

01-977

BLIKAKOS



**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, 44, 45 & 140 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, UA 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, Vendimit 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, "Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane", si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/02 – 129771/22 dt.07.06.2022, të kërkuesve/pronarëve, Mehdi Musiqi dhe Driton Mulaku nga Prishtina dhe Investitorit "Euro Fenix"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810076613, dhe me përfaqësuese Mirushe Kuçi nga Kamenica, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, me 2B+S+P+7+Ph, në kuadër të Bllokut urban "A12", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë dhe PZHU-së, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 14.07.2022, merr këtë:

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

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** kërkuesve/pronarëve, Mehdi Musiqi dhe Driton Mulaku nga Prishtina dhe Investitori "Euro Fenix"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810076613, dhe me përfaqësuese Mirushe Kuçi nga Kamenica, sipas kërkesës 05nr.350/02 – 129771/22 dt.07.06.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, me 3B+P+7+Ph, në kuadër të Bllokut urban "A12", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë dhe PZHU-së, konkretisht parcelave kadastrale: nr.682-4, 682-5, dhe 682-6, ZK Matičan, sipas projekt propozimit - Projektit konceptual dhe "zgjidhjes urbane".

**II. Lokacioni/parcelat për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të:**

- *Planit Rregullues "Mati 1", miratuar me Vendimin për miratimin e propozim planit rregullativ për Lagjen "Mati 1" në Prishtinë 01nr.35 – 14451 dt.21.06.2005, dhe ndryshuar me Vendim për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010 dhe Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë "Ndërtim i lartë";*
- *Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 035 - 181427 dt. 24.09.2013;*

Kërkuesit, me Informatë nga Plani Rregullues "Mati 1" – PZHU, me referencë nr.1678 dt.02.06.2022, lëshuar nga DPSZHQ, janë informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet për ndërtim në lokacion.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 

- nr.682-4; S=454m <sup>2</sup> ;	Driton Mulaku;.....	"Arë e klasit 5";
- nr.682-5; S=454m <sup>2</sup> ;	Driton Mulaku;.....	"Arë e klasit 5";
- nr.682-6; S=400m <sup>2</sup> ;	Mehdi Musiqi; .....	"Arë e klasit 5";
<b><u>Totali: S=1,308m<sup>2</sup>;</u></b>		

- Në kuadër të parcelave kadastrale nr.682-4 dhe 682-5 ZK Matiçan, përfshihen ndërtesa individuale banimore me etazhitet, S+P+2 dhe P+2+Nk, ndërsa parcela kadastrale nr.682-6 ZK Matiçan, është e zbrazët;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë;
- Terreni ka pjerrtësi të konsiderueshme nga drejtimi lindje – perëndim, me një disnivel ~5.00m’;
- Qasja në parcela - kompleks është planifikuar përmes rrugës ekzistuese “Ndue Përlleshi” dhe “Ramiz Kovaçi”, e cila është edhe rrugë e planifikuar sipas planit rregullues urban;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m’ ka ndërtesa ekzistuese si: shtëpi individuale banimore dhe ndërtesa shumë banesore.

**IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër Bllokut urban “A-12”, Tërësia “A”, të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë dhe PZHU-së, bazuar në parametrat urban të dokumenteve të planifikimit hapësinor për realizimin - ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste 3B+P+7+Ph, dhe me hapësira përcjellëse, janë:**

- Organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat e ndërtesës nga kufiri i parcelës, rrugët e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit-“zgjidhja urbane” bashkangjitura vendimit të kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të Bllokut urban “A-12”, Tërësia “A” të Planit Rregullues “Mati 1” dhe PZHU-së në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa, me 3B+P+7+Ph, me sipërfaqe ndërtimore, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

**Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – Ndërtesa, 3B+P+7+Ph.**

**Ndërtesa – S=6,523.80 m<sup>2</sup> / 4,185.23m<sup>2</sup>, mbi tokë + 2,338.57m<sup>2</sup>, nën tokë /,**

**Etazhitet: 3B+P+7+Ph,**

- Pjesët e parcelave për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa – 3B+P+7+Ph, të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
  - nr.682-4; S=454m<sup>2</sup>;
  - nr.682-5; S=454m<sup>2</sup>;
  - nr.682-6; S=400m<sup>2</sup>;

**Sipërfaqja totale: S=1,308m<sup>2</sup>; perdhese**

- Pjesët e parcelave për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste - Ndërtesa – 3B+P+7+Ph, të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:
  - nr.682-4; S=0.00m<sup>2</sup>;
  - nr.682-5; S=0.00m<sup>2</sup>;
  - nr.682-6; S=0.00m<sup>2</sup>;

**Sipërfaqja totale: S=0.00m<sup>2</sup>;**

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj., (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar për Bllokun urban “A-12”, Tërësia “A” të Planit Rregullues “Mati 1”, është VI - VIII etazhe mbi tokë, kurse sipas PZHU-së V-VI etazhe. Me aplikimin e Vendimit 01 nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për këmbimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit, etazhiteti mund të ndryshojë, gjegjësisht rritet;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale/parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabaritin e përdheses ose suteranit, lejohet max.40%, dhe kjo sipërfaqe është:  
S=1,308 x 0.4=523.20m<sup>2</sup>; / lejuar sipas planit rregullues /  
S=508.30m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale/parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, bazuar në Vendimin 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=1,308.0x 0.6=784.80m<sup>2</sup>; / lejuar sipas planit rregullues dhe vendimit /

$S=744.95m^2$  / sipas projekt propozimit /.

- 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 pika 2 paragrafi II. i Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, është 30 %, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=1,308 \times 0.4=523.20m^2$ , // lejuar sipas vendimit/;

$S=550.53m^2$  / sipas projekt propozimit konceptual në parter  $442.93m^2$  & tarracë e gjelbër  $196.05m^2$ /

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) është: sipas Planit Rregullues "Mati 1" është **3.2**.  
Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - suteran, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – bodrume, dhe kjo sipërfaqe është:  
 $S=1,308.0 \times 3.2=4,185.60m^2$ , / lejuar sipas planit rregullues /  
 $S=4,185.23m^2$  / sipas projekt propozimit konceptual /

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e Planit Rregullues "Mati 1", "sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të "ngastrës"- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm", kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë  $0.4 \times H$  (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit;
- Distanca anësore e ndërtesës pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banja, wc, depo, shkallë, etj.) të jetë min. 3.0m. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit të jetë max. 30cm për pjesën afariste dhe max.1.20m për pjesën banimore;
- Për çdo njësi banesore dhe çdo  $30m^2/1VP$  të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesës apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotuarët;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës dhe hartimin dokumentacionit ndërtimor – projektit kryesor përveç tjerash, të jenë edhe sipas normave teknike të "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore".

**V. Bashkimi** i pjesëve të parcelave kadastrale: nr.682-4, 682-5 & 682-6 ZK Matiçan, do të realizohet sipas Parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualit të bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim, punuar nga gjeometri i licencuar Adriatik Fetiu nga Suhareka, me licencë nr.2. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

**VI. 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 të vendosjes së objektit, të cilat do të shprehin vendet e vendosjes së objektit në CD, me përmbajtje si në vijim:

- *Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;*
- *Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në orto-foto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;*

• *Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).*  
 Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

**VII. Dokumentacioni ndërtimor / projekti kryesor,** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën VI., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit 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", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA 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, dhe të përmbajë:

- *Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;*
- *Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;*
- *Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;*
- *Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;*
- *Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;*
- *Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;*
- *Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;*
- *Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;*
- *Projektin e organizimit të kompleksit , me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;*
- *Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;*
- *Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafo-stacionit;*
- *Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;*
- *Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;*
- *Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në 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 në terrenit;*

*Dokumentet të dorëzohen në tërësi sipas shtojcës "Dokumente teknike të nevojshme për aplikacionet për leje ndërtimore", e cila i është bashkangjitur këtyre Kushteve Ndërtimore.*

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

Dokumentacioni ndërtimor- Elaborati për **Leje Mjedisore Komunale** hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

**IX. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcelat kadastrale nr.682-4, 682-5, dhe 682-6, ZK Matçan, bazuar në certifikatat e njësive kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit si tokë bujqësore dhe infrastrukturë, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 5" paraprakisht kërkohet të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 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 Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej **S=1,308.0m<sup>2</sup>**. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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.

**X. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës**, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe 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 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 leje rrënimi për rrënimin e ndërtesave ekzistuese në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënitit, aplikuar me kërkesë të veçantë.

**XI. Vlefshmëria** e vendimit të kushteve ndërtimore është një (1) vit, me të drejtë vazhdimi edhe për një (1) vit tjetër, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së kushteve ndërtimore.

## A r s y e t i m

Kërkuesit / pronarët Mehdi Musiqi dhe Driton Mulaku nga Prishtina dhe Investitori "Euro Fenix"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810076613, dhe me përfaqësuese Mirushe Kuçi nga Kamenica, me kërkesën 05nr.350/02 – 129771/22 dt.07.06.2022, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, me 2B+S+P+7+Ph, në lokacionin e

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale për parcelat kadastrale nr.682-4, 682-5 & 682-6 ZK Matičan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- "Informata nga Plani Rregullues "Mati 1" – PZHU", përmes sistemit Online, me referencë 1678 dt.02.06.2022, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Certifikata e regjistrimit të "Euro Fenix"sh.p.k. nga Prishtina, me ARBK nr.810076613;
- Incizimi gjeodezik - Manuali i matjeve, punuar nga gjeometri i licencuar Adriatik Fetiu nga Suhareka me numër të licencës nr.2;
- Manuali i bashkimit të parcelave punuar nga gjeometri i licencuar Adriatik Fetiu nga Suhareka me numër të licencës nr.2;
- Afishja "Njoftim publik" dt.10.06.2022 – 25.06.2022, lëshua nga kjo drejtori;
- Fotot e njoftimit publik;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullim e raporteve pronësore", përpiluar te Notere Sevdije Krasniqi në Prishtinë, me LRP.nr.4519/2022 dhe Ref.nr.1054/2022 dt.31.03.2022, e lidhur në mes të, Mehdi Musiqi dhe Kompania "Euro-Fenix"sh.p.k. nga Prishtina;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullim e raporteve pronësore", përpiluar te Notere Sevdije Krasniqi në Prishtinë, me LRP.nr.4535/2022 dhe Ref.nr.1057/2022 dt.31.03.2022, e lidhur në mes të, Driton Mulaku dhe Kompania "Euro-Fenix"sh.p.k. nga Prishtina;
- Fotokopja e dokumenteve të identifikimit të pronarëve të parcelave dhe investitorit;
- Projekt propozimi – Projekti konceptual me Situacioni - "zgjidha urbane" të kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste dhe hapësira të planifikuara, si dhe me projekte ideore, hartuar nga "BB ARCHITECTS"sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811928003, me projektues – arkitekt, Bekim Mustafa;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Mirushe Kuçi, nr.119585/22 dt.30.05.2022;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Mehdi Musiqi, nr.119568/22 dt.30.05.2022;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Driton Mulaku, nr.119568/22 dt.30.05.2022;

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 129771/22 dt.07.06.2022, me dokumentacionin e prezantuar dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën - lokacionin, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konsultimit të arkivit të drejtorisë për trajtimin e kërkesave për hapësirën - parcelat dhe komplekset ndërtimore në fqinjësi, si dhe projekt propozimit – projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Kërkuessit/pronarët, Mehdi Musiqi dhe Driton Mulaku nga Prishtina dhe Investitori "Euro Fenix" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810076613, dhe me përfaqësuese Mirushe Kuçi nga Kamenica, me kërkesën e lartcekur kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e me ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa 3B+P+7+Ph, në kuadër të Bllokut urban "A-12", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: nr.682-4, 682-5 & 682-6 ZK Matičan, sipas projekt propozimit të prezantuar – projektit konceptual me "zgjidhja urbane", duke e trajtuar me koeficientin e ndërtimit që e përcakton plani rregullues urban – Plani Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, bazuar në Vendimin 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, "Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane", si dhe duke prezantuar edhe dokumentacionin tjetër të nevojshëm për aplikim.

Pas këtyre konstatimeve të zhvilluara me aktet administrative të lartcekura, kjo drejtori vendosi që kërkesën 05nr.350/02 – 129771/22 dt.07.06.2022 për caktimin e kushteve ndërtimore, të vazhdoj ta trajtojë bazuar në kriteret e dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën (PZHU-së dhe Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë), dhe projekt propozimit konceptual të prezantuar e të hartuar nga "BB ARCHITECTS"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811928003, me projektues – arkitekt, Bekim Mustafa, duke u mbështet në rregullativën ligjore në fuqi. Sipas këtij projekt propozimi në kuadër të këtyre parcelave është planifikuar ndërtesa shumë banesore & afariste, me 3B+P+7+Ph, duke respektuar kriteret dhe parametrat e planit rregullues urban, si: shfrytëzimin e parcelës, koeficientin ndërtimor, etazhet, etj, si dhe kriteret tjera të planit, si: vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distancat nga kufiri i parcelës ndërtimore, etj.;

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës, në fazën fillestare të saj, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 10.06.2022, në vende të dukshme të rrethinës dhe lokacionit, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik" e cila ka qëndruar gjer me datë 25.06.2021, me të cilën para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës është synuar të informohet me kërkesën e aplikuarve dhe të njëjtëve i është ofruar mundësia për dhënien e komenteve, gjegjësisht pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrimin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe në adresën e postës elektronike të vendosur në afishe nuk ka arritur ndonjë koment, andaj edhe kjo drejtori ka vazhduar me procedurën e trajtimit të kërkesës për kushte ndërtimore.

Blloku urban "A12" i Tërësisë "A", njëkohësisht, edhe i tërë Plani Rregullues "Mati 1", nga periudha e hartimit & miratimit të tij, miratuar me Vendimin për miratimin e propozim planit rregullativ për Lagjen "Mati 1" në Prishtinë 01nr.35–14451 dt.21.06.2005, dhe ndryshuar me Vendim për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010 dhe Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011, është realizuar sipas kriterëve të të njëjtit plan rregullues, me masën mbi 50%, e i cili realizim, dëshmohet edhe me incizimin gjeodezik të gjendjes faktike, punuar nga gjeometri i licencuar, andaj edhe në këtë rast koeficienti i ndërtimit përvetësohet 3.2.

Bazuar në gjendjen ekzistuese të bllokut urbanistik "A12" dhe të dokumentacionit – akteve administrative nga arkivi i drejtorisë konstatohet se: sipas Aktvendimit 05nr.351-98451 dt.30.08.2013 Investitorit "Lenti Construction"sh.p.k. ju ka lejuar ndërtimi i objekteve banimore afariste – Lam. "A" me P+9 & Lam. "B" me P+6 në Lagjen "Mati 1", Blloku "A12", në parcelat kadastrale nr.683-1, 683-2 & 683-6 ZK Matičan, me sipërfaqe të tërësishe të kompleksit prej 8,047m<sup>2</sup>, prej të cilave 6,158.10m<sup>2</sup> mbi kuotën ±0.00 dhe 1,899.30m<sup>2</sup> nën kotë. Gjithashtu në kuadër të bllokut urbanistik "A12", me Aktvendimin 05nr.351-20673 dt.26.08.2008, Investitorit N.N."Mataj" ju ka lejuar ndërtimi i objektit shumë banesor – kolektiv me afarizëm, në ngastrat kadastrale nr.682/19 & 682/20 ZK Matičan, me 2B+P+6. Njëherë në kuadër të Bllokut urbanistik "A12" duke u mbështet edhe në Aktvendimin e taksës 05nr.351-11619 dt.01.03.2012, Investitorit N.P.N."Labi Invest" ju ka caktuar kompensimi për rregullimin e tokës ndërtimore për lejimin e ndërtimit të objektit banimor kolektiv, me 2B+P+6+Nk, në kuadër të Planit Rregullues "Mati 1", në pjesën e ngastrave kadastrale nr.682-3 & 682-7 ZK Matičan. Dhe krejt në fund në kuadër të Bllokut urban "A12" përfshihet edhe kompleksi i Investitorit "Lin Projekt" nga Mitrovica, të cilat janë ndërtuar me leje ndërtimi, aktet administrative – lejet e ndërtimit të të cilave, janë vendosur në Arkivin Komunal. Andaj, bazuar në këto të dhëna, mund të konstatohet se Blloku urban "A12" është realizuar mbi 50% dhe sipas kësaj mund të aplikohet/zbatohet Vendimi 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, "Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane", konkretisht parametrat urban të Planit Rregullues "Mati 1", miratuar me Vendimin për miratimin e propozim planit rregullativ për Lagjen "Mati 1" në Prishtinë 01nr.35 – 14451 dt.21.06.2005, dhe ndryshuar me Vendim për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-642 dt. 01.04.2010 dhe Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Vendimit për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011.

Bazuar në projekt propozimin konceptual dhe aktin noterial "Deklaratë e përbashkët juridike për zgjidhje urbane", e përpiluar te Noter Sevdije Krasniqi në Prishtinë, me LRP.4519/2022 dhe Ref.1054/2022 dt.31.03.2022, në mes të "Euro –Fenix"sh.p.k. dhe pronarit të parcelës nr.682-6 ZK Matičan, me pronar Mehdi Musiqi, dhe aktit noterial "Deklaratë e përbashkët juridike për zgjidhje urbane", e përpiluar te Noter Sevdije Krasniqi në Prishtinë me LRP.4535/2022 dhe Ref.1057/2022 dt.31.03.2022, në mes të "Euro –Fenix"sh.p.k. dhe pronarit të parcelës nr.682-4 & 682-5 ZK Matičan, me pronar, Driton Mulaku, konstatohet se të njëjtët janë pajtuar për një zgjidhje të përbashkët dhe me ndërtim, duke bashkangjitur edhe Plani i situacionit – "zgjidhjen urbane".

planit rregullues dhe ndër të tjera konstatohet:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Isa Kuçi ne lagjen Mati 1 në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-129771/22 dt.07.06.2022, kyçja për automje për ndërtesën me etazhitet 3B+P+7+PH, në rrugë të planifikuar sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane dhe shmangien e kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. 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", 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 përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të "Udhëzimi 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", Vendimit 14nr.350/05 – 0069714/18 dt.22.03.2018 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, "Për Përcaktimin e Mënyrës së Zbatimit të Dokumenteve të Planifikimit Hapësinor në Zonat Urbane", si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 44, 57 & 140 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit vendosi që kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç`rast konstatoi se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, dhe se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore, kërkuessve: pronarëve, Mehdi Musiqi dhe Driton Mulaku nga Prishtina dhe Investitori "Euro Fenix"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810076613, me përfaqësuese Mirushe Kuçi nga Kamenica, sipas kërkesës 05nr.350/02 – 129771/22 dt.07.06.2022, kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, me 3B+P+7+Ph, në kuadër të Bllokut urban "A12", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: nr.682-4, 682-5 & 682-6 ZK Matičan, sipas projekt propozimit - konceptual dhe "zgjidhjes urbane".

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

**Shtojcë:** Plani i situacioni - "zgjidha urbane" e kompleksit me ndërtesë të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelës kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali i bashkimit të parcelave nr.682-4, 682-5, 682-6 ZK Matičan..

**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 këtyre kushteve ndërtimore. 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:** Kërkuessve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02 – 129771/22 dt.07.06.2022,.

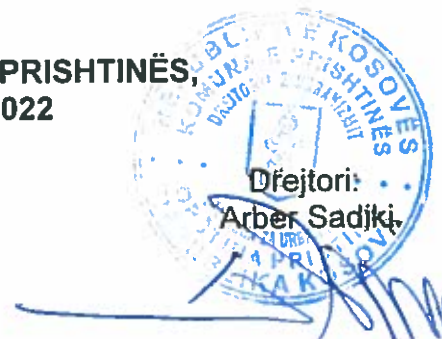
**I dërgohet përmes postës elektronike:** Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,**  
**05NR.350/02 – 129771/22 DT.14.07.2022**

Zyrtari:  
Ergyn Hajredini,

U.D. Udhëheqëse e Sektorit:  
Nazife Krasniqi,

Drejtori:  
Arber Sadiki,







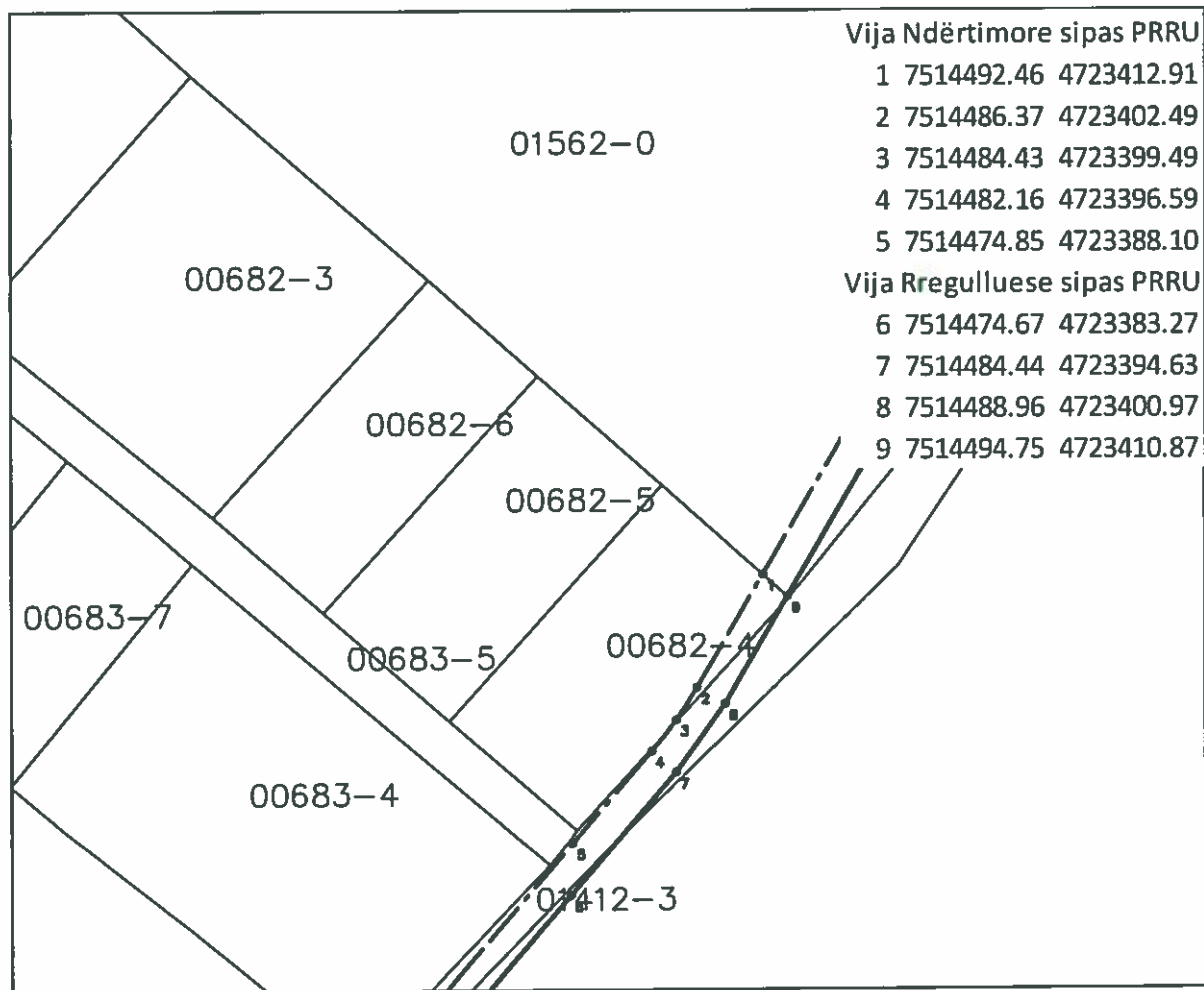
Republika e Kosovës  
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës  
Opstina Prishtina - Municipality Of Prishtina



### DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:  
Kushtrim Domaneku

Nënskrimi:

Prishtinë: 23.06.2022

#### Legjenda:

-  Vija Rregulluese sipas PRRU
-  Vija Ndërtimore sipas PRRU
-  Parcelat Kadastrale





# MANUALI I RIPARCELIZIMIT

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

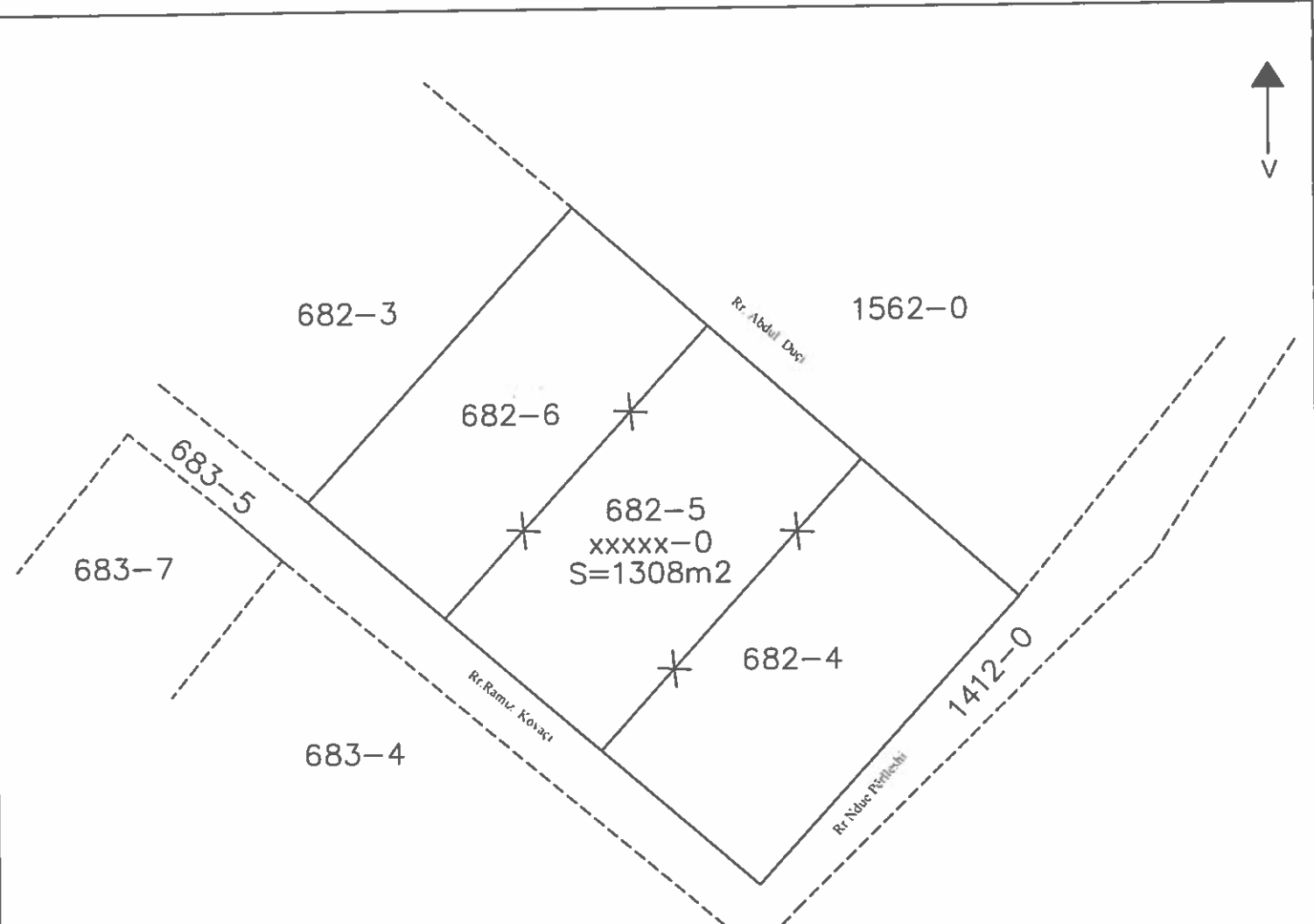
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 682-4, 682-5, 682-6

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçanë

Numri i lëndës / Broj predmeta: 130 /2022 Prishtinë

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500



### Legjenda:

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

Rilevoi / Snimio: Gjeodeti i Licencuar Adriatik Fetiu  
(emri dhe mbiemri i gjeodetit kompanisë/ ime i prezime gjeodeta kompanije)

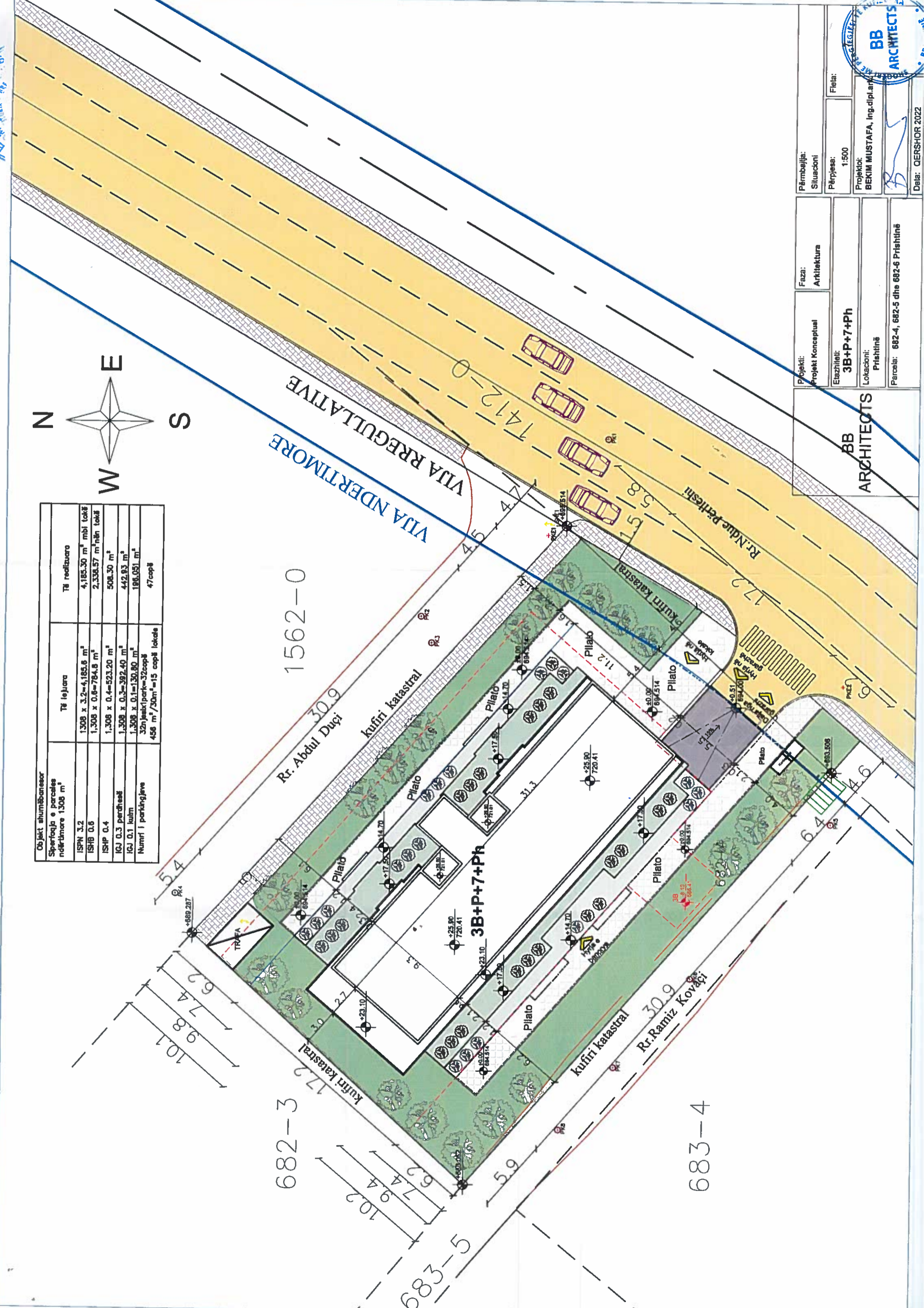
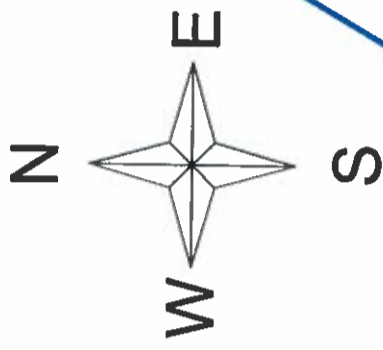
Nr. i licencës / Br. licence: 2

Data / Datum: 30.06.2022





Objekt shumëbanesor	Të lejuara	Të redizuara
Spartoqja e parcelës ndërtimore 1308 m <sup>2</sup>		
ISPN 3.2	1308 x 3.2=4185.6 m <sup>2</sup>	4185.30 m <sup>2</sup> mbi tokë
ISHB 0.6	1308 x 0.6=784.8 m <sup>2</sup>	2.338.57 m <sup>2</sup> nën tokë
ISHP 0.4	1308 x 0.4=523.20 m <sup>2</sup>	508.50 m <sup>2</sup>
IGJ 0.3 perdhiesë	1308 x 0.3=392.40 m <sup>2</sup>	442.93 m <sup>2</sup>
IGJ 0.1 kutim	1308 x 0.1=130.80 m <sup>2</sup>	198.051 m <sup>2</sup>
Numri i parkingjeve	320 leshjipark=32copë	47copë
	456 m <sup>2</sup> /30m <sup>2</sup> =15 copë lokale	



Përmbajtja: Situacioni		Faza: Arkitectura	
Përfaqja: 1:500		Projekt Konceptual	
Projektori: BEKIM MUSTAFA, Ing.dipl.arh.		Etazhilit: 3B+P+7+Ph	
Firma: BB ARCHITECTS		Lokacioni: Prishtinë	
Data: QERSHOR 2022		Parcela: 682-4, 682-5 dhe 682-6 Prishtinë	