



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

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 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-031 dt.21.06.2016 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 dt. 23.05.2017, për Caktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtimore, Leje Ndërtimore dhe Leje Rrënimi për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-74088/24 dt. 07.06.2024, të aplikuesve/pronarëve Rrahman Jusufi, Ylber Jusufi, Skender Jusufi, Enver Jusufi, Mehdi Salihu nga Prishtina, me investitorë “Nic & Albioni” shpk, me seli në Prishtinë (Grupi i I-rë), në ortakëri me “MGK Construction” sh.p.k., si dhe të aplikuesve/pronarëve Sami Krasniqi, Halit Ymeri, Razije Ymeri nga Prishtina, me investitor “Baxa Partners” shpk., me seli në Prishtinë (Grupi i II-të), për *ndryshimin-plotësimin dhe zgjerimin* e aktit administrativ “Kushte ndërtimore” 05 Nr. 351-144770; 05 Nr. 351-144770/1 dt.29.09.2014, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit të Komunës së Prishtinës, dhe për ricaktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – “Lamela 1” me etazhitet 2B+S+P+9 dhe “Lamela 2” me etazhitet 2B+S+P+9, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “C-13”- Ngastra e ndërtimit “A”, Tërësia Urbane “C” të Planit Rregullues “Mati 1” dhe të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 05.11.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR RI-CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa 05 Nr. 350/02-74088/24 dt. 07.06.2024, në emër të aplikuesve/pronarëve Rrahman Jusufi, Ylber Jusufi, Skender Jusufi, Enver Jusufi, Mehdi Salihu nga Prishtina, me investitorë “Nic & Albioni” shpk, me seli në Prishtinë (Grupi i I-rë), në ortakëri me “MGK Construction” sh.p.k., si dhe të aplikuesve/pronarëve Sami Krasniqi, Halit Ymeri, Razije Ymeri nga Prishtina, me investitor “Baxa Partners” shpk., me seli në Prishtinë (Grupi i II-të), për *ndryshimin-plotësimin dhe zgjerimin* e aktit administrativ “Kushte ndërtimore” 05 Nr. 351-144770; 05 Nr. 351-144770/1 dt.29.09.2014, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit të Komunës së Prishtinës, përkatësisht për përfshirjen në tratjtim të parcelave kadastrale nr. 837-1, 837-2, 837-3, 837-4, 836-3, 1544-0, 834-9 ZK. Matëan, dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore.

II. Shfuqizohet akti administrativ “Kushte ndërtimore” 05 Nr. 351-144770; 05 Nr. 351-144770/1 dt.29.09.2014, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit të Komunës së Prishtinës, në emër të Halit e Razije Ymeri dhe Sami Krasniqi, nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtimin e objektit shumëbanesor me afarizëm, në parcelat kadastrale nr. 835-11, 835-12, 836-2, dhe 835-13 ZK Matëan, dhe kërkesa dhe për caktimin e kushteve ndërtimore merret në rishqyrtim.

III. I ri-caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/pronarëve Ylber Jusufi, Skender Jusufi, Enver Jusufi, Mehdi Salihu nga Prishtina, me investitor “Nic & Albioni” shpk, (Grupi i I-rë), me nr. të regjistrimit të biznesit 810024159, me seli në Prishtinë, në sheshin ‘Nënë Terezë’ 26/1, me përfaqësues znj.Arbesha Kelmendi, në ortakëri me “MGK Construction” sh.p.k., si dhe të aplikuesve/pronarëve Sami Krasniqi, Halit Ymeri, Razije Ymeri nga Prishtina, me investitor “Baxa Partners” shpk., me seli në Prishtinë (Grupi i II-të), nr. të regjistrimit të biznesit 812032762 me seli në Prishtinë, rr. ‘Kerem Leton’, lagjia Mati 1, me përfaqësues Armend Jashari, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-74088/24 dt. 07.06.2024, për *ndryshimin-plotësimin dhe zgjerimin* e aktit administrativ “Kushte ndërtimore” 05 Nr. 351-144770; 05 Nr. 351-144770/1 dt.29.09.2014, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit të Komunës së Prishtinës, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e

kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – “Lamela 1” me etazhitet 2B+S+P+9 dhe “Lamela 2” me etazhitet 2B+S+P+9, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “C-13”- Ngastra e ndërtimit “A”, Tërësia Urbane “C”, të Planit Rregullues “Mati 1” dhe të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale 837-1, 837-2, 837-3, 837-4, 836-3, 1544-0, 834-9 ZK. Matičan, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – “zgjidhja urbane”.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të 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 ky lokacion përfshihet në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “C-13”- Ngastra e ndërtimit “A”, dhe b) Planit Zhvillimor Urban, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr.031-181427 dt.24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka destinim “Ndërtim i lartë”;

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelave kadastrale 837-1, 837-2, 837-3, 837-4, 836-3, 1544-0, 834-9 ZK. Matičan, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 837-1.....S=260m².....Ylber Jusufi (Rahman)..... “Arë e Klasës 3”;
 - nr. 837-2.....S=411m².....Ylber Jusufi (Rahman)..... “Infrastrukturë – rrugë”;
 - nr. 837-3.....S=516 m².....Skender Jusufi “Arë e klasës 3”;
 - nr. 837-4.....S=516 m².....Enver Jusufi..... “Arë e klasës 3”;
 - nr. 836-3.....S=1,479m².....Sami Krasniqi..... “Arë e klasës 3”;
 - nr. 1544-0.....S=2,846m².....Halit Ymeri, Sami Krasniqi, Razije Ymeri..... “Arë e klasës 3”;
 - nr. 834-9.....S=342m².....Mehdi Salihu..... “Arë e klasës 3”;

Sipërfaqja e parcelave kadastrale: S=6, 370m²

- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale, është private;
- Me aktin administrativ “Kushte ndërtimore” 05 Nr. 351-144770; 05 Nr. 351-144770/1 dt.29.09.2014, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit të Komunës së Prishtinës, në emër të Halit e Razije Ymeri dhe Sami Krasniqi, nga Prishtina, janë caktuar kushtet ndërtimore, për ndërtimin e objektit shumëbanesor me afarizëm, në parcelat kadastrale nr. 835-11, 835-12, 836-2, dhe 835-13 ZK Matičan;
- Me aktin administrativ “Vendim”, 05 Nr. 035-69956 dt. 07.04.2015, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit të Komunës së Prishtinës, në emër të Halit e Razije Ymeri dhe Sami Krasniqi, nga Prishtina dhe investitorit “Euro Stil” shpk nga Prishtina, është lejuar ndërtimi i objektit shumëbanesor me afarizëm, gjegjësisht Objekti “I”, me etazhitet B+S+P+7, në bllokun “C13”, të Tërësisë Urbane “C”, të Planit Rregullues “Mati I”, në parcelën kadastrale nr. 1544-0 ZK Matičan;
- Bazuar në pëlqimin e dhënë përmes shkresës “Pëlqim paraprak”, me referencë 05-351-260843 dt. 13.12.2013, të datës 24.12.2014, është shpronësuar me koeficient të ndërtimit, pjesa e parcelës kadastrale nr. 835-12 dhe 836-2 Zk Matičan, me sipërfaqe të përgjithshme S=376m², dhe e njëjta ka kaluar në pronësi komunale;
- Parcela ndërtimore nr. 834-9 ZK Matičan, me sipërfaqe S=342m², me gjendje faktike rrugë ekzistuese, dhe gjendje kadastrale “arë klasës 3”, do të trajtohet në këtë zgjidhje urbane, e cila më pas do të shfrytëzohet si rrugë publike, dhe do të bartet në pronësi komunale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale nr. 837-3 dhe 837-4 Zk Matičan janë të ndërtuara dy ndërtesa të banimit individual, ndërsa në parcelat kadastrale me nr. 1544-0 dhe 836-3 Zk Matičan është e ndërtuar ndërtesa shumë banesore & afariste, me etazhitet B+S+P+7, e ndërtuar sipas Vendimit të lejes ndërtimore 05 Nr. 035-69956 dt. 07.04.2015, dhe për shkak të tejkalimeve i është nënshtruar procesit të legalizimit, dhe sipas aktit administrativ “Vendim për përfshirje në listë të pritjes”, 05 Nr. 351/01-15200/22 dt.29.03.2023;
- Terreni ka pjerrtësi nga drejtimi veri-jug, me një disnivel H~6.0 m’;

- Parcelat kadastrale të lartcekura, nga ana jugore e parcelës ndërtimore kanë qasje në rrugën A - "Xhim Xhema" ndërsa nga ana perëndimore në rrugën "Kerem Levton", të cilat njëkohësisht janë rrugë të planifikuara në Planin Rregullues "Mati 1" në Prishtinë;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, si kryesisht shtëpi individuale banimore dhe banim kolektiv, etj;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore me afarizëm – "Lamela 1" me etazhitet 2B+S+P+9 dhe "Lamela 2" me etazhitet 2B+S+P+9, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban "C-13"- Ngastra e ndërtimit "A", Tërësia Urbane "C", të Planit Rregullues "Mati 1" dhe të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar, analizuar, si dhe mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësinor, projekt propozimin e prezantuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe rregullativën ligjore në fuqi, dhe ato janë:

- Organizimi dhe qasjet në kompleks, pozicionimi, gabaritët, etazhitet 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 dhe "Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" dhe PZHU në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban "C-13"- Ngastra e ndërtimit "A", të Planit Rregullues "Mati 1" për realizimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara **brenda vijës rregulluese**, janë:

- nr. 837-1..... $S=0.0m^2$
- nr. 837-2..... $S=16m^2$ /e shtrirë brenda bllokut (nuk bashkohet me parcelën ndërtimore /
- nr. 837-3..... $S=271m^2$
- nr. 837-4..... $S=211m^2$
- nr. 836-3..... $S=121m^2$
- nr. 834-9..... $S=342m^2$ /e shtrirë brenda bllokut (nuk bashkohet me parcelën ndërtimore /
- nr. 1544-0..... $S=2846m^2$ /e formuar sipas aktit administrativ "Kushte ndërtimore" 05 Nr. 351-144770; 05 Nr. 351-144770/1 dt.29.09.2014/

Sipërfaqja e parcelave: $S=3,449+16+342=3,807m^2$;

- Pjesa e parcelës kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, në pjesën e parcelës ndërtimore të bllokut urban "C-13"- Ngastra e ndërtimit "A", të Planit Rregullues "Mati 1" për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihet në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht e trajtuar **jashtë vijës rregulluese**, është:

- nr. 836-3..... $S=956m^2$ /e propozuar për shpronësim /

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e parcelës ndërtimore të bllokut urban "C-13"- Ngastra e ndërtimit "A", të Planit Rregullues "Mati 1" për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara **jashtë vijës rregulluese**, e që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, janë:

- nr. 837-1..... $S=260m^2$
- nr. 837-2..... $S=395m^2$
- nr. 837-3..... $S=245m^2$
- nr. 837-4..... $S=305m^2$
- nr. 836-3..... $S=402m^2$
- nr. 1544-0..... $S=00m^2$
- nr. 834-9..... $S=00m^2$

Sipërfaqja e parcelave..... $S=1,607m^2$;

- Me këto kushte ndërtimore për realizimin e pjesës së kompleksit në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban "C-13"- Ngastra e ndërtimit "A", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore dhe afariste – "Lamela 1" me etazhitet 2B+S+P+9 dhe "Lamela 2" me etazhitet 2B+S+P+9, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit si në vijim:

Kompleksi me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – “Lamela 1” dhe “Lamela 2”

Ndërtesa 1 – 5,433.45m² / 4,419.22m², mbi tokë + 1,014.24m², nën tokë / - ndërtesë ekzistuese, e ndërtuar bazuar në Vendim, 05 Nr. 035-69956 dt. 07.04.2015;

Etazhiteti: **B+S+P+7**

Lamela 1 – 7,559.03m² / 5,919.69m², mbi tokë + 1,639.34m², nën tokë / - ndërtesë e planifikuar;

Etazhiteti: **-2B+P+9**

Lamela 2 – 6,016.02m² / 3,948.56m², mbi tokë + 2,067.46m², nën tokë / - ndërtesë e planifikuar;

Etazhiteti: **-2B+P+9**

Sipërfaqja e përgjithshme S=19,008.50m² / 14,287.47m², mbi tokë + 4,721.04m², nën tokë /

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës në kuadër të kompleksit, të jetë destinim për banim shumë banesor dhe afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësirë garazhesh etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal në kuadër parcelës ndërtimore të bllokut urban “C-13”- Ngastra e ndërtimit “A”, të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, është IV-VII etazhe, ndërsa sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin/kompensimin, etazhitet maksimal është “Lamela 1” me etazhitet 2B+S+P+9 dhe “Lamela 2” me etazhitet 2B+S+P+9,
- **Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale - parcelës ndërtimore (ISHP)**, konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabaritin e përdhësës ose suteranit, sipas Planit Rregullues “Mati 1”, është TMN (0.6), sipas PZHU-së është 40%, ndërsa i propozuar dhe i miratur është 40%. Mirëpo me rastin e përmbushjes së elementeve që merren parasysh si indikatorë apo faktorë të arkitekturës së qëndrueshme, sipas pikës 4, paragrafi I. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, shfrytëzimi i parcelës mund të rritet 10% më shumë se sa maksimumi i lejuar në bazë të Indeksit të Shfrytëzimit të Parcelës (ISHP) të përcaktuar me planet në fuqi, vetëm me kusht të zhvillimit të arkitekturës së qëndrueshme, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=3,807 \times 0.4 = 1,522.80\text{m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së /;
 $S=3,807 \times 0.5 = 1,903.50\text{m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit, për arkitekturë të qëndrueshme /;
 $S=560.77\text{m}^2 + 569.38\text{m}^2 + 707.96\text{m}^2 = 1,838.11\text{m}^2$ / për ndërtesa ekzistuese+ndërtesat e planifikuara, Lam1 dhe 2 /;
- **Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale - parcelës ndërtimore (ISHPN)**, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, është max.60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas kalkulimit dhe projekt propozimit, ISHPN është:
 $S=3,807 \times 0.6 = 2,284.20\text{m}^2$ / lejuar sipas Planit Rregullues dhe sipas Vendimit të Kryetarit/;
 $S=733.85 + 692.17 + 856.74 = 2,282.76\text{m}^2$ / për ndërtesa ekzistuese+ndërtesat e planifikuara, Lam1 dhe 2 /;
- **Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ)**, bazuar në planin rregullues “Mati 1”, është min. 0.1 (10%), 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%), ndërsa i propozuar dhe i miratur është 40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet 10% gjelbërim në kulm, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=3,807 \times 0.4 = 1,522.8\text{m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së /;
 $S=3,807 \times 0.3 = 1,142.1\text{m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;
 $S=1,338.77 + 776.63\text{m}^2 = 2,115.40\text{m}^2$ /sipas projekt propozimit, në parter + kulm/.
- **Koeficienti i ndërtimit (ISPN)** sipas Planit Rregullues “Mati 1”, është 3.2, sipas PZHU-së është 3.0, ndërsa i propozuar dhe i miratur është 3.0. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet-llogaritet, si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe sipas kalkulimeve, kjo sipërfaqe është:
 $S=3,807 \times 3.0 = 11,421\text{m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit/;
 $S=956 \times 3.0 = 2,868\text{m}^2$ / sipas shpronësimit/kompensimit/;
 $S=4,419.22 + 5,919.69 + 3,948.56 = 14,287.47\text{m}^2$ /ndërtesa e realizuar+ndërtesat e planifikuara, Lam 1+ Lam2 /;
- Me aplikimin e Vendimit 14 Nr.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, për kompensimin e pronës private të

planifikuar për interes publik, me koeficient ndërtimi, e cila aplikohet për sipërfaqen e parcelave jashtë vijës rregulluese deri 35% (sipas paragrafi 2.3, i pikës II, te Rruga A), do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese), të shtohet deri në 35% të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është $S=956+1607/3,807 \times 100=67.32\%$. Pasi që sipërfaqja e parcelës kadastrale, e përfshirë jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike (rrugë dhe gjelbërim), e trajtuar me këto kushte ndërtimore e tejkalon 35%, me vendimin e lartpërmendur mund të kompensohet sipërfaqja vetëm deri në 35%. Prandaj, sipas kësaj llogarie për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, 35% e sipërfaqes brenda vijës rregullues $S=3,807 \times 0.35=1332.45m^2$ (e rrumbullakësuar në $S=1332m^2$).

Meqë, sipas pëlqimit të dhënë përmes shkresës “Pëlqim paraprak”, me referencë 05-351-260843 dt. 13.12.2013, të datës 24.12.2014, është shpronësuar me koeficient të ndërtimit, pjesa e parcelës kadastrale nr. 835-12 dhe 836-2 Zk Matiçan, me sipërfaqe të përgjithshme $S=376m^2$ (tani parcela kadastrale me nr. 835-29 ZK Matiçan), dhe e njëjta ka kaluar në pronësi komunale, për shpronësim/kompesim me koeficient të ndërtimit, mbetet sipërfaqja $S=1332-376=956m^2$, dhe për sipërfaqen e njëjtë, pronarët dhe investitorët, do të kompensohen me sipërfaqe të përgjithshme $S=956 \times 3.0=2,868m^2$. Ndërsa, sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë: $S=11,421+2,868=14,289m^2$.

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, për këtë lokacioni, tipi i mbulimit d1, mundëson ndërtimin e ndërtesave me një gjatësi prej maksimum 25m dhe sipërfaqe të lirë prej 0.4H (ku H është lartësia e ndërtesës) ose së paku 3m’.
- Kuota e përdhësës së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e nivelit të rrugës publike, nga e cila ka qasje parcela, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero, por jo më e ulët se kuota e nivelit të rrugës publike dhe ajo është max. 1.2m.
- Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesëve) të ndërtesës kolektive të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të bllokut. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, standardi i parkimit respektivisht i garazhimit sipas Rregullores MMPH Nr.03/2016 është 1VP/njësi banimore. Për pjesën e afarizmit min. 1 VP për 30m² afarizëm sipërfaqe të shfrytëzueshme. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritit të ndërtesës;
- Kompleksi të organizohet edhe me vendparkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet etj;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për grumbullimin e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe t’i përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar, si dhe karakterit dhe kontekstit të zonës;
- Bazuar në nenin III të Vendimit të Kryetarit të komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, për shkaqe të shfrytëzimit efijent të 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;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Aplikimi i të gjithave kushteve dhe kriterëve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Planit Rregullues “Mati 1” dhe Planit Zhvillimor Urban - PZhU.

V. Kompensimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesës të parcelës kadastrale: nr. 836-3, me sipërfaqe $S=956m^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar - rrugë (Rruga A) dhe gjelbërim, të planifikuar, të planit rregullues, për realizimin e ndërtimit të kompleksit me ndërtesë shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV, parcela ndërtimore është me sipërfaqe prej $S=3807m^2$, andaj bazuar në Vendimin 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe raportin e sipërfaqeve të parcelës ndërtimore dhe sipërfaqes jashtë vijës rregulluese (sipërfaqja e pronës private, e përfshirë në hapësira të parapara për interes publik), përcaktuar në përqindje (%), është $S=3,807 \times 0.35=1332.45m^2$ (e rrumbullakësuar në $S=1332m^2$), dhe nga kjo sipërfaqe zbritet sipërfaqja e parcelës kadastrale nr. 835-29 ZK Matiçan, $S=376m^2$, e cila është shpronësuar dhe ka kaluar në pronësi komunale, dhe për shronësim mbetet $S=956m^2$, dhe për sipërfaqen e njëjtë, pronarët dhe investitorët, do të kompensohen $S=956 \times 3.0=2,868m^2$.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës 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.

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

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.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale, nr. 837-2, 837-3, 837-4, dhe 836-3, ZK. Matiçan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore të të bllokut urban "C-13"- Ngastra e ndërtimit "A", të përcaktuar me vijën rregulluese të planit rregullues urban, si dhe bazuar në Planin e 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 - "zgjidhja urbane" 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.

VII. Bashkimi i parcelave kadastrale nr. 837-3, 837-4, 836-3, dhe 1544-0, ZK. Matiçan, dhe formimi i parcelës ndërtimore për kompleksin/ndërtesën, do të realizohet bazuar në Situacionin i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues "Mati 1" 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 te Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues "Mati 1", në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë, 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 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.

IX. Dokumentacioni ndërtimor/projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, dhe të licencuar, 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 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 dymve 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 kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në 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;
- Elaborati i arkitekturës së qëndrueshme, bazuar në Vendimin 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.

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, 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 e Mjedisit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni ndërtimor për Leje 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 Urbanizmit dhe Mjedisit, 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 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);

XII. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 837-1, 837-2, 837-3, 837-4, 836-3, 1544-0, 834-9 ZK. Matëan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 3”, ndërsa parcela kadastrale 837-2 ZK. Matëan në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuara me lloj të shfrytëzimit të “Infrastrukturë – rrugë”, kërkohej që paraprakisht të bëhet paga 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-“zgjidhja urbane”-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=3,807m². 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.

XIII. 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” 01 Nr. 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. 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.

Paga 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.

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

Arsyetim

Aplikuesit/pronarët Rahman Jusufi, Ylber Jusufi, Skender Jusufi, Enver Jusufi, Mehdi Salihu, me investitorë “Nic & Albioni” shpk, me seli në Prishtinë (Grupi i I-rë), në ortakëri me “MGK Construction” sh.p.k., si dhe të aplikuesve/pronarëve Sami Krasniqi, Halit Ymeri, Razije Ymeri nga Prishtina, me investitor “Baxa Partners” shpk., me seli në Prishtinë (Grupi i II-të), me kërkesën 05 Nr. 350/02-74088/24 dt. 07.06.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori, **ndryshimin-plotësimin dhe zgjerimin** e aktit administrativ “Kushte ndërtimore” 05 Nr. 351-144770; 05 Nr. 351-144770/1 dt.29.09.2014, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit të Komunës së Prishtinës, dhe ricaktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – “Lamela 1” me etazhitet 2B+S+P+9 dhe “Lamela 2” me etazhitet 2B+S+P+9, në lokacionin e përkthyer në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Aplikuesit, me kërkesën për kushte ndërtimore, 05 Nr. 350/02-74088/24 dt. 07.06.2024, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurave administrative, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale nr. P-71914050-00837-1 dhe P-71914050-00837-2 ZK. Matiçan dhe kopja e planit të njësive kadastrale nr. 837-1 dhe 837-2 ZK. Matiçan, në emër të pronarit Ylber Jusufi, lëshuar nga sistemi online;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00837-3 ZK. Matiçan, dhe kopja e planit të njësive kadastrale nr. 837-3 ZK. Matiçan, në emër të pronarit Skender Jusufi, lëshuar nga sistemi online si dhe kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Skender Jusufi;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00837-4 ZK. Matiçan, dhe kopja e planit të njësive kadastrale nr. 837-4 ZK. Matiçan, në emër të pronarit Enver Jusufi, lëshuar nga sistemi online si dhe kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Enver Jusufi;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00836-3 ZK. Matiçan, dhe kopja e planit të njësive kadastrale nr. 836-3 ZK. Matiçan, në emër të pronarit Sami Krasniqi, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit të Komunës së Prishtinës si dhe kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Sami Krasniqi;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-01544-0 ZK. Matiçan, dhe kopja e planit të njësive kadastrale nr. 1544-0 ZK. Matiçan, në emër të bashkëpronarëve Halit Ymeri, Sami Krasniqi, Razije Ymeri lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit të Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00834-9 ZK. Matiçan, dhe kopja e planit të njësive kadastrale nr. 834-9 ZK. Matiçan, në emër të pronarit Mehdi Salihu, lëshuar nga sistemi online si dhe kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Mehdi Salihu;
- Aktin noterial “Kontratë për ortakëri (partneritetin), në investimin dhe zbatimin e projektit ndërtimor” e lidhur në mes të “Nic & Albioni” sh.p.k. me aksionarë znj. Arbresha Kelmendi nga Prishtina, dhe “MGK Construction” sh.p.k. i përfaqësuar nga Trashigim Gubetini nga Prishtina, vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, LRP nr.:3547/2024, Ref.nr. 1655/2024 dt. 02.05.2024 (kopje e vërtetuar nga origjinali) si dhe kopje të dokumentit të identifikimit të Trashigim Gubetini;
- Aktin noterial “Deklaratë juridike” nga pronari i tokës Skender Jusufi, që e ka destinuar për ndërtim paluajtshmerine e tyre në kontratat e perbashketa te lartpermendura, të vërtetuara te noteri Sefadin Blakaj, në Prishtinë, LRP nr.:2968/2024, Ref.nr. 1328/2024 dt. 12.04.2024 (kopje);
- Aktin noterial “Deklaratë juridike” nga pronari i tokës Ylber Jusufi që e ka destinuar për ndërtim paluajtshmerine e tyre në kontratat e perbashketa te lartpermendura, të vërtetuara te noteri Sefadin Blakaj, në Prishtinë, LRP nr.:2972/2024, Ref.nr. 1332/2024 dt. 12.04.2024 (kopje);
- Aktin noterial “Deklaratë juridike” nga pronarët e tokës Enver Jusufi, Beka Jusufi që e ka destinuar për ndërtim paluajtshmerine e tyre në kontratat e perbashketa te lartpermendura, të vërtetuara te noteri Sefadin Blakaj, në Prishtinë, LRP nr.:2976/2024, Ref.nr. 1335/2024 dt. 12.04.2024 (kopje);
- Aktin noterial “Autorizim për përfaqësim” nga Ylber Jusufi, për Enver Jusufi, të vërtetuara te noteri Sefadin Blakaj, në Prishtinë, LRP nr.:1333/2024, Ref.nr. 544/2024 dt. 13.02.2024 (kopje);
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët, bashkëndërtim dhe kalimin kushtëzuar të pronësisë së paluajtshmerive ne investitorin” e lidhur në mes të pronarëve Rahman Jusufi, Skender Jusufi, Enver Jusufi nga Prishtina, dhe investitorit (ose Kontraktuesi i dytë) “Nic & Albioni” Sh.p.k. nga Prishtina, vërtetuar te

noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, LRP nr.:6394/2021, Ref.nr. 1696/2021 dt. 29.04.2021 (kopje e vërtetuar nga origjinali);

- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët, bashkëndërtim dhe kalimin kushtëzuar të pronësisë së paluajtshmerive ne investitorin" e lidhur në mes të pronarit Mehdi Salihu nga Prishtina, dhe investitorit (ose Kontraktuesi i dytë) "Nic & Albioni" Sh.p.k. nga Prishtina, vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj, në Prishtinë, LRP nr.:5836/2022, Ref.nr. 1876/2022 dt. 16.05.2022 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët, bashkëndërtim dhe kalimin kushtëzuar të pronësisë së paluajtshmerive ne investitorin" e lidhur në mes të pronarit Mehdi Salihu nga Prishtina, dhe investitorit (ose Kontraktuesi i dytë) "Nic & Albioni" Sh.p.k. nga Prishtina, vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj, në Prishtinë, LRP nr.:5836/2022, Ref.nr. 1876/2022 dt. 16.05.2022 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët" e lidhur në mes të pronarëve Sami Krasniqi, Halit Ymeri, Razije Ymeri nga Prishtina, dhe investitorit (ose Kontraktuesi i dytë) "Baxa Partners" Sh.p.k. nga Prishtina, vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj, në Prishtinë, LRP nr.:7162/2023, Ref.nr. 3411/2023 dt. 17.08.2023 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Certifikata e regjistrimit të biznesit të bashkinvestitorit "MGK Construction" sh.p.k me ARBK 812100395;
- Situacioni gjeodezik i gjendjes faktike për parcelat kadastrale nr. 387-1, 837-2, 837-3, 837-4, 836-3, 1544-0 ZK. Matiçan, i punuar nga kompania gjeodezike 'Smart Geometrics' sh.p.k. me nr. të licencës 278;
- Manuali gjeodezik për parcelat kadastrale nr. 387-1, 837-2, 837-3, 837-4, 836-3, 1544-0, 834-9 ZK. Matiçan, i punuar nga kompania gjeodezike 'Smart Geometrics' sh.p.k. me nr. të licencës 278;
- Fotografi nga gjendja ekzistuese e terreni.
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor projektit të kompleksit "Lamela 1" dhe "Lamela 2" me ndërtesa shumë banesore me afarizëm, në kopje të fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "Zenith Architecture" L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 812167808;
- Shkresa "Njoftim Publik", prej datës 07.08.2024 deri 21.08.2024, të lëshuar nga kjo drejtori;

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas pranimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-74088/24 dt. 07.06.2024, 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 "Mati 1", 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:

Drejtorja e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit të Komunës së Prishtinës, bazuar në kërkesën pronarëve, me aktin administrativ "Kushte ndërtimore" 05 Nr. 351-144770; 05 Nr. 351-144770/1 dt.29.09.2014, lëshuar nga e njëjta drejtori, në emër të Halit e Razije Ymeri dhe Sami Krasniqi, nga Prishtina, ka caktuar kushtet ndërtimore, për ndërtimin e objektit shumëbanesor me afarizëm, në parcelat kadastrale nr. 835-11, 835-12, 836-2, dhe 835-13 ZK Matiçan. Më pas, bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara, dhe në kërkesën e pronarëve dhe investitorit ët lartshënuar, Drejtorja e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit të Komunës së Prishtinës, me aktin administrativ "Vendim", 05 Nr. 035-69956 dt. 07.04.2015, lëshuar në emër të Halit e Razije Ymeri dhe Sami Krasniqi, nga Prishtina dhe investitorit "Euro Stil" shpk nga Prishtina, ka lejuar ndërtimin r objektit shumëbanesor me afarizëm, gjegjësisht Objekti "1", me etazhitet B+S+P+7, në bllokun "C13", të Tërësisë Urbane "C", të Planit Rregullues "Mati I", në parcelën kadastrale nr. 1544-0 ZK Matiçan. Ndërsa, bazuar në pëlqimin e dhenë përmes shkresës "Pëlqim paraprak", me referencë 05-351-260843 dt. 13.12.2013, të datës 24.12.2014, është shpronësuar me koeficient të ndërtimit, pjesa e parcelës kadastrale nr. 835-12 dhe 836-2 Zk Matiçan, me sipërfaqe të përgjithshme $S=376m^2$, dhe e njëjta ka kaluar në pronësi komunale.

Pas pajisjes me leje të ndërtimit, sipas vendimit të shënuar më lartë, poseduesit e leje ndërtimore Vendim", 05 Nr. 035-69956 dt. 07.04.2015, kanë realizuar ndërtimin e Objekti "1", me etazhitet B+S+P+7, në bllokun "C13", të Tërësisë Urbane "C", të Planit Rregullues "Mati I", në parcelën kadastrale nr. 1544-0 ZK Matiçan, dhe për shkak të tejkalimeve gjatë ndërtimi, i njëjti i është nënshtruar procesit të legalizimit, dhe sipas aktit administrativ "Vendim për përfshirje në listë të pritjes", 05 Nr. 351/01-15200/22 dt.29.03.2023, kërkesa për trajtim është në listë pritjes.

Pas këtyre zhvillimeve, dhe me qëllim të zhvillimit të pronave-parcelava kadastrale, të përfshira brenda bllokut urban "C13", pronarët dhe investitorët e lartcekur, me kërkesën 05 Nr. 350/02-74088/24 dt. 07.06.2024, i janë drejtuar kësaj drejtorie, **për ndryshimin-plotësimin dhe zgjerimin** e aktit administrativ

“Kushte ndërtimore” 05 Nr. 351-144770; 05 Nr. 351-144770/1 dt.29.09.2014, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit të Komunës së Prishtinës, përkatësisht për përfshirjen në trajtim të parcelave kadastrale nr. 837-1, 837-2, 837-3, 837-4, 836-3, 1544-0, 834-9 ZK Matičan dhe rikaktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të parcelave kadastrale nr. nr.837-1, 837-2, 837-3, 837-4, 836-3, 1544-0, 834-9 ZK. Matičan, të përfshira në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “C-13”- Ngastra e ndërtimit “A”, Tërësia Urbane “C” të Planit Rregullues “Mati 1”, dhe të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë.

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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, me datë 07.08.2024, ka vendosur afishen “Njoftim publik” në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m, për 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 deri me datën 21.08.2024, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, nuk ka pasur asnjë ankesë në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie nga banorët e ndërtesave në fqinjësi, lidhur me projektin konceptual të prezantuar nga pronarët dhe investitori.

Pas analizimit të projekt propozimit të prezantuar, planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe analizimit të saj, në raport me kriteret e Planit Rregullues “Mati I”, është konstatuar se parcelat kadastrale nr. 837-1, 837-2, 837-3, 837-4, 836-3, 834-9 dhe 1544-0, ZK Matičan, përfshihen në kuadër të pjesës së bllokut urban “C13”, përkatësisht brenda vijës rregulluese të tij, dhe investitorët, pas arritjes së marrëveshjes me pronarët e tyre, për bazhëinvestim, përmes kërkesës në trajtim, kanë kërkuar nga kjo drejtori, ri caktimin e kushteve ndërtimore për parcelën kadastrale nr. 1544-0 ZK Matičan *(e njëjta e trajtuar përmes aktitn administrativ “Kushte ndërtimore” 05 Nr. 351-144770; 05 Nr. 351-144770/1 dt.29.09.2014, dhe “Vendim”, 05 Nr. 035-69956 dt. 07.04.2015, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit të Komunës së Prishtinës)*, dhe përfshirjen në trajtim, edhe të parcelave kadastrale nr. 837-1, 837-2, 837-3, 837-4, 836-3, dhe 834-9 ZK Matičan.

Sipas, projekt propozimit të prezantuar, zgjidhje urbane e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, është konceptuar të zhvillohet në një fazë, duke planifikuar ndërtimin e dy ndërtesave shumëbanesore dhe afariste - “Lamela 1” me etazhitet 2B+S+P+9 dhe “Lamela 2” me etazhitet 2B+S+P+9, duke respektuar kriteret dhe parametrat urban të përcaktuar për bllokun urban “C13”.

Bazuar në projektin konceptual dhe në planin rregullues, jashtë vijës rregulluese të bllokut urban “C13”, shtrihen pjesë të parcelave kadastrale nr. 837-1, 837-2, 837-3, 837-4, 836-3 ZK. Matičan, me sipërfaqe të përgjithshme $S=2563m^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë dhe gjelbërim. Me aplikimin e Vendimit 14 Nr.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, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, është propozuar që sipërfaqja $S=956m^2$, të shpronësohet/kompensohet me koeficient të ndërtimit, sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën V., të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, Ndërsa pjesa tjetër, me $S=1607m^2$, mbetet të trajtohet në fazat tjera të zhvillimi.

Pas përfundimit të procedurës për shpronësimin-kompensimin me koeficient ndërtimi të pronës private, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, në një parcelë të vetme ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën VI dhe VII të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës. Sipas paragrafit VII., të këtij vendimi, për formimin e parcelës ndërtimore, duhet të bëhet bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale nr. 837-1, 837-3, 837-4, 836-3 dhe 1544-0 ZK Matičan, ndërsa për parcelën kadastrale nr. 834-9 ZK Matičan, me $S=342m^2$, dhe pjesa e parcelës kadastrale nr. 837-2 ZK Matičan, me $S=16m^2$, sipërfaqja ndërtimore është llogaritur në sipërfaqen e përgjithshme ndërtimore për ndërtesat – “Lamela 1” dhe “Lamela 2”, dhe të njëjtat barten në pronësi komunale *(parcela kadastrale nr. 834-9, mbetet me destinim rrugë, brenda bllokut)*.

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 aplikuesve / investitorëve dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit me datë

20.02.2025, 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 kyçe 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 shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “MGK Construction” shpk, ne lagjen Mati 1, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-74088/24 dt.07.06.2024, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen “Mati 1” për ndërtesën “Lamela 1” me etazhitet 2B+S+P+9 dhe “Lamela 2” me etazhitet 2B+S+P+9, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh lokacionin e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugën e planifikuar. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi”, “Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës”, dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e 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 dhe nenin 13 të “Udhëzimit 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 rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, nenit 4, 57 dhe 140 të Ligjit Nr. 05/L-031 dt.21.06.2016 të Ligjit për Procedurën e përgjithëshme Administrative, Drejtoria e Urbanizmit vendosi që ta miratojë kërkesën për rihapje të procedurës dhe Vendimin 05nr.350/02-0141728/18 dt.13.07.2018, ta shfuqizoj, dhe kërkesën për kushte ndërtimore me faktet – provat e prezantuar ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me që rast të konstatojë se kërkuarit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit - “zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacionit - “zgjidhje urbane” e kompleksit me ndërtesat shumë banesore dhe afariste të planifikuara për ndërtim, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues “Mati 1” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe Manuali i ndarjes dhe i bashkimit të parcelave kadastrale, punuar nga kompania gjeodezike.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund të 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 organit epror – MMPH.

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/investitorit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-74088/24 dt.07.06.2024, 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 - 74088/24 DT. 05.11.2025

Zyrtari,
Flaka Ademi

Udhëheqëse e sektorit
Nazife Krasniqi





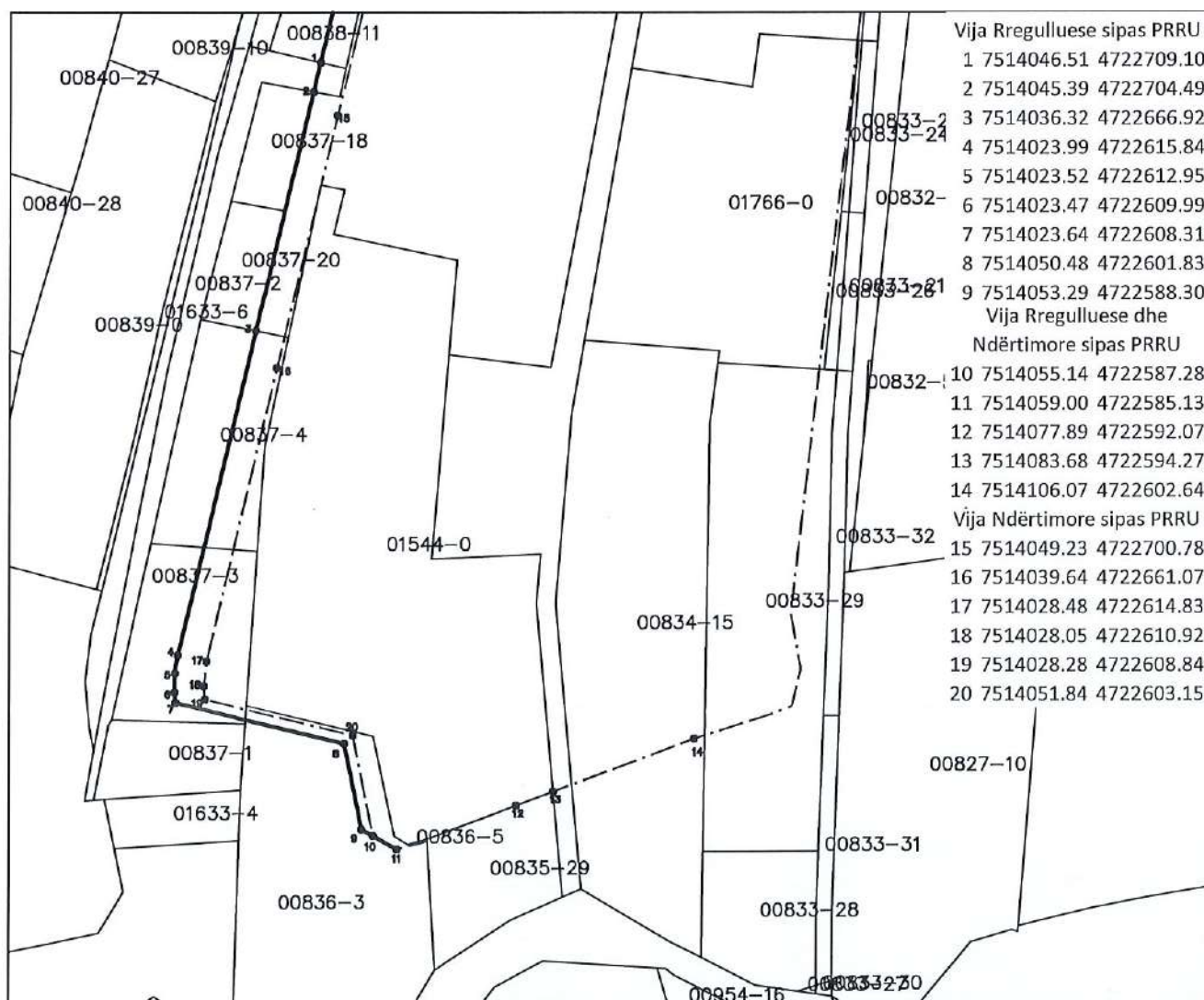
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 05.11.2025

Legjenda:

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



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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

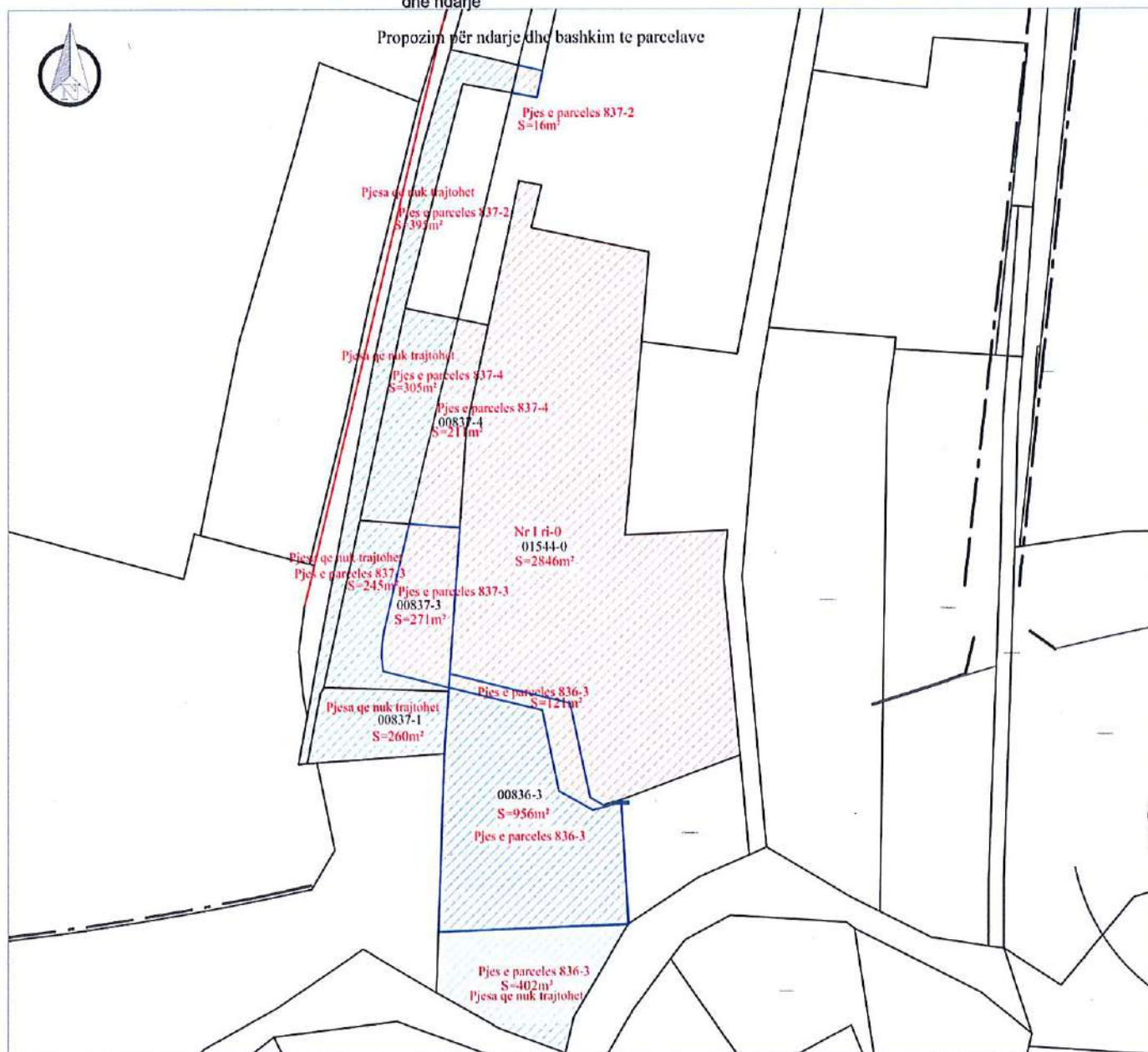
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice :837-28 837-4 1544-0
837-3 837-1 etj

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiqan

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Propozim për bashkom dhe ndarje

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

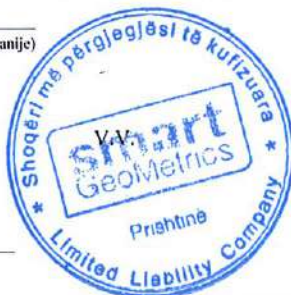


Rilevoi / Snimio: Smart Geometrics shpk
(emri dhe mbieniri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 278

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e rilevimit / Datum snimanja: 05.08.2025

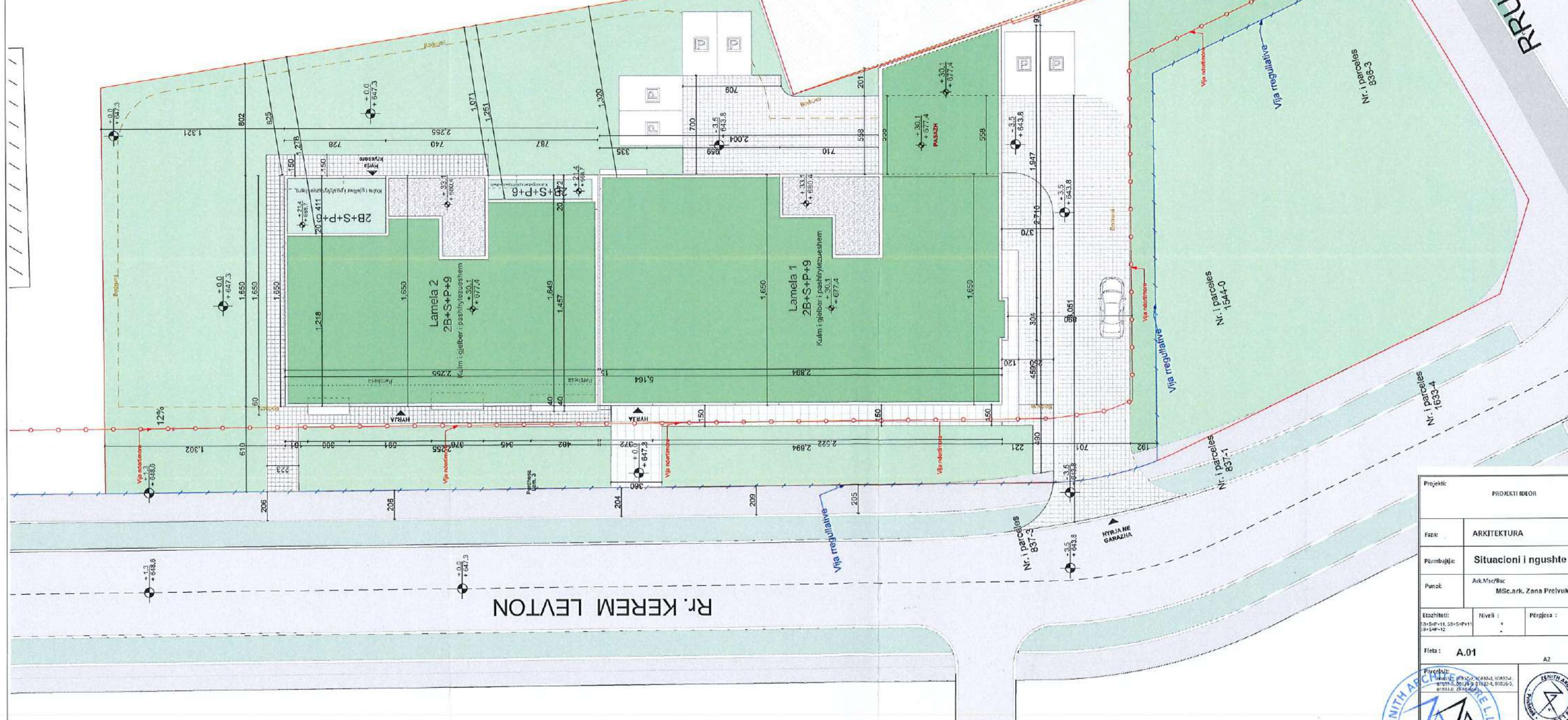


SHPJEGUES

- Sip.brenda vijes rregulluese
- Sip.jashtë vijës rregulluese
- Sip.fazë tjetër nuk trajtohen ne ket projekt
- Parcela Kadastrale

Te realizuara	Te lejuara				
9068.29 m ² - i riu					Sipërfaqja e parcelës S=9376m ²
4419.21 m ² - ekzistuesi	14289 m ²	4763 x 3.0	ISPN 3.0		
TOTALI = 14287.5m²					
1277.34m ² - i riu	1522.8 m ²	3807 x 0.4			Sipërfaqja e parcelës ndërmorre brenda vijës S=3807m ²
506.77 m ² - ekzistuesi	1903.50 m ²	3807 x 0.5	ISHP 0.4		
TOTALI = 1638.11m²					
1548.91 m ² - i riu					Sipërfaqja e parcelës ndërmorre jashtë vijës S=2426 m ²
733.85 m ² - ekzistuesi	2284.2 m ²	3807 x 0.6	ISHN 0.6		
TOTALI = 2282.76m²					
Ne krahun 8.1 - 1007.7 m ²	Ne krahun 8.1 - 1007.7 m ²	3807 x 0.4			35% o s.p. brenda vijës regullore S=3807x0.35= 1332.24m ²
Ne krahun = 1153.7 m ²	Ne krahun = 1153.7 m ²		IGJ 0.4		
92 VP	Nevojiten 90 VP	Parkingjet			Sipërfaqja e kalon ne bllo qelzer S=137 m ²

Ndertese ekzistuese, e
ndertuar bazuar ne Vendimin
05Nr. 035-69956 dt.
07.04.2015



Projekt:		PROJEKTI IDEOR	
Faza:	ARKITEKTURA		
Përmbajtja:	Situacioni i ngushtë		
Punoi:	Ark.Msc/Bsc MSC.ark. Zana Prëlvuk		
Etazhitet:	Niveli :	Përpjesa :	
3+5+6+11, 2B+5+P+11 9+5+P+12	9 -		
Fleta :	A.01		A2
Parashitja: 01/01/2019 09:03:52, 01/03/2019 09:03:52, 01/04/2019 09:03:52, 01/05/2019 09:03:52, 01/06/2019 09:03:52, 01/07/2019 09:03:52, 01/08/2019 09:03:52, 01/09/2019 09:03:52, 01/10/2019 09:03:52, 01/11/2019 09:03:52, 01/12/2019 09:03:52, 01/01/2020 09:03:52, 01/02/2020 09:03:52, 01/03/2020 09:03:52, 01/04/2020 09:03:52, 01/05/2020 09:03:52, 01/06/2020 09:03:52, 01/07/2020 09:03:52, 01/08/2020 09:03:52, 01/09/2020 09:03:52, 01/10/2020 09:03:52, 01/11/2020 09:03:52, 01/12/2020 09:03:52, 01/01/2021 09:03:52, 01/02/2021 09:03:52, 01/03/2021 09:03:52, 01/04/2021 09:03:52, 01/05/2021 09:03:52, 01/06/2021 09:03:52, 01/07/2021 09:03:52, 01/08/2021 09:03:52, 01/09/2021 09:03:52, 01/10/2021 09:03:52, 01/11/2021 09:03:52, 01/12/2021 09:03:52, 01/01/2022 09:03:52, 01/02/2022 09:03:52, 01/03/2022 09:03:52, 01/04/2022 09:03:52, 01/05/2022 09:03:52, 01/06/2022 09:03:52, 01/07/2022 09:03:52, 01/08/2022 09:03:52, 01/09/2022 09:03:52, 01/10/2022 09:03:52, 01/11/2022 09:03:52, 01/12/2022 09:03:52, 01/01/2023 09:03:52, 01/02/2023 09:03:52, 01/03/2023 09:03:52, 01/04/2023 09:03:52, 01/05/2023 09:03:52, 01/06/2023 09:03:52, 01/07/2023 09:03:52, 01/08/2023 09:03:52, 01/09/2023 09:03:52, 01/10/2023 09:03:52, 01/11/2023 09:03:52, 01/12/2023 09:03:52, 01/01/2024 09:03:52, 01/02/2024 09:03:52, 01/03/2024 09:03:52, 01/04/2024 09:03:52, 01/05/2024 09:03:52, 01/06/2024 09:03:52, 01/07/2024 09:03:52, 01/08/2024 09:03:52, 01/09/2024 09:03:52, 01/10/2024 09:03:52, 01/11/2024 09:03:52, 01/12/2024 09:03:52, 01/01/2025 09:03:52, 01/02/2025 09:03:52, 01/03/2025 09:03:52, 01/04/2025 09:03:52, 01/05/2025 09:03:52, 01/06/2025 09:03:52, 01/07/2025 09:03:52, 01/08/2025 09:03:52, 01/09/2025 09:03:52, 01/10/2025 09:03:52, 01/11/2025 09:03:52, 01/12/2025 09:03:52, 01/01/2026 09:03:52, 01/02/2026 09:03:52, 01/03/2026 09:03:52, 01/04/2026 09:03:52, 01/05/2026 09:03:52, 01/06/2026 09:03:52, 01/07/2026 09:03:52, 01/08/2026 09:03:52, 01/09/2026 09:03:52, 01/10/2026 09:03:52, 01/11/2026 09:03:52, 01/12/2026 09:03:52, 01/01/2027 09:03:52, 01/02/2027 09:03:52, 01/03/2027 09:03:52, 01/04/2027 09:03:52, 01/05/2027 09:03:52, 01/06/2027 09:03:52, 01/07/2027 09:03:52, 01/08/2027 09:03:52, 01/09/2027 09:03:52, 01/10/2027 09:03:52, 01/11/2027 09:03:52, 01/12/2027 09:03:52, 01/01/2028 09:03:52, 01/02/2028 09:03:52, 01/03/2028 09:03:52, 01/04/2028 09:03:52, 01/05/2028 09:03:52, 01/06/2028 09:03:52, 01/07/2028 09:03:52, 01/08/2028 09:03:52, 01/09/2028 09:03:52, 01/10/2028 09:03:52, 01/11/2028 09:03:52, 01/12/2028 09:03:52, 01/01/2029 09:03:52, 01/02/2029 09:03:52, 01/03/2029 09:03:52, 01/04/2029 09:03:52, 01/05/2029 09:03:52, 01/06/2029 09:03:52, 01/07/2029 09:03:52, 01/08/2029 09:03:52, 01/09/2029 09:03:52, 01/10/2029 09:03:52, 01/11/2029 09:03:52, 01/12/2029 09:03:52, 01/01/2030 09:03:52, 01/02/2030 09:03:52, 01/03/2030 09:03:52, 01/04/2030 09:03:52, 01/05/2030 09:03:52, 01/06/2030 09:03:52, 01/07/2030 09:03:52, 01/08/2030 09:03:52, 01/09/2030 09:03:52, 01/10/2030 09:03:52, 01/11/2030 09:03:52, 01/12/2030 09:03:52, 01/01/2031 09:03:52, 01/02/2031 09:03:52, 01/03/2031 09:03:52, 01/04/2031 09:03:52, 01/05/2031 09:03:52, 01/06/2031 09:03:52, 01/07/2031 09:03:52, 01/08/2031 09:03:52, 01/09/2031 09:03:52, 01/10/2031 09:03:52, 01/11/2031 09:03:52, 01/12/2031 09:03:52, 01/01/2032 09:03:52, 01/02/2032 09:03:52, 01/03/2032 09:03:52, 01/04/2032 09:03:52, 01/05/2032 09:03:52, 01/06/2032 09:03:52, 01/07/2032 09:03:52, 01/08/2032 09:03:52, 01/09/2032 09:03:52, 01/10/2032 09:03:52, 01/11/2032 09:03:52, 01/12/2032 09:03:52, 01/01/2033 09:03:52, 01/02/2033 09:03:52, 01/03/2033 09:03:52, 01/04/2033 09:03:52, 01/05/2033 09:03:52, 01/06/2033 09:03:52, 01/07/2033 09:03:52, 01/08/2033 09:03:52, 01/09/2033 09:03:52, 01/10/2033 09:03:52, 01/11/2033 09:03:52, 01/12/2033 09:03:52, 01/01/2034 09:03:52, 01/02/2034 09:03:52, 01/			

Tetor. 2025