555-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçanë

Numri i lëndës / Broj predmeta: /2025 Prishtinë

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500



### Legjenda:

- Kufiri kadastral
- Kufiri Kadastral Bashkimi i Parcelave
- \* \* Fshirja e Kufirit Kadastral per Bashkimin e Parcelave

Rilevoi / Snimio: Gjeodet i licencuar Genc Gashi  
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 283

Data / Datum : 21.05.2025

Nënshkrimi / Potpis:

