



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 Rrërimi për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve, Vendimit të Kryetarit të Komunës 14nr.350/05-69714/18 dt.22.03.2018, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr.350/02-103314/24 dt. 07.08.2024, të aplikuesve/pronarëve Ridvan Krasniqi, Bekim Krasniqi, Nuzafete Reçani, Eljesa Krasniqi, Haxhere Bunjaku, Elvire Krasniqi, Lirije Krasniqi, Ismajl Qyqalla, Ali Qyqalla, Mehdi Qyqalla, Sami Qyqalla nga Prishtina me investitorë ‘Nura Group – Sh.p.k.’, me seli në Prishtinë me pronarë përfaqësues Faruk Nura, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore me afarizëm, “Ndërtesa 3” me etazhitet B+P+8, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “A-10” - Ngastra e ndërtimit “A”, të Planit Rregullues “Mati 1” dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 19.09.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/pronarëve Ridvan Krasniqi, Bekim Krasniqi, Nuzafete Reçani, Eljesa Krasniqi, Haxhere Bunjaku, Elvire Krasniqi, Lirije Krasniqi, Ismajl Qyqalla, Ali Qyqalla, Mehdi Qyqalla, Sami Qyqalla nga Prishtina me investitorë ‘Nura Group – Sh.p.k.’, me seli në Prishtinë me nr. unik identifikues të biznesit 810806804, me pronarë/përfaqësues Faruk Nura nga Prishtina, sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr.350/02-103314/24 dt. 07.08.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore me afarizëm – “Ndërtesa 3” me etazhitet B+P+8, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut “A-10” - Ngastra e ndërtimit “A”, të Planit Rregullues “Mati 1” dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në parcelat kadastrale nr.757-2 dhe 1875-0 ZK. Matëcan.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të:

a) *Planit Rregullues “Mati 1”, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 35 - 18186 dt. 03.08.2005, Vendimi për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues të lagjes “Mati 1” i miratuar me 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010, si dhe Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati 1” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani ky lokacion përfshihet në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “A-10” - Ngastra e ndërtimit “A”, me destinim “MI- Zona me përmbajtje mikse” 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, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 757-2..... $S=813m^2$Ridvan Krasniqi, Bekim Krasniqi, Nuzafete Reçani, Eljesa Krasniqi, Haxhere Bunjaku, Elvire Krasniqi, Lirije Krasniqi..... “Arë e klasës 5”;
 - nr. 1875-0..... $S=2052m^2$Ismajl Qyqalla, Ali Qyqalla, Mehdi Qyqalla, Sami Qyqalla “Arë e klasës 5”;

Sipërfaqja e parcelave kadastrale: $S=2,865.00m^2$

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale dhe evidencës kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale 1875-0 ZK. Matiçan të lartcekur, shtrihen dy ndërtesa shumë banesore me afarizëm – “Ndërtesa 1” me etazhitet maksimal P+8, e ndërtuar sipas vendimit të lejes ndërtimore, 05 nr. 351-18494 dt.07.06.2012, si dhe “Ndërtesa 2”, me etazhitet maksimal P+7, e ndërtuar sipas vendimit të lejes ndërtimore, 05 nr. 351-7781 dt. 17.05.2011, ndërsa parcela tjetër është e zbrazët;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi/disnivel nga drejtimi verilindje-jugperëndim, me nivel $\sim 2.73 \text{ m}$;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale, të lartshënuara është përmes rrugëve lokale të asfaltuara “Ali Aliu Kelmendi”.
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shumë banesore dhe shtëpi individuale banimore.
- Bazuar në incizimin gjeodezik, të punuar nga kompania gjeodezike e licencuar “Geo-Group” Sh.p.k, me numër të licencës nr.52, të bllokut “A-10” - Ngastra e ndërtimit “A”, të Planit Rregullues “Mati 1”, konstatohet se ky bllok urban është realizuar në masën mbi 50%, sikur që parashihet edhe me nenin 5 të Vendimit të Kryetarit të Komunës, 14nr.350/05-69714/18 dt.22.03.2018;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste “Ndërtesa 3”, me etazhitet B+P+8, dhe hapësirat përcjellëse, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “A-10” – Ngastra e ndërtimit “A”, të Planit Rregullues “Mati 1” dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, bazuar në parametrat dhe kriteret urbane të Planit Rregullues “Mati 1”, janë:

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe ato nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të planit rregullues urban dhe kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në “Plani i lokacionit-“zgjidhja urbane”, si dhe “Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues “Mati 1”, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e bllokut “A-10” - Ngastra e ndërtimit “A”, për realizimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr. 757-2..... $S=813 \text{ m}^2$;
 - nr. 1875-0..... $S=2052 \text{ m}^2$;

Sipërfaqja e parcelave: $S=2, 865 \text{ m}^2$;

- Parcela kadastrale e trajtuara – që përfshihet në ndërtim, për realizimin e ndërtesës shumë banesore, por që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore, gjegjësisht jashtë vijës rregulluese, është:
 - nr. 757-2..... $S=00.00 \text{ m}^2$;
 - nr. 1875-0..... $S=00.00 \text{ m}^2$;
- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelave kadastrale, planifikohet të realizohet/ndërtohet ndërtesa shumë banesore dhe afariste, gjegjësisht “Ndërtesa 3”, me etazhitet B+P+7, me sipërfaqe bruto ndërtimore sipas kalkulimeve, dhe projekt propozimit të shpërndara në ndërtesë, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – Ndërtesa 3

Ndërtesa 1 – $3629.97 \text{ m}^2 / 3230.27 \text{ m}^2$, mbi tokë + 399.70 m^2 , nën tokë / - ndërtesë ekzistuese, e ndërtuar bazuar në vendim e lejes ndërtimore, 05 Nr. 351-7781 dt. 17.05.2011;

Etazhiteti: -B+P+8

Ndërtesa 2 – $3786.86 \text{ m}^2 / 3335.48 \text{ m}^2$, mbi tokë + 451.38 m^2 , nën tokë / - ndërtesë ekzistuese, e ndërtuar bazuar në vendim e lejes ndërtimore, 05 Nr. 351-18494 dt. 07.06.2012;

Etazhiteti: -B+P+7

Ndërtesa 3 – $3522.70 \text{ m}^2 / 2599.30 \text{ m}^2$, mbi tokë + 923.40 m^2 , nën tokë / - ndërtesë e planifikuar;

Etazhiteti: -B+P+8

Sipërfaqja e përgjithshme $S=10939.53 \text{ m}^2 / 9165.05 \text{ m}^2$, mbi tokë + 1774.48 m^2 , nën tokë /,

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për bllokun "A-10" - Ngastra e ndërtimit "A", është $IV \div VIII$ etazhe mbi tokë (sipas projekt propozimit – "Ndërtesa 3"- banim dhe afarizëm, "me etazhitet B+P+8.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, sipas planit rregullues dhe konfirmuar me Vendimin për përcaktimin e mënyrës së zbatimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor në zonat urbane, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.350/05 – 69714/18 dt.22.03.2018, lejohet max. 0.6 (60%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S = 2,865 \times 0.6 = 1,719m^2$ / lejuar sipas PRR-së /;
 $S = 363.45m^2$ / 'Ndërtesa 1', e realizuar/;
 $S = 424.66m^2$ / 'Ndërtesa 2', e realizuar/;
 $S = 158.4m^2$ / 'Ndërtesa 3, sipas projekt propozimit/;
 $S = 363.45 + 424.66 + 158.40 = 946.51m^2$ / për të tri ndërtesat/;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabaritin e bodrumit, është max. 0.6 (60%), bazuar në planin rregullues dhe në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S = 2,865 \times 0.6 = 1,719m^2$ / lejuar sipas PRR-së dhe Vendimit të Kryetarit /;
 $S = 399.70m^2$ / 'Ndërtesa 1', e realizuar/;
 $S = 451.38m^2$ / 'Ndërtesa 2', e realizuar/;
 $S = 867.92m^2$ / 'Ndërtesa 3', sipas projekt propozimit/;
 $S = 399.70 + 451.38 + 867.92 = 1719m^2$ / për të tri ndërtesat/;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI), sipas planit rregullues dhe konfirmuar me Vendimin për përcaktimin e mënyrës së zbatimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor në zonat urbane, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.350/05 – 69714/18 dt.22.03.2018, është min.10% për tipin e ngastrës "A" me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S = 2,865 \times 0.1 = 286.50m^2$ / lejuar sipas PRR-së /;
 $S = 609.80m^2$ / sipas projekt propozimit /;
- Koeficienti i ndërtimit (TSK) për Blloku Urban "A10", sipas planit rregullues dhe konfirmuar me Vendimin për përcaktimin e mënyrës së zbatimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor në zonat urbane, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.350/05 – 69714/18 dt.22.03.2018, për tipin e ngastrës "A", është 3.2.
 Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S = 2,865 \times 3.2 = 9,168m^2$ / lejuar sipas PRR-së /;
 $S = 3,230.27m^2$ / 'Ndërtesa 1', e realizuar/;
 $S = 3,335.48m^2$ / 'Ndërtesa 2', e realizuar/;
 $S = 2599.30m^2$ / 'Ndërtesa 3, sipas projekt propozimit/;
 $S = 3230.27 + 3335.48 + 2599.30 = 9165.05m^2$ / për të tri ndërtesat/;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, ndërtesat duhet të ndërtohen me gjatësi maksimale prej 50 metrave dhe sip. të lirë prej 0,4 x lartësia e ndërtesës ose së paku 3 metra.
- 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. 1.20m;

- Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritit të ndërtesës;
- Qasja në Kompleks me ndërtesë shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Planit i situacionit - “zgjidhja urbane”;
- Parkimi i makinave për nevojat e banorëve (shfrytëzuesëve) të ndërtesave të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të blloqeve. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi standardi i parkimit respektivisht i garazhimit sipas Planit Rregullues “Mat 1” dhe Rregullores MMPH nr. 03/2016 është 1VP/njësi banimore. Për pjesën e afarizmit min. 1VP 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;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret, këndet e lojërave për fëmijë, terrenet sportive, mobiliari urban, etj.;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- 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;
- Aplikimi i të gjithave kushteve dhe kriterëve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Planit Rregullues “Mat 1” dhe Planit Zhvillimor Urban;

V. Bashkimi i parcelave kadastrale nr. 757-2 dhe 1875-0 ZK. Matëçan, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore, bazuar në Planin i situacionit-“situacioni i ngushtë”, dhe manualin Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues “Mat 1”, në Prishtinë, 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 plani rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i drejtorisë, dhe manualin e bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Kyçja në infrastrukturë - 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, 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”- Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VII. 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 dymave 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;

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

IX. Dokumentacioni ndërtimor për 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 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.

X. 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);

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 757-2 dhe 1875-0 ZK. Matëçan, 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 5”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit -“zgjidhja urbane”- parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=813+2052=2865 \text{ m}^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e

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.

XII. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 Nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të 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.

XIII. 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.

A r s y e t i m

Aplikuesit/pronarët Ridvan Krasniqi, Bekim Krasniqi, Nuzafete Reçani, Eljesa Krasniqi, Haxhere Bunjaku, Elvire Krasniqi, Lirije Krasniqi, Ismajl Qyqalla, Ali Qyqalla, Mehdi Qyqalla, Sami Qyqalla nga Prishtina me investitorë “Nura Group” sh.p.k., me seli në Prishtinë, me nr. unik identifikues të biznesit 810806804, me pronarë/përfaqësues Faruk Nura nga Prishtina, me kërkesën për kushte

ndërtimore 05 Nr.350/02-103314/24 dt. 07.08.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore me afarizëm - "Ndërtesa 3", me etazhitet B+P+8, në lokacionin e përshtetur në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Aplikuesit/pronarët, me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr.350/02-103314/24 dt. 07.08.2024, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00757-2 ZK. Matičan, dhe kopja e planit e njësisë kadastrale nr. 757-2 ZK. Matičan, në emër të bashkëpronarëve Ridvan Krasniqi, Bekim Krasniqi, Nuzafete Reçani, Eljesa Krasniqi, Haxhere Bunjaku, Elvire Krasniqi, Lirije Krasniqi, si dhe kopje të dokumentit të identifikimit të të gjithë bashkëpronarëve të lart përmendur;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-01875-0 ZK Matičan, dhe kopja e planit e njësisë kadastrale nr. 1875-0 ZK. Matičan, në emër të bashkëpronarëve Ismajl Qyqalla, Ali Qyqalla, Mehdi Qyqalla, Sami Qyqalla si dhe Kopje të dokumentit të identifikimit të bashkëpronarëve;
- Akti 'Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët' e lidhur në mes të investitorit 'Nura Group' sh.p.k. dhe pronarëve të tokës Sami Qyqalla, Ali Qyqalla, Mehdi Qyqalla, Ismajl Qyqalla, e vërtetuar në Gjykatën Themelore në Prishtinë, me VR. Nr.452/2011 me dt. 20.01.2011;
- Kopje e aktit administrativ 'Leje paraprake' e lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës me nr. 05-350-15414, dt.05.04.2012;
- Kopje e aktit administrative 'Aktvendim' e lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës së Prishtinës me nr. 05-351-18494, dt.07.06.2012;
- Kopje e aktit noterial 'Deklaratë' e bashkëpronarëve Sami Qyqalla, Ali Qyqalla, Mehdi Qyqalla, Ismajl Qyqalla dhe investitorit 'Nura Group' sh.p.k. dt.07.06.2012;
- Kopje e aktit noterial 'Autorizim' i përfaqësuesit të 'Nura Group' Sh.p.k. Adnon Nura për z.Enver Sahiti me dt.18.05.2017 si dhe kopja e dokumentit të identifikimit të Enver Saiti;
- Shkresa 'Kërkesë – për dhënjën e Pëlqimit për bashkimin e parcelave' nga aplikuesi 'Nura Group' sh.p.k. për Drejtorinë e Urbanizmit, Komuna e Prishtinës;
- Kopje e aktit administrativ 'Aktvendim' me të cilën aprovohet bashkëpronësia me nr. 011-463-2/7045/24 të dates 14.11.2024 lëshuar nga zyra Kadastrale Komunale, Komuna e Prishtinës;
- Kopje e aktit noterial "Kontratë për krijimin e bashkëpronësisë dhe bashkimin e parcelave kadastrale" e lidhur në mes të pronarëve të tokës Sami Qyqalla, Ali Qyqalla, Mehdi Qyqalla, Ismajl Qyqalla dhe investitorit 'Nura Group' sh.p.k. vërtetuar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë, LRP nr.: 5138/2024, ref nr.1740/2024 dt. 15.11.2024;
- Kopje e aktit noterial "Kontratë për krijimin e bashkëpronësisë dhe bashkimin e parcelave kadastrale" e lidhur në mes të pronarëve të tokës Sami Qyqalla, Ali Qyqalla, Mehdi Qyqalla, Ismajl Qyqalla dhe investitorit 'Nura Group' sh.p.k. vërtetuar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë, LRP nr.: 5138/2024, ref nr.1740/2024 dt. 15.11.2024;
- Kopjet e dëshmimeve mbi pronësinë për parcelat kadastrale nr. 761-11 ZK. Matičan në emër të pronarit Sami Qyqalla, 761-12 ZK. Matičan në emër të pronarit Ali Qyqalla, 761-13 ZK. Matičan në emër të pronarit Mehdi Qyqalla, 761-14 ZK Matičan në emër të pronarit Ismajl Qyqalla, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Kopje e aktit noterial "Deklaratë nën betim" e lidhur në mes të pronarit të tokës Sami (Xhemajl) Qyqalla nga Prishtina, investitorit të ndërtesës A10/01 'BTP Holding' Sh.p.k. me përfaqësues Selman Muharemi, si dhe investitorit të ndërtesës A10/04 'Nura Group' Sh.p.k. me pronarë/përfaqësues Faruk Nura nga Prishtina, vërtetuar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë, LRP nr.: 5336/2022 dt. 15.12.2024;
- Certifikata e regjistrimit të biznesit të investitorit Nura Group Sh.p.k. me ARBK 810806804, me pronarë Faruk Nura;
- Kopjen e dokumentit të identifikimit të pronarit Faruk Nura;
- Situacioni gjeodezik për parcelat kadastrale me numër 1785-0 dhe 757-2 në ZK. Matičan, i punuar nga kompania e licencuar gjeodeze "Geo – Group" Sh.p.k. , me nr. të licencës 52;
- Incizimin gjeodezik, të punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo-Group" Sh.p.k, me numër të licencës nr.52, për Bllokun urban "A-10", Tërësia urbane "A" të tipit të shfrytëzimit "MI", të Planit Rregullues "Mati I", konstatohet se ky bllok urban është realizuar në masën mbi 50%;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor të "Ndërtesës 3" në kopje fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "Arcadis" sh.p.k., nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810883373;
- Fotot e lokacionit;

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-103314/24 dt. 07.08.2024, 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 - Planin Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit/projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar me kërkesë për caktim të kushteve ndërtimore, si dhe rrethanat dhe provat/faktet për vendosje, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Pronarët dhe investitori i lartcekur, me kërkesën 05 Nr.350/02-103314/24 dt. 07.08.2024, i janë drejtuar kësaj drejtorie me kërkesë për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, në kuadër të parcelave kadastrale nr. 757-2 dhe 1875-0 ZK. Matičan, të përfshira në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut "A-10" - Ngastra e ndërtimit "A", të Planit Rregullues "Mati 1", të miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr. 01. nr. 35 - 18186 të dt. 03.08.2005, Vendimi për ndryshimin dhe plotësimin e Planit rregullues të lagjes "Mati 1" në Prishtinë, i miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati I" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01. nr. 35 – 642, të dt. 01.04.2010, si dhe Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati I" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01. nr. 031 -1678 të dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani ky lokacion përfshihet në ngastrën e ndërtimit "A", me destinim "MI- Zona me përmbajtje mikse", si dhe Planin 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".

Pas pranimit të kërkesës dhe analizimit të Planit i situacionit – "zgjidhja urbane", duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, 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, kjo drejtori me datë 13.05.2025, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m², për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti 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 27.05.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare kanë arritur disa ankesa, kërkesa, nga qytetarët e asaj zone, të cilat kanë të bëjnë me çështjen e pozicionimit të vendparkimeve, në kuadër të kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste. Kjo drejtori, pas pranimit dhe shqyrtimit të përmbajtjes së tyre, dhe konstatimit se, sipas projekt propozimit- "zgjidhja urbane", të prezantuar, planifikimi i vendparkimeve është propozuar në harmoni me kriteret e planit rregullues, ka vazhduar procedurën e trajtimit të kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore.

Bazuar në aktin noterial "Deklaratë nën betim", përpiluar te Notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë, me LRP.nr.5336/2022 dt.15.12.2022, dhënësit e deklaratës: Sami Qyqalla, "BTP. Holding" sh.p.k. nga Prishtina dhe "Nura Group" sh.p.k. nga Prishtina, janë pajtuar për një zgjidhje të përbashkët urbane për ndërtim, përkatësisht për vendosjen e ndërtesave deri në kufi të parcelave kadastrale, të tyre.

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

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Nura Group" shpk., ne lagjen "Mati 1", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-103314/24 dt.07.08.2024, kyçja për automjete për ndërtesën me etazhitet B+P+8, në rrugën kyçëse ekzistuese e cila rrugë si e tillë është e aprovuar me zgjidhjet paraprake, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh lokacionin e kësaj zgjidhje urbane dhe inkorporimi i sajë në zgjidhjet paraprake. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesës 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 jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtaten me profilin e rrugës kyçëse dhe në kohën kur realizohet ajo".

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të "Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", dhe në zbatim Vendimit për përcaktimin e mënyrës së zbatimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor në zonat urbane, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.350/05 –69714/18 dt.22.03.2018, Drejtoria e Urbanizmit dhe e Mjedisit ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit- "zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues "Mati 1" dhe Planit Zhvillimor Urban -PZHU për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore. Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i lokacionit - "Situacioni", dhe manuali gjeodezik me propozim për bashkim të parcelave kadastrale, të punuar nga gjeodeti i licencuar.

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

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/investitorit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-103314/24 dt. 07.08.2024, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE E MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-103314/24 DT. 19.09.2025

Zyrtar,
Flaka Ademi





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

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministrastvo Životne Dredine; Prostornong Planianja i
Infrastrukture / Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1875-0 dhe 757-2

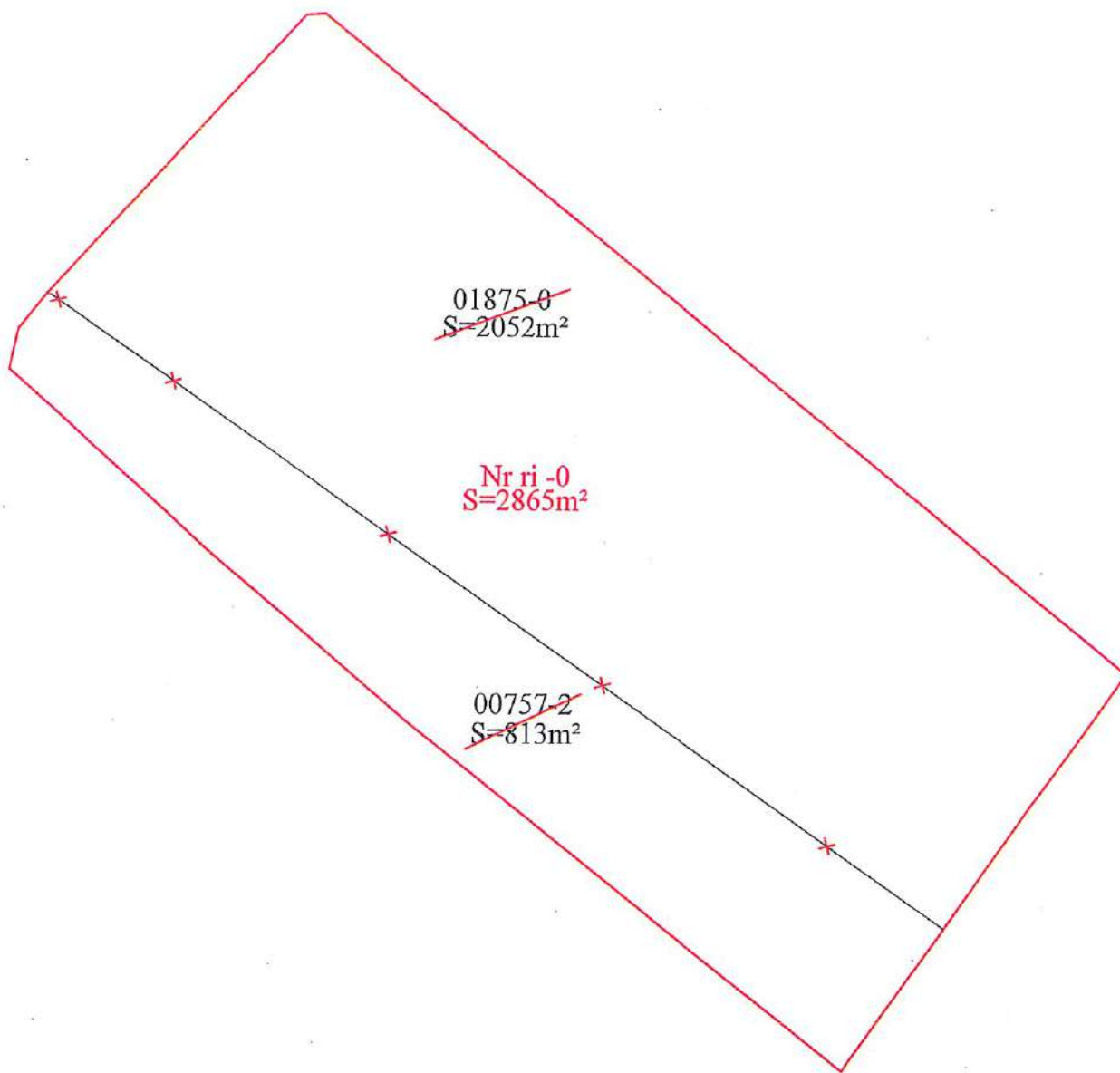
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Propozim për bashkim të parcelave 1875-0 dhe 757-2 Z.K.Matiçan



Rilevoi / Snimio: "Geo-Group" Sh.p.k.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ime i prezime geodeta/kompanijë)

Nr. i licencës / Br. licence: 52

Nënshkrimi / Potpis: _____

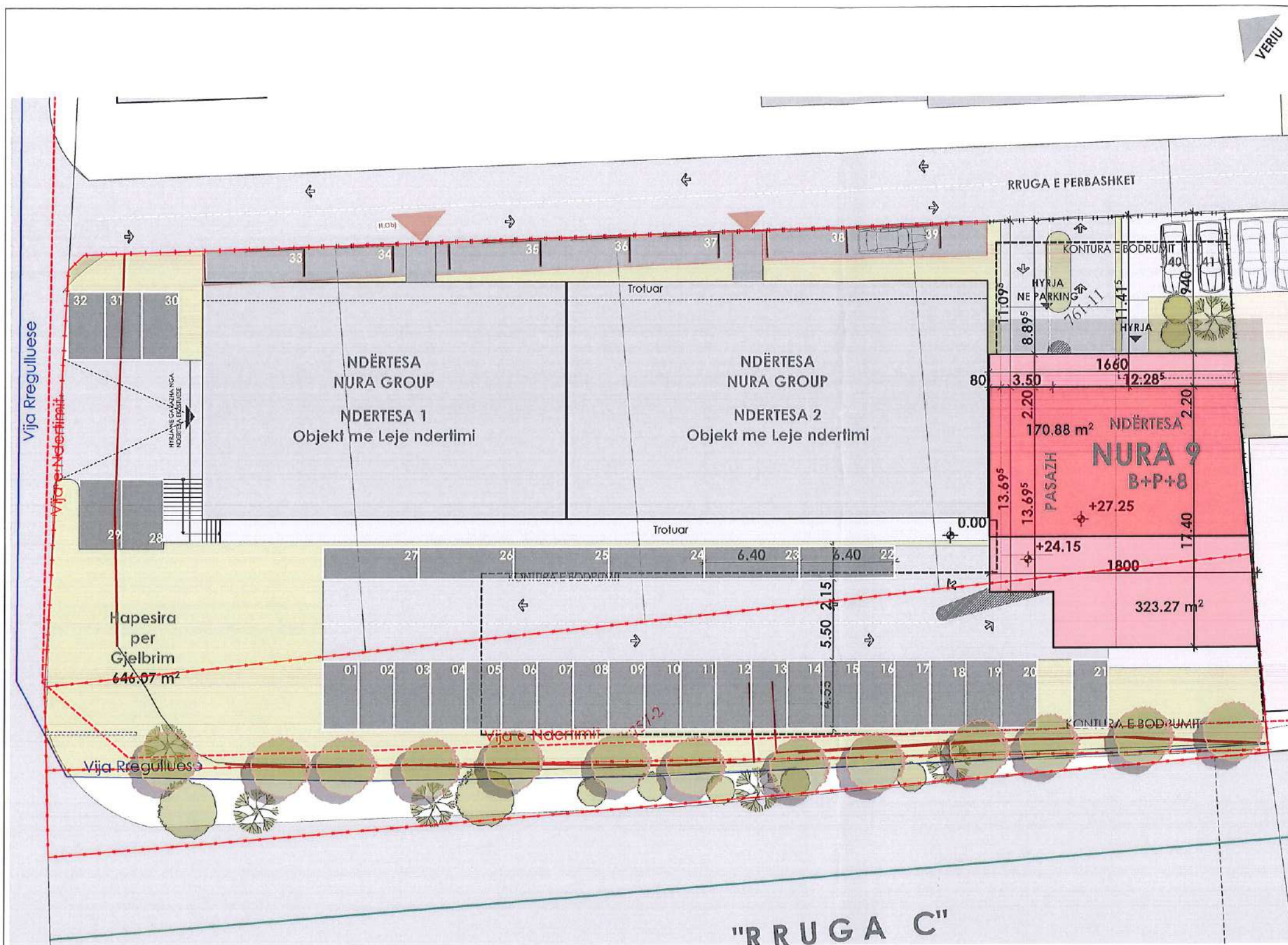
Data e rëlevimit / Datum snimanja: 05.09.2025



Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i përsorit zyrtar/ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



Siperfaqet per shputë - Nura group								
Parcelat	Siperfaqja	Siperfaqja totale per ndertim			0.4			
757-0	813	2865			1146			
761-11	500							
761-12	500							
761-13	500							
761-14	552							
Koeficienti i Shfrytezimit te nentokes		Parcelat ne te cilat do te ndertohet Objekti i ri		Parcela	757-0	813	3.2	2601.6
				Parcela	761-11	500		0
				Parcela	761-12	500		0
				Parcela	761-13	500		
				Parcela	761-14	552		
Koeficienti i mbulimit te ngastres		Total ndertimi i Lejuar mbi toke					2601.6	
Koeficienti i Shfrytezimit te kateve								
Nivelet					Objekti	Njesia		
Bodrumi		Banim			867.92	m2		
PËRDHESA					158.4	m2		
KATI 1					324.3	m2		
KATI 2					324.3	m2		
KATI 3					324.3	m2		
Kati 4					324.3	m2		
KATI 5					324.3	m2		
Kati 6					324.3	m2		
Kati 7					324.3	m2		
Kati 8					170.8			
TOTAL SIPERFAQE MBI TOKE:					2599	m2		
TOTALI Nen Toke per nje nivel		867.92			m2			
TOTALI Mbi Toke		2599.3			m2			
Total Garazha		867.92			m2			
Total Afarizem		158.4			m2			
Total Banim		1621.3			m2			
Total Ndertim		3467.22			m2			
Numri i etazhave të plota mbi toke 5								
Siperfaqja e lejuar per gjelbrim					573	m2		
Sipërfaqja e Projektuar per gjelbrim					646.07	m2		
Siperfaqja e lejuar nën tokë					867.92	m2		
Sipërfaqja e Projektuar nën tokë					867.92	m2		
Treguesi i mbulimit të ngastres		0.4	813			325.2	m2	
Sipërfaqja e Projektuar në bazë					158.4	m2		
Treguesi i Sipërfaqeve të kateve		3	0			0	m2	
Siperfaqja mbi Tokë		2599.3			m2			
SIPERFAQJA TOTALE E PROJEKTUAR (SHPUTA)		158.4			m2			
STP (SH) < SLP (SH) pra		2599	<	2601.6		m2		

Page 1

Nura Group 8

Studio Projektuese: ARCADIS tel: 044 209 086 IDA Naim Matoshi Argjent Ferati arch, Nazif Arifi arch Besart Salihu arch, Gusht 2024 www.studioarcadis.com	Investor: Nura Group Destinimi: Afarist-Banesor Vendi: Prishtine Parcela: 757-2 Pjesa e projektit: Zgjidhja e ngushte Urbane	Faza: Arkitektura Faza e projektit: Paraprojekti  Faqja:08 Perpjesa: 1:300
---	--	---