



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 DT.23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 21,22,44 dhe 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010, 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 në bazë të kërkesës 05-350/02-79986/24 dt. 21.06.2024, të kërkuësve/pronarëve Ibadet Mustafa, nga Strezoci, Lian Bardhi nga Prishtina, Gëzim Abazi nga Prishtina, Sahit Rexha, nga Koretini, Beqir Ismajli, nga Sadovina e Çerkezëve, Hesat Osmani, nga Gjilani dhe Mon Selmanaj, nga Rastavuca, me investitor “A Holding Investment L.L.C”, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit 811902750 dhe me përfaqësues Enis Veliqi nga Skenderaj, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumë banesore dhe afariste – Llamellat “A”, “B”, “C”, dhe “D”, në kuadër të Bllokut urban “A21”, Tipologjia e ndërtimit “F”, të tërësisë hapësinore “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 22.04.2025, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve/pronarëve Ibadet Mustafa, nga Strezoci, Lian Bardhi nga Prishtina, Gëzim Abazi nga Prishtina, Sahit Rexha, nga Koretini, Beqir Ismajli, nga Sadovina e Çerkezëve, Hesat Osmani, nga Gjilani dhe Mon Selmanaj, nga Rastavuca, me investitor “A Holding Investment L.L.C”, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit 811902750 dhe me përfaqësues Enis Veliqi nga Skenderaj, sipas kërkesës 05-350/02-79986/24 dt. 21.06.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e Kompleksit të ndërtesave shumë banesore dhe afariste – Llamellat “A”, me etazhitet 2B+P+9, “B”, me etazhitet 3B+2S+P+8, “C”, me etazhitet 2B+P+9 dhe “D”, me etazhitet 3B+2S+8, në kuadër të Bllokut urban “A21”, Tipologjia e ndërtimit “F”, të tërësisë hapësinore “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale me nr. 1096-0, 1099-0, 1100-0, 1101-1, 1101-2, 1102-0 dhe 1616-0, ZK Matëçan.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale për të cilat caktohen këto kushte ndërtimore sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të:

-Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" të miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr. 01. nr. 35 - 1299 të dt. 29.06.2013, ku sipas këtij plani ky lokacion përfshihet në kuadër të Tërësisë A, të Bllokut urban “A21”, Tipologjia e ndërtimit “F”, në zonë të destinuar “B-funksion banues”;

Pronarët dhe investitori për kriteret dhe parametrat urban si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”- PZHU”, në Prishtinë, me referencë 04-350/01-62712/24 dt. 15.05.2024, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online me datë 21.05.2024.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/ parcelave kadastrale nr. 1096-0, 1099-0, 1100-0, 1101-1, 1101-2, 1102-0 dhe 1616-0, ZK Matëçan, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është;

- Numri, sipërfaqet, zona kadastrale, pronari, klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr.01096-0; S=860m²; Ibadet Mastafa, Lian Bardhi, Gëzim Abazi, Sahit Rexha, Beqir Ismajli, Hesat Osmani dhe Mon Selmonaj..... “Livadh i klasës 4”;
 - nr.01099-0; S=445m²; Ibadet Mastafa, Lian Bardhi, Gëzim Abazi, Sahit Rexha, Beqir Ismajli, Hesat Osmani dhe Mon Selmonaj “Pemishtë e klasës 2”;

- nr.01100-0; S=2599m²; Ibadet Mastafa, Lian Bardhi, Gëzim Abazi, Sahit Rexha, Beqir Ismajli, Hesat Osmani dhe Mon Selmonaj;.....“Arë e klasës 5”;
- nr.01101-1; S=1154m²; Ibadet Mastafa, Lian Bardhi, Gëzim Abazi, Sahit Rexha, Beqir Ismajli, Hesat Osmani dhe Mon Selmonaj;.....“Arë e klasës 5”;
- nr.01101-2; S=500m²; Ibadet Mastafa, Lian Bardhi, Gëzim Abazi, Sahit Rexha, Beqir Ismajli, Hesat Osmani dhe Mon Selmonaj;.....“Arë e klasës 5”;
- nr.01102-0; S=500m²; Ibadet Mastafa, Lian Bardhi, Gëzim Abazi, Sahit Rexha, Beqir Ismajli, Hesat Osmani dhe Mon Selmonaj;“Kullosë e klasës 3”;
- nr.01616-0; S=3513m²; Ibadet Mastafa, Lian Bardhi, Gëzim Abazi, Sahit Rexha, Beqir Ismajli, Hesat Osmani dhe Mon Selmonaj; “Pemishtë e Klasës 2, Livadh i klasës 4”;

Totali: S=9,571 m²;

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura është private, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë të asfaltuara, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimit gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara me këto kushte ndërtimore, nuk ka ndërtime ekzistuese – ndërtesa /shtëpi individuale apo dicka tjetër.
- Lokacioni - terreni ka pjerrtësi, sipas prezantimit të kuotave relative kemi këto të dhëna: pjesa veriore me nivel +660.00, pjesa jugore me nivel +674.00, pjesa perendimore me nivel +668 dhe pjesa lindore +673.00;
- Parcelat kadastrale të lartcekura shtrihen në anën veriore përgjatë rrugës së planifikuar Rruga “A”, kurse në atë jugore nga rruga ekzistuese.
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelave kadastrale gjithashtu edhe në kuadër të Tërësisë “A”, Bllokut urban “A21”, përfshihen dhe janë të realizuara, shtëpi individuale banimore.;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin / ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore dhe afariste, në kuadër të pjesës së Bllokut urban “A21”, të Tërësisë “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, në kuadër të parcelës ndërtimore (formuar me ndarjen/bashkimin dhe riorganizimin e parcelave kadastrale), përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor me parametrat dhe kriteret urbane, rregullativën ligjore në fuqi dhe Projekt propozimin / Projektin ideor, dhe ato do të jenë:

- Organizimi, gabariti, pozicionimi, etazhiteti i ndërtesës dhe raporti i sajë me distanca nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara, parcela ndërtimore e bllokut urban, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur vendimit të kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesë të parcelave me sipërfaqet e tyre të trajtuara, në pjesë të Bllokut urban “A21”, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, për realizimin e ndërtimit të ndërtesave shumëbanesore dhe afariste, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese , janë:

- nr.1096-0; S=807m²;
- nr.1099-0; S=0m²;
- nr.1100-0; S=1,951m²;
- nr.1101-1; S=886 m²;
- nr.1102-0; S=435 m²;
- nr.1101-2; S=184 m²;
- nr.1616-0; S=2,487 m²;

Totali: S=6,750 m²;

- Parcelat kadastrale me sipërfaqe të trajtuara, për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, që shtrihen në hapësira publike të planifikuara, konkretisht që shtrihen jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.1096-0; S=53m²;
- nr.1099-0; S=366 m²;
- nr.1100-0; S=504+81=585m²;
- nr.1101-1; S=209 m²;
- nr.1102-0; S=65 m²;
- nr.1101-2; S=207 m²;
- nr.1616-0; S=827+50=877 m²;

Totali: S=2362 m²

- Parcelat kadastrale me sipërfaqe që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, janë:

- nr.1096-0; $S=0 \text{ m}^2$;
- nr.1099-0; $S=79 \text{ m}^2$;
- nr.1100-0; $S=63 \text{ m}^2$;
- nr.1101-1; $S=59 \text{ m}^2$;
- nr.1102-0; $S=0 \text{ m}^2$;
- nr.1101-2; $S=109 \text{ m}^2$;
- nr.1616-0; $S=149 \text{ m}^2$;

Totali: $S=459 \text{ m}^2$

- Me këto kushtet ndërtimore në kuadër të kompleksit planifikohet ndërtimi i kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet (sipas projekt propozimit konceptual):

Kompleksi shumë banesor dhe afariste,

Llamella A 2B+P+9 –

Sip. totale ndërtimore $S=7013.8 \text{ m}^2$ /mbi tokë $S=4769.9 \text{ m}^2$; Sip. nëntokë $S=2243.9 \text{ m}^2$

Llamella B 3B+2S+P+8–

Sip. totale ndërtimore $S=8581.7 \text{ m}^2$ /mbi tokë $S=5528.5 \text{ m}^2$; nëntokë $S=3053.2 \text{ m}^2$

Llamella C 2B+P+9–

Sip. totale ndërtimore $S=7126.4 \text{ m}^2$ /mbi tokë $S=4623.8 \text{ m}^2$; nëntokë $S=2502.6 \text{ m}^2$

Llamella D 3B+2S+P+8 –

Sip. totale ndërtimore $S=8322.6 \text{ m}^2$ / mbi tokë $S=5123.9 \text{ m}^2$; nëntokë $S=3198.7 \text{ m}^2$

Total i sipërfaqës ndërtimore $S=31044.5 \text{ m}^2$ /mbi tokë $S=20046.1 \text{ m}^2$; nëntokë $S=10998.4 \text{ m}^2$

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë "Funksion banues", gjegjësisht afarizëm dhe banim shumë banesor, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, dhe hapësira garazheve, hapësira rekreative, këshille shtëpiake etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);

- 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 suterrenit, lejohet max.40%. Me aplikimin e Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për "Arkitekturë të qëndrueshme", shfrytëzimi mund të rritet edhe për 10%, dhe sipas kalkulimit dhe projekt propozimit, ISHP-ja është:

$S=6,750 \times 0.4=2700.0 \text{ m}^2$ / lejuar për pronën private /

$S=2700.0 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

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

$S=6750 \times 0.6=4050.0 \text{ m}^2$; / lejuar sipas vendimit

$S=3917.69 \text{ m}^2$ ose 58.3 %, të Bodrumit -3, si niveli me i madh nëntokesor / sipas projekt propozimit konceptual /

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min.40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, kurse me aplikimin e Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dhe kjo sipërfaqe është:

$S=6,750 \times 0.4=2700.0 \text{ m}^2$; / lejuar sipas vendimit

$S=6,750 \times 0.3=2025.0 \text{ m}^2$; / lejuar sipas vendimit me aplikimin e kulmit të gjelbër

$S=2175.5$ (tokë)+ 2178.0 (kulme)= 4353.5 m^2 ose 48.1% /sipas projekt propozimit konceptual: 30% në parter dhe 10%, kulm i gjelbër /

- Koeficienti i ndërtimit (ISHN) bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore miratohet, **2.2** përcaktuar për bllokut urban "A21", Tipologjia e ndërtimit "F", të tërësisë hapësinore "A", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër". 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 - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=6750 \times 2.2=14850.0 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër"/,

$S=20046.1 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual duke llogaritur edhe shpronësimi /.

- Me aplikimin e Vendimit 14-464/01-97987/22 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/shpronësimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 35 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, për realizimin e rrugës “A” dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është $S=2362/6750 \times 100=34.99\%$. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit **2.2**, $S=2362 \times 2.2=5196.4m^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë

$$S=14850.0+5196.4=20046.4 m^2.$$

- Etazhiteti maksimal i lejuar për bllokun urban “A21”, të tërësisë hapësinore “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, është III-VI, ku i njëjti etazhiteti mund të ndryshojë me aplikimin e Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, sipërfaqe të lirë në fasada me hapje primare (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj.) është $1 \times H$, apo $0.5H$ nga kufiri i parcelës dhe min 7m’ për ndiçim sekondar. Përmes pëlqimit të vërtetuar distanca mund të zvogëlohet apo edhe ndërtohet në kufi të parcelës ndërtimor / kadastrale;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e “termoizolimit” në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën dhe tarifën e lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdhësës së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit, të jetë për afarizëm max.30cm, kurse për pjesën e banimit max.1.20m’;
- Për çdo njësi banesore të planifikohet 1 (një) vend parkim, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vend parkimet, ku për çdo 40 m² (neto)/1 vend parkim;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme dhe mjetete transportit alternativ (biçikleta, trotinet, e-scooter, etj), rrugë të brendshme të kompleksit, mobiliari urban, kënde të lodrave për fëmijë e të ngjashme, si dhe shtigjet dhe trotuaret;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave e cila duhet të jetë e mbyllur;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues “Prishtina e Re — Zona Qender”.

V. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale nr. 1096-0, 1099-0, 1100-0, 1101-1, 1101-2, 1102-0 dhe 1616-0, ZK Matëçan, do të realizohet bazuar në kriteret e planit rregullues dhe sipas Manualit të ndarjes punuar nga kompania dhe gjeodeti i licencuar Ibrahim Jonuzi nga Prishtina, me licencë nr.105.

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi jep PËLQIM për ndarjen e parcelave të lartcekura, sipas manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura të zhvillohet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronareve, duke u bazuar edhe në, Planin e 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, të cilat janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Bashkimi i pjesëve dhe parcelave kadastrale, nr. 1096-0, 1100-0, 1101-1, 1101-2, 1102-0 dhe 1616-0, ZK Matëçan dhe formimi i parcelës ndërtimore të realizohet, bazuar në Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në sistemin KOSOVAREF 01, në Planin e situacionit-“zgjidhja urbane”, me ç’rast do të formohet parcela ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues “Prishtina e Re-zona Qendër” në sistemin KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i kësaj drejtorie. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve, duke u bazuar edhe në Planin e situacionit të zgjidhjes urbane, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Kompensimi/ shpronësimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelave kadastrale nr.1096-0, me sipërfaqe $S=53m^2$, nr.1099-0, me sipërfaqe $S=366 m^2$, nr.1100-0, me sipërfaqe $S=504+81=585m^2$, nr.1101-1, me sipërfaqe $S=209 m^2$, nr.1102-0, me sipërfaqe $S=65 m^2$, nr.1101-2, me sipërfaqe $S=207 m^2$, nr.1616-0, me sipërfaqe $S=827+50=877 m^2$, janë propozuara për shpronësim, me sipërfaqe të përgjithshme $S=53+366+585+209+65+207+877=2362 m^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar- kryesisht nga Rruga "A", do të realizohet bazuar në Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, ku mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 35 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, për realizimin e rrugës "A" dhe sipas kësaj kalkulimi i shprehur në përqindje është si në vijim $S=2362/6750 \times 100=34.99\%$, andaj sipërfaqja $S=2362m^2$ do të kompensohet me koeficient të ndërtimit 2.2, dhe atë me sipërfaqe ndërtimore $S=2362 \times 2.2=5196.4m^2$.

Procedura e shpronësimit do të realizohet, para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Pronës së Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qender" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë dhe manualit punuar nga gjeometri i licencuar, të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore, gjegjësisht rishikimin e tyre.

VIII. Kyçja ne infrastrukture - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçe në rrjetet përkatëse, 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 elektrike dhe ujë).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçe nga "Termokos"-Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

IX. Dokumentacioni Ndërtimor - projekti kryesor i kompleksit të përcaktuar, 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, Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësiror, Udhëzimit Administrativ MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimin për kategorinë e I-rë dhe të II-të, të ndërtimeve; Udhëzimit Administrativ MMPH-së 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi; Udhëzimit Administrativ MMPH-së 33/2007 për kushtet teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;

- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- 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 dymave dhe dritareve, në përpjesë 1:50, duke përfshirë edhe detalin e realizimit të kulmit të gjelbërt;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e 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 vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;
- Plani me vendin e përcaktimit të kyçes të instalimeve të makinerisë për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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 Urbanizmit, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit;

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 1096-0, 1099-0, 1100-0, 1101-1, 1101-2, 1102-0 dhe 1616-0, ZK Matigan, në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, janë evidentuar si kulturë tokë bujqësore “Arë e klasës 3, 4 dhe 5”, “Livadh i klasit 4” dhe “Pemishtë e klasës 2”, 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 i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej **S=6750 m²**. Kjo sipërfaqe, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XII. MARRËVESHJA PËR INFRASTRUKTURË – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarët / investitorin e realizimit të kompleksit në fazën e lejes ndërtimore .

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

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

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” 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, bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërës e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për 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 do të jetë një(1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, si dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Kërkuarit/pronarët, Ibadet Mustafa, nga Strezoci, Lian Bardhi nga Prishtina, Gëzim Abazi nga Prishtina, Sahit Rexha, nga Koretini, Beqir Ismajli, nga Sadovina e Çerkezëve, Hesat Osmani, nga Gjilani dhe Mon Selmanaj, nga Rastavuca, me investitor “A Holding Investment L.L.C”, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit 811902750 dhe me përfaqësues Enis Veliqi nga Skenderaj, me kërkesën 05-350/02-79986/24 dt. 21.06.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për lejimin e ndërtimit të kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me Llamellat “A”, me etazhitet 2B+P+9, “B”, me etazhitet 3B+2S+P+8, “C”, me etazhitet 2B+P+9 dhe “D”, me etazhitet 3B+2S+8, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore;

Me kërkesën 05-350/02-79986/24 dt. 21.06.2024, për caktimin e kushteve ndërtimore, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë: Kopjet e planit dhe Certifikatat e njësive kadastrale për parcelat kadastrale: nr. 1096-0, 1099-0, 1100-0, 1101-1, 1101-2, 1102-0 dhe 1616-0, ZK Matiçan;
- Manualin e situacionit të terrenit të parcelave kadastrale: nr. 1096-0, 1099-0, 1100-0, 1101-1, 1101-2, 1102-0 dhe 1616-0, ZK Matiçan, punuar nga gjeodeti i licencuar Milaim Dobratiqi, me nr. të Licences 88;
- Manuali gjoedezik i lokacionit, propozimi për ndarje, bashkim dhe shpronësim të parcelave punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Jonuzi nga Prishtina, me licencë nr.105;
- Fotokopja e letërnjoftimeve të pronarëve, investitorëve, dhe gjeodetit të licencuar;
- "Informim nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër"- PZHU", në Prishtinë, me referencë 04-350/01-62712/24 dt. 15.05.2024, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës;
- Projekt propozimin ideor – zgjidhjen urbane, hartuar nga studio projektuese "Maden Group LLC" nga Prishtina, me Certifikatë të regjistrimit të biznesit 811268300, përfaqësuar nga Ideal Vejsa;
- "Autorizimet" LRP nr. 3735/2024, LRP nr. 3737/2024, LRP nr. 3736/2024 dhe LRP nr. 3734/2024 dt. 10.05.2024, përmes së cilave investitori "A-Holding Investment" LLC, autorizon Gazmend Dema, Ideal Vesa, Egzon Dana dhe Blend Dema, për përfaqësim;
- Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist e lidhur në mes të z. Hesat Osmani, dhe "A Holding Investment L.L.C", përfaqësuar nga z.Enis Veliki, pronar, e redaktuar para noterit Astrit Bibaj me LRP-nr.1604/2022, Ref.nr.167/2022, dt.09.03.2022;
- Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist e lidhur në mes të z. Mon Selmonaj, dhe "A Holding Investment L.L.C", përfaqësuar nga z.Enis Veliki, pronar, e redaktuar para noterit Astrit Bibaj me LRP-nr.7876/2022, Ref.nr.782/2022, dt.26.12.2022;
- Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist e lidhur në mes të z. Gezim Abazi, dhe "A Holding Investment L.L.C", përfaqësuar nga z.Enis Veliki, pronar, e redaktuar para noterit Astrit Bibaj me LRP-nr.235/2022, Ref.nr.037/2023, dt.13.01.2023;
- Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist e lidhur në mes të z. Beqir Ismajli, dhe "A Holding Investment L.L.C", përfaqësuar nga z.Enis Veliki, pronar, e redaktuar para noterit Astrit Bibaj me LRP-nr.5231/2022, Ref.nr.524/2022, dt.11.08.2022;
- Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist e lidhur në mes të z. Ibadet Mustafa, dhe "A Holding Investment L.L.C", përfaqësuar nga z.Enis Veliki, pronar, e redaktuar para noterit Astrit Bibaj me LRP-nr.5095/2022, Ref.nr.502/2022, dt.04.08.2022;
- Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist e lidhur në mes të z. Sahit Rexha, dhe "A Holding Investment L.L.C", përfaqësuar nga z.Enis Veliki, pronar, e redaktuar para noterit Astrit Bibaj me LRP-nr.7686/2022, Ref.nr.762/2022, dt.07.12.2022;
- Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist e lidhur në mes të z. Lian Bardhi, dhe "A Holding Investment L.L.C", përfaqësuar nga z.Enis Veliki, pronar, e redaktuar para noterit Astrit Bibaj me LRP-nr.234/2023, Ref.nr.036/2023, dt.13.01.2023;
- "Kontratë për bashkimin e parcelave dhe themelimin e bashkëpronësisë" LRP nr. 1353/2024 dt. Ref. Nr. 161/2024, lidhur në mes të z. Hesat Osmani, z.Beqir Ismajli, z.Ibadet Mustafa, z.Lian Bardhi, Sahit Rexha, Gezim Abazai dhe "A Holding Investment L.L.C", përfaqësuar nga z.Enis Veliki, e redaktuar para noterit Astrit Bibaj.
- Certifikatë e regjistrimit të biznesit "A Holding Investment" L.L.C, me numër unik identifikues 811902750, përfaqësues Enis Veliki;
- Certifikatë e regjistrimit të biznesit "Maden Group LLC" nga Prishtina, me Certifikatë të regjistrimit të biznesit 811268300, përfaqësuar nga Ideal Vejsa;
- Kopjen e letërnjoftimit të pronarëve, të autorizuesve dhe projektuesit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05-350/02-79986/24 dt. 21.06.2024, shqyrtimit të përmbajtjes së kërkesës dhe vizitës së lokacionit për të cilën kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, si dhe dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës administrative, konstatoi si në vijim:

Aplikuesit/pronarët Ibadet Mustafa, nga Strezoci, Lian Bardhi nga Prishtina, Gëzim Abazi nga Prishtina, Sahit Rexha, nga Koretini, Beqir Ismajli, nga Sadovina e Çerkezëve, Hesat Osmani, nga Gjilani dhe Mon Selmanaj, nga Rastavuca, me investitor "A Holding Investment L.L.C", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit 811902750 dhe me përfaqësues Enis Veliqi nga Skenderaj, me kërkesën 05-350/02-79986/24 dt. 21.06.2024, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste Faza I. me Llamellat "A", me etazhitet 2B+P+9, "B", me etazhitet 3B+2S+P+8, "C", me etazhitet 2B+P+9 dhe "D", me etazhitet 3B+2S+8, në kuadër të Bllokut urban "A21", Tipologjia e ndërtimit "F", Tërësisë hapësinore "A", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër", në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale me nr. 1096-0, 1099-0, 1100-0, 1101-1, 1101-2, 1102-0 dhe 1616-0, ZK Matičan. sipas projekt propozimit konceptual dhe Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane".

Pas analizimit të Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe duke u bazuar në rregullativën 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 nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 08.10.2024, është vendosur afishja "Njoftimi publik" në vende të dukshme të lokacionit, e cila ka qëndruar gjerë me datë 22.10.2024, ku sipas rregullativës ligjore të lartë cekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës informohet me synimin e kërkuar dhe ju ofrohet mundësia e dhënies së komenteve duke përfshi edhe pronarët / poseduesve të parcelave kadastrale të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe, gjegjësisht datave të lartë shënuara në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik nuk kanë arritur koment nga publiku e as nga pronarët e parcelave kadastrale që kufizohen me këtë kompleks.

Kjo drejtori pas analizës urb-arkitektonike të propozim zgjidhjes urbane të prezantuar dhe konsultimit të kriterëve urbane të përcaktuar me Planit Rregullues "Prishtina e Re- Zona Qender", ka vlerësuar dhe vendosur që të vazhdojë procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore, përkatësisht të caktojë kushtet ndërtimore për parcelat kadastrale nr. 1096-0, 1099-0, 1100-0, 1101-1, 1101-2, 1102-0 dhe 1616-0, ZK Matičan, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, të planifikuara në dy faza, siç janë Faza I. me Llamellat "A", me etazhitet 2B+P+9, "B", me etazhitet 3B+2S+P+8, "C", me etazhitet 2B+P+9 dhe "D", me etazhitet 3B+2S+8, në kuadër të Bllokut urban "A21", Tërësisë hapësinore "A", me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore të kompleksit $S=31044.5 \text{ m}^2$ /mbi tokë $S=20046.1 \text{ m}^2$; nëntokë $S=10998.4 \text{ m}^2$.

Sipas projekt propozimit të prezantuar, konstatohet se me parcelat kadastrale nr. 1096-0, 1099-0, 1100-0, 1101-1, 1101-2, 1102-0 dhe 1616-0, ZK Matičan, formohet parcela ndërtimore e kompleksit me sipërfaqe totale **$S=6,750 \text{ m}^2$** , për realizimin e kompleksit me ndërtesat shumëbanesore dhe afariste të përshkruara si më lartë, ndërsa pjesa tjetër e parcelave kadastrale (pjesa jashtë vijës rregulluese), me sipërfaqe të përgjithshme prej **$S=2362 \text{ m}^2$** , të përfshira në sipërfaqe të destinuara për interes publik-rrugë të planifikuara, kryesisht në rrugën "A", është planifikuara të shpronësohet-kompensohet me koeficient ndërtimi konform Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, duke plotësuar kushtin që ajo sipërfaqe e propozuar për shpronësim/kompensim mos të kalojë 35 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, të përshkruar si në pikën VII. të këtij Vendimi, kurse sipërfaqja prej **$S=459 \text{ m}^2$** , nuk trajtohet me këto kushte ndërtimore.

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

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "A Holding Investment", në lagjen Prishtina e Re, Zona Qendër, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-79986/24 dt.21.06.2024, kyçja për automjete në rrugë të planifikuara në lagjen "Prishtina e Re, Zona Qendër" për kompleksin banesor – afarist, për ndërtesën "Lamela A" me etazhitet 2B+P+9, ndërtesën "Lamela B" me etazhitet 3B+2S+P+9, ndërtesën "Lamela C" me etazhitet 2B+P+9 dhe ndërtesa "Lamela D" me etazhitet 3B+2S+P+9, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, në raport me rrugët e planifikuara. 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 kësaj. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kështu duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit.”.

Me formimin e Komisionit këshillëdhënës për shqyrtimin e kërkesave për Kushte Ndërtimore të formuar nga Kryetari i Komunës me anë të Vendimit 14-020/04-0112470/22 dt.20.05.2022, kërkesa e njëjtë ka kaluar në shqyrtim nga komisioni i formuar me qëllim të përmirësimit të kushteve urbane dhe paraqitjes më të mirë grafike. Komisioni këshillëdhënës me anë të procesverbalit të datës 14.11.2024 dhe 16.01.2025, ka udhëzuar palën që me qëllim të krijimit të kushteve më të mira të përmisohet projekti sipas komenteve të dhëna në procesverbal, dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore, të cilat vërejtje pala i ka marrë parasysh duke e përmirësuar situacionin/zgjidhjen urbane dhe projektin ideor.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenin 13 të “Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21 dhe 44, të LPPA-ve Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit, vendosi që të miratojë kërkesën 05-350/02-79986/24 dt. 21.06.2024, pasi ka konstatuar 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 “Prishtina e Re-Zona Qendër”, për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Dispozita urbanistike-“zgjidhja urbane” me ndërtesa të planifikuara, Situacioni me vijë rregullues dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Prishtina e Re - Zona Qendër” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, Manuali me propozim për ndarje, bashkim dhe shpronësim të parcelave kadastrale.

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

I dërgohet: Kërkuarve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05-350/02-79986/24 dt. 21.06.2024.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-79986/24 DT. 22.04.2025

Zyrtari,
Mimoza Berisha Prestreshi

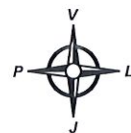
Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi





Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

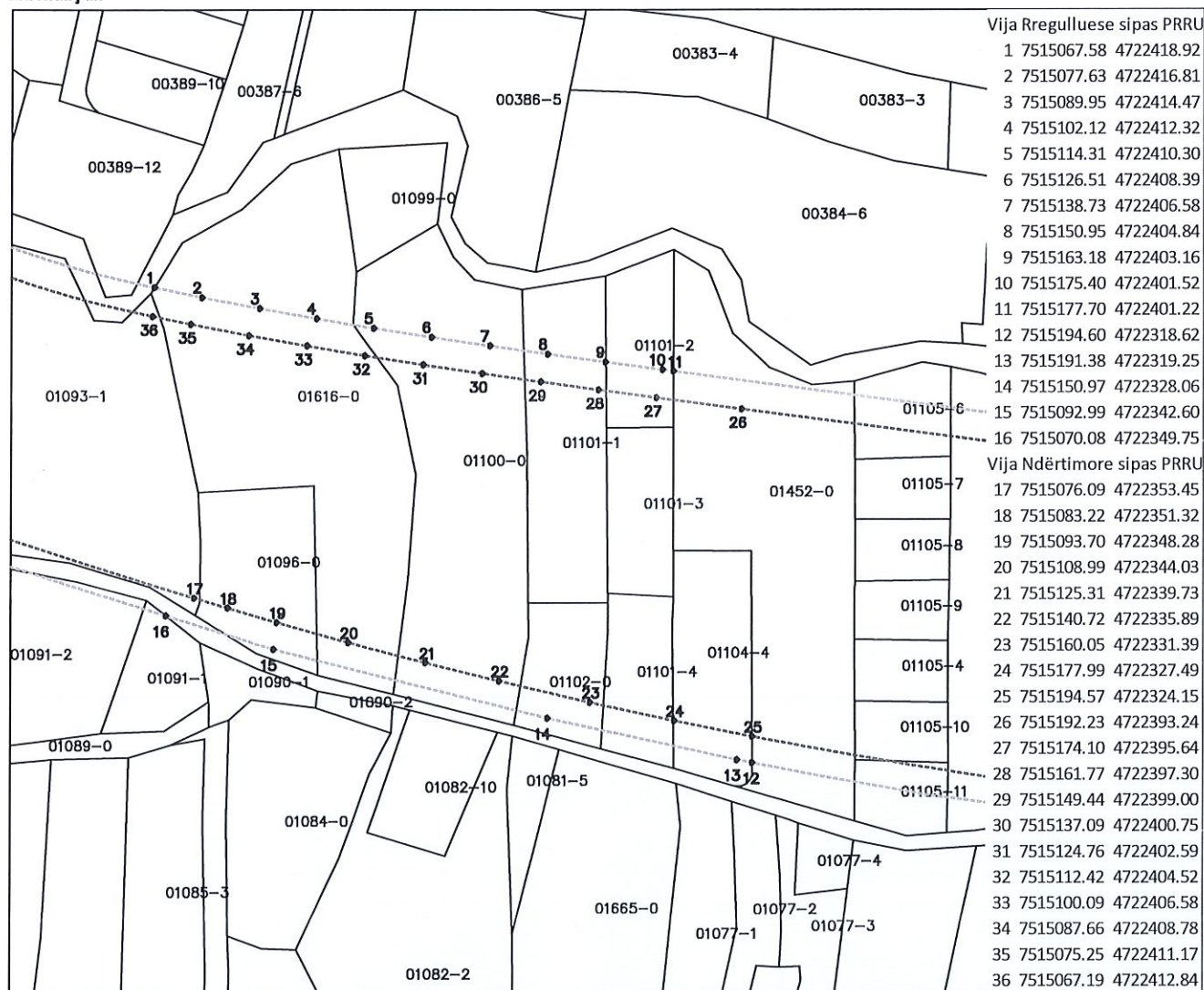
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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

ZK. Matican



Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi : _____

Prishtinë: 26.03.2025

Legjenda:

Vija Rregulluese sipas PRRU

Vija Ndërtimore sipas PRRU

Parcela kadastrale



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

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____ 09/2025 _____

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 1616-0,1096-0,1100-0,1101-1,1102-0,1101-2,1101-2,1099-0

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: _____



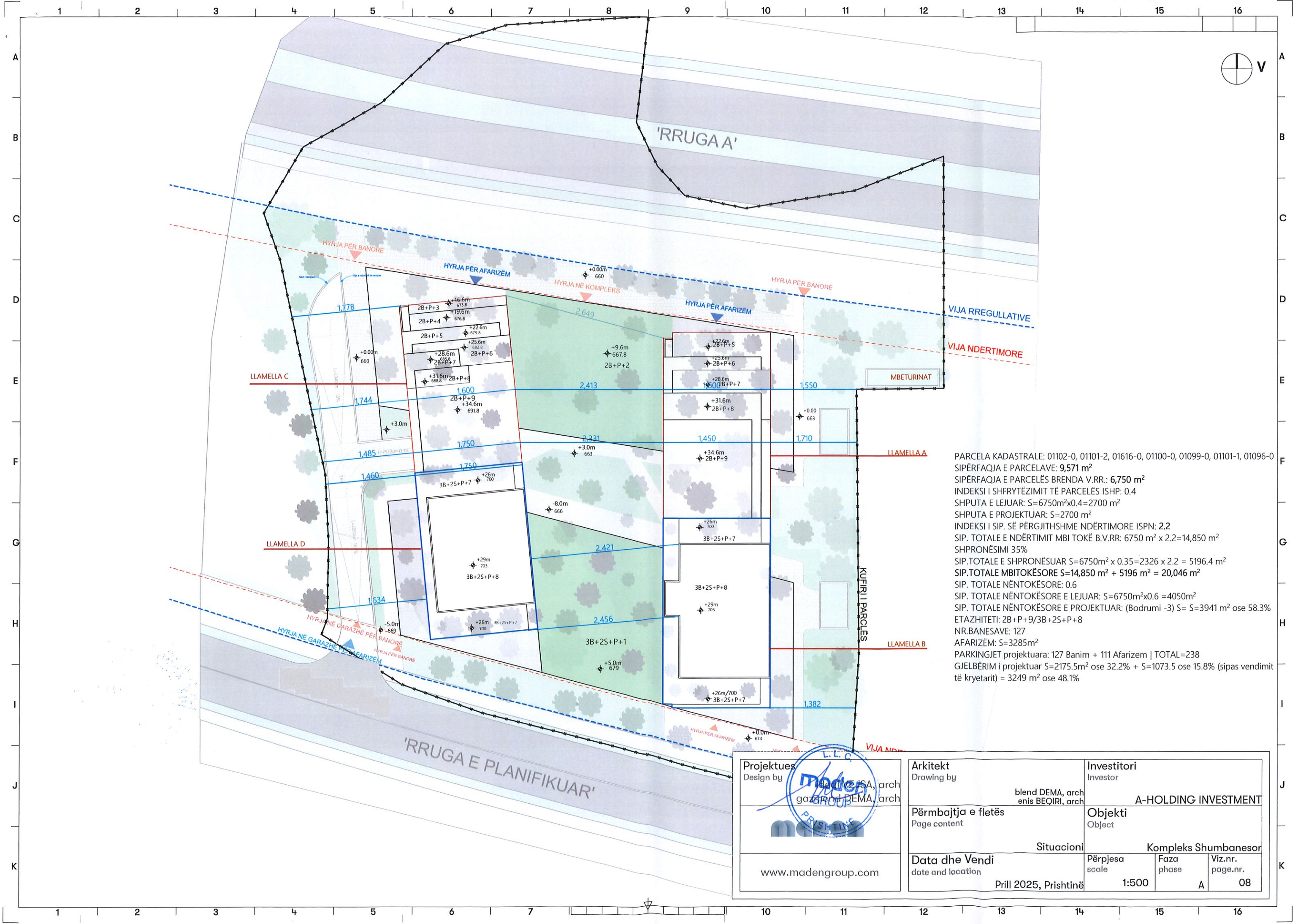
Data e rëlevimit / Datum snimanja: 26.03.2025



--- Villa e ndörtlmit

Nr.	Parcelat	Pjesa tekstuale	Pjesa grafike	Brenda V.Rregulluese blloku për ndërtim	Jasht V.Rregulluese	Jashtë fazës së trajtimit	Jashtë fazës së kompenzimit	TOTALI:
		(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)		(m2)
1	1616-0	3513	3513	2487	877	149		3513
2	1096-0	860	860	807	53			860
3	1100-0	2599	2599	1951	585	63		2599
4	1101-1	1154	1154	886	209	59		1154
5	1102-0	500	500	435	65			500
6	1101-2	500	500	184	207	109		500
7	1099-0	445	445	0	366		79	445
Totali		9,571	9571	6,750	2362	380		9571

Nr.Ren	Tema	Sipërfaqet e llogaritura (m2)
1	Sipërfaqe totale për ndërtim	9,571
2	Sipërfaqe jashtë vijës rregulluese	2362
3	Sipërfaqe brenda bllokut të ndërtimit	6,750
4	Jashtë fazës së trajtimit	411
5	Jashtë fazës së kompenzimit	79



PARCELA KADASTRALE: 01102-0, 01101-2, 01616-0, 01100-0, 01099-0, 01101-1, 01096-0
SIPERFAQJA E PARCELAVE: 9,571 m²
SIPERFAQJA E PARCELES BRENDA V.RR.: 6,750 m²
INDEKSI I SHFRYTËZIMIT TË PARCELES ISHP: 0.4
SHPUTA E LEJUAR: S=6750m²x0.4=2700 m²
SHPUTA E PROJEKTUAR: S=2700 m²
INDEKSI I SIP. SË PËRGJITHSHME NDËRTIMORE ISPN: 2.2
SIP. TOTALE E NDËRTIMIT MBI TOKË B.V.RR: 6750 m² x 2.2=14,850 m²
SHPRONËSIMI 35%
SIP. TOTALE E SHPRONËSUAR S=6750m² x 0.35=2326 x 2.2 = 5196.4 m²
SIP. TOTALE MBITOKËSORE S=14,850 m² + 5196 m² = 20,046 m²
SIP. TOTALE NËNTOKËSORE: 0.6
SIP. TOTALE NËNTOKËSORE E LEJUAR: S=6750m²x0.6 =4050m²
SIP. TOTALE NËNTOKËSORE E PROJEKTUAR: (Bodrumi -3) S= S=3941 m² ose 58.3%
ETAZHITETI: 2B+P+9/3B+2S+P+8
NR.BANESAVE: 127
AFARIZËM: S=3285m²
PARKINGJET projektua: 127 Banim + 111 Afarizem | TOTAL=238
GJELBËRIM i projektuar S=2175.5m² ose 32.2% + S=1073.5 ose 15.8% (sipas vendimit të kryetarit) = 3249 m² ose 48.1%

Projektues
Design by

blend DEMA, arch
enis BEQIRI, arch

www.madengroup.com

Arkitekt Drawing by	Investitori Investor
Përbajtja e fletës Page content	Objekti Object
Data dhe Vendi date and location	Kompleks Shumbanesor
Prill 2025, Prishtinë	Përpjesa scale
	Faza phase
	Viz.nr. page.nr.
	1:500
	A
	08