



01-1430

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 dhe 44 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, si dhe në bazë të kërkesës 05 nr. nr.350/02-132406/21 dt. 08.07.2021, të pronarëve Ilir Murati, Art Construction LLC, Ideal Vejsa, Fadil Llapashtica nga Prishtina, me investitor "Green Residence" sh.p.k me seli në Ferizaj dhe me nr. unik identifikues të biznesit 811474444 dhe me pronarë Jetmir Mehmeti nga Prishtina dhe Veranda Hasani nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e objektit shumëbanesor dhe afarist, në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 04.11.2022, merr këtë:

## V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** pronarëve Ilir Murati, Art Construction LLC, Ideal Vejsa, Fadil Llapashtica nga Prishtina, me investitor "Green Residence" sh.p.k me seli në Ferizaj dhe me nr. unik identifikues të biznesit 811474444 dhe me pronarë Jetmir Mehmeti nga Prishtina dhe Veranda Hasani nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr.350/02-132406/21 dt. 08.07.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit shumëbanesor dhe afarist me etazhitet 2B+2S+P+6, në kuadër të parcelës ndërtimore “F”, të Bllokut Urban “A-12”, të tërësisë hapësinore “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 00941-11, 00941-12, ZK Matiçan-Prishtinë.

**II. Lokacioni** për të cilin caktohen kushtet ndërtimore sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re- Zona Qendër", i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr. 01 nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani ky lokacion përfshihet në ngastrën e ndërtimit “F”, ku sipas këtij plani kjo zonë ka “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” 01.nr.035-186861 dt. 02.10.2013, të lëshuar përmes sistemit online, nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
  - 00941-11 ZK Matiçan, me S=1000m<sup>2</sup>, me pronar Fadil Llapashtica, kullosë e klasës 4;
  - 00941-12 ZK Matiçan, me S=1500m<sup>2</sup>, me pronarë Ilir Murati, Ideal Vejsa, Art Construction LLC, kullosë e klasës 4;
- Të drejtat pronësore-juridike për parcelat kadastrale 00941-11, 00941-12 ZK Matiçan janë private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësisë kadastrale;

- Në kuadër të këtyre parcelave, ekzistojnë ndërtimet te shtëpive individuale me etazhitet P+1+Nk, për të cilat para aplikimit për leje ndërtimore, duhet të kërkohet leja e rrënimt në Drejtorinë e Urbanizmit;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrësi të konsiderueshme, në bazë të incizimit gjeodezik, me rënie nga verilindja në drejtim të jugperëndimit, me disnivel të përafërt 12m;
- Qasja ekzistuese në parcelë kadastrale është përmes rrugës ekzistuese “Malush Kosova” dhe “Kiri”, dhe rrugës së planifikuar sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m<sup>2</sup> të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe ndërtesa të banimit në bashkëpronësi.

**IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin- ndërtimin e ndërtesës së banimit, në kuadër të Planit Rregullues, bazuar në parametrat urban të planit:**

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës, pozicionimi, gabariti dhe etazhite i ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i lokacionit – “Situacioni”, bashkëngjitur këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara për realizimin e ndërtesave, konkretisht të përfshira- trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
  - 00941-11, me S=808m<sup>2</sup>;
  - 00941-12, me S=1463m<sup>2</sup>;
  - Sipërfaqe totale S=2271m<sup>2</sup>.**
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara për realizimin e ndërtesave, konkretisht të përfshira- trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:
  - 00941-11, me S=192m<sup>2</sup>;
  - 00941-12, me S=37m<sup>2</sup>;
  - Sipërfaqe totale S=229m<sup>2</sup>.**
- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelave kadastrale të përfshira në parcelën ndërtimore “F”, të Bllokut Urban “A-12”, të tërësisë hapësinore “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, planifikohet të realizohet/ndërtohet ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, me etazhitet 2B+2S+P+6, me sipërfaqe bruto ndërtimore S=8616.5m<sup>2</sup> / 5500m<sup>2</sup> mbitokë + 3116.5m<sup>2</sup> nëntokë (sipas projekt propozimit të prezantuar), të shpërndara në ndërtesë si vijon:
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë për banim shumëbanesor dhe afarizëm, me hapësira përcjellëse si: kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabarit të përdhësës ose suterrenit, në bazë të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër është 40%, ndërsa me kushtin e zhvillimit të arkitekturës së qëndrueshme sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015 kjo shputë mund të rritet për 10%:

$$S = 2271 \times 0.4 = 908.4m^2$$

$$\underline{\text{Sipas projekt propozimit} = 830m^2}$$

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHN), për vendosjen e ndërtesës në bazë- gabarit të bodrumit, lejohet max. 60% (0.6):

$$S = 2271 \times 0.6 = 1362.60m^2$$

$$\underline{\text{Sipas projekt propozimit} = 1142m^2}$$

- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe sipërfaqet gjelbëruese, ku koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, në bazë të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, është min. 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%.

$$S = 2271 \times 0.4 = 908.4\text{m}^2 \text{ ose } S = 2271 \times 0.3 = 681.30\text{m}^2$$

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), sipas Planit Rregullues Prishtina e Re – Zona Qendër, është 2.2. Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese- parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë- suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës- bodrume, dhe ka sipërfaqe si në vijim:

$$S = 2271 \times 2.2 = 4996.2\text{m}^2$$

- Vendimin 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20%. Bazuar në sipërfaqen e pjesëve të parcelave kadastrale të përfshira jashtë vijës rregulluese prej  $S=229\text{m}^2$ , si dhe raporti i sipërfaqeve jashtë / brenda vijave rregulluese është  $S=229 / 2271 \times 100 = 10.00\%$ , andaj sipas këtij Vendimi, mund të kompensohet/shpronësohet sipërfaqja  $S=229\text{m}^2$ , dhe kalkullohet me koeficient ndërtimi 2.2. Pra, sipërfaqja e kompensuar do të jetë:

$$229 \times 2.2 = 503.8\text{m}^2$$

$$\text{Sipërfaqja e përgjithshme e lejuar : } S=4996.2+503.80=5500.00 \text{ m}^2$$

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes ndërtesave është 1.0H, distanca minimale e kombinuar në mes ndërtesave është 0.6H, distanca minimale anësore në mes ndërtesave brenda bllokut është 7m pa ndriçim primar, ndërsa distanca minimale nga vija e ngastrës fqinje është 0.5H (ku H është lartësia e ndërtesës më të lartë).
- Qasja në parcelë ndërtimore të jetë përmes rrugëve të planifikuara;
- Kuota e përdhësës së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e nivelit të rrugës publike, nga e cila ka qasje parcela, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero, por jo më e ulët se kuota e nivelit të rrugës publike dhe ajo është max. 1.2m;
- Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesëve) të ndërtesës kolektive të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të bllokut. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, standardi i parkimit respektivisht i garazhimit sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re- Zona Qendër” dhe Rregullores MMPH nr.03/2016 është 1VP/njësi banimore. Për pjesën e afarizmit min. 1VP për  $30\text{m}^2$  afarizëm sipërfaqe të shfrytëzueshme. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritit të ndërtesës;
- Kompleksi të organizohet edhe me vendparkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për grumbullimi e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe t’i përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar, si dhe karakterit dhe kontekstit të zonës;
- Bazuar në nenin III të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, për shkaqe të shfrytëzimit efijent të energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e

"termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;

- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Aplikimi i të gjithave kushteve dhe kritereve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Plani Rregullues "Mati 1" dhe Planit Zhvillimor Urban- PZhU.

**V. Ndarja / Parcelimi** i parcelave kadastrale nr. 00941-11, 00941-12 ZK Matiçan, do të bëhet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese, bazuar në Planin Rregullues "Prishtina e Re - Zona Qendër", Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manuali i ndarjes së parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit- "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes së parcelave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Plani i situacionit- "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

**VI. Bashkimi** në një parcelë të vetme i pjesëve të parcelave brenda vijës rregulluese, gjegjësisht 00941-11 dhe 00941-12, ZK Matiçan do të bëhet sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit e parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit- "zgjidhja urbane" dhe manualit të bashkimit të parcelave, 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 dhe pas realizimi të pikës VI, të këtij Vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit.

**VII. Kompensimi / shpronësimi** me sipërfaqe ndërtimore i sipërfaqes jashtë vijës rregullues të pjesëve të parcelave kadastrale nr. 00941-11 dhe 00941-12 ZK Matiçan, gjegjësisht  $S=229m^2$ , do të bëhet sipas Vendimit 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik, e cila aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20%. Sipas kalkulimeve në paragrafin IV të këtij Vendimi, parcela ndërtimore është me sipërfaqe prej  $2271m^2$ . Bazuar në Vendimin 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, dhe raportit të sipërfaqeve të parcelës ndërtimore dhe sipërfaqes jashtë vijës rregulluese (sipërfaqja e pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik) përcaktuar në përqindje (%) është  $S=229 / 2271 \times 100 = 10.00\%$ . Andaj sipas Vendimit të lartcekur, mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore sipërfaqja prej  $S= 229m^2$ . Sipas kalkulimit, sipërfaqja e kompensuar do të jetë  $S=229 \times 2.2 = 503.8m^2$ .

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore për pjesën e parcelave kadastrale nr. 00941-11 dhe 00941-12 ZK Matiçan, bazuar në Vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me sipërfaqe ndërtimore, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarit të parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohet pas ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale sipas këtij paragrafi të këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

Procedura e kompensimit/shpronësimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore dhe pas realizmit të pikës VII të këtij Vendimi.

**VIII. 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 kyçje 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 kyçje nga "Termokos"- Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

**IX. Dokumentacioni ndërtimor** - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV, projekt propozimin e prezantuar, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje fizike dhe një (1) digjitale, në këtë përmbajtje:

- 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 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, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;

- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", 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 të terrenit.

**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 Shpëtim 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.

**XI. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale** të hartohet 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.

**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 dhënie 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- këtë Vendim, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo Drejtori (kopje);

- Autorizimin për përfaqësim;
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve.

**XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës, në tokë ndërtimore-** meqenëse pjesët e parcelat kadastrale të përfshira në këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave të njërive kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelave si në vijim: 00941-11 “Kullosë e Klasës 4, 00941-12 “Kullosë e klasës 4”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës 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 MBPZH Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës, të cilës do të ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore, gjegjësisht  $S=2271\text{m}^2$ , sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, andaj, kjo Drejtori jep PËLQIM për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Kjo pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas realizimit të pikës V, VI dhe VII të këtij Vendimi, si dhe para aplikimit për leje ndërtimore, bazuar në pëlqimin e dhënë në këtë paragraf.

**XIV. Pagesa e taksës administrative 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, 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.

**XV. Vlefshmëria e Vendimit për caktimin e 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, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

## A r s y e t i m

Pronarët Ilir Murati, Art Construction LLC, Ideal Vejsa, Fadil Llapashtica nga Prishtina, me investitor "Green Residence" sh.p.k me seli në Ferizaj dhe me nr. unik identifikues të biznesit 811474444 dhe me pronarë Jetmir Mehmeti nga Prishtina dhe Veranda Hasani nga Prishtina, me kërkesën 05 nr.350/02-132406/21 dt. 08.07.2021, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore dhe afariste- me etazhitet 2B+2S+P+6, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I të dispozitivit të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, kërkuarit kanë prezantuar këtë dokumentacion: dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale 00941-11,00941-12 ZK Matçan; Vërtetim mbi obligimet tatimore të Ilir Murati nr. 131808/21 dt. 07.07.2021, Art Construction LLC nr. 131808/21 dt. 07.07.2021, Ideal Vejsa nr. 10-430/03-0105350/21 dt. 08.06.2021, Fadil Llapashtica nr. 116526/21 dt. 22.06.2021 si dhe Green Residence shpk nr. 92489123816/21 dt. 02.07.2021, të lëshuar nga Drejtoria e Financave e Komunës së Prishtinës; kopje të dokumentit identifikues të Ilir Murati, Art Construction LLC, Ideal Vejsa, Fadil Llapashtica,; Certifikatën e regjistrimit të biznesit “Green Residence” shpk me nr. unik identifikues 811474444; “Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re – Zona Qendër” nr. 035-186861 dt. 02.10.2013; Foto të lokacionit; “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve

pronësore” lrp nr. 1473/2021 dt. 26.03.2021, e lidhur në mes Ilir Murati, Art Construction LLC, Ideal Vejsa, Fadil Llapashtica në cilësinë e pronarit së tokës si dhe investitorit “Green Residence” shpk; “Procesverbal për zgjidhje urbane” nr. 00404 dt. 22.10.2021, i mbajtur me fqinjët- gjegjësisht pronarët e parcelës kadastrale 00941-13, 01463-0, 00941-29 ZK Matičan, me të cilin deklarojnë që pajtohen me zgjidhjen urbane të zhvilluar në dy faza me rezervim për hapësirë ndërtimi, ashtu sic është paraqitur në situacionin e bashkëngjitur me këtë procesverbal; kopje e : Autorizim i përgjithshëm për përfaqësim”, lrp nr 2079/2020 dt. 31.08.2020, lrp nr 3136/2020 dt. 01.12.2020; Deklaratë e të autorizuarit nga pronarët e tokave dhe investitori dt. 30.11.2021 për qasjen e automjeteve në objektin e rezervuar në parcelat 00941-13,01463-0, 00941-29 nga parcela 00941-11 dhe 00941-12; Inçizimin gjeodezik për parcelat kadastrale, të punuar nga gjeodeti Geo-Group Sh.p.k me nr. licence 52; Propozimin për ndarje të parcelave kadastrale, bashkim të parcelave në një parcelë të vetme, si dhe shpronësim, të punuar nga gjeodeti Geo-Group Sh.p.k me nr. licence 52;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës, dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor dhe rregullativës ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative dhe faktet e vendosjes, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar:

Bazuar në kushtet dhe kriteret e Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë, parcelat kadastrale, nr. 941-11 dhe 941-12, ZK Prishtinë, përfshihen në kuadër të bllokut “A-12” të tërësisë hapësinore “A”, pjesërisht në hapësirë publike të këtij plani rregullues, nga e cila sipërfaqe, formohen parcelat ndërtimore.

Gjithashtu në Drejtorinë e Urbanizmit është parashtruar kërkesa nga pronarët e parcelave kadastrale nr. 941-11 dhe 941-12, ZK Prishtinë, me investitor “Green Residence” sh.p.k. nga Prishtina, andaj kjo drejtori ka obliguar investitorët të hartojnë zgjidhje të përbashkët urbane, të cilën edhe e kanë realizuar me “Procesverbal për zgjidhje urbane” nr. 00404 dt. 22.10.2021, dhe deklaratën, me anë të së cilës Investitorët “Green Residence” Sh.p.k. nga Prishtina dhe fqinjët/pronarët Hasnija P. Moesman, Tjalling Moesman, Ideal Vejsa, Skender Shkodra dhe Tringë Shkodra nga Prishtina kanë dhënë pëlqimin e ndërsjellët dhe janë pajtuar me zgjidhjen e përbashkët urbane për tu zhvilluar në dy faza me rezervim për hapësirë ndërtimi, ashtu siç është paraqitur në situacionin e bashkëngjitur me këtë procesverbal. Pronat e fqinjëve (00941-13, 01463-0, 00941-29) do të zhvillohet në fazën e dytë dhe do të bashkëngjitet objektit me diletim në pikën e kufirit të parcelës së tyre. Kjo Drejtori, e ka kontrolluar dhe verifikuar këtë zgjidhje urbane, si dhe ka vërtetuar se kjo zgjidhje është në harmoni me planin rregullues për këtë hapësirë.

Pas shqyrtimit të kësaj kërkesë, Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në nenin 13 pika 1.2 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik në lokacion me datë 10.11.2021. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri më datë 24.11.2021 dhe me që ndërkohë kjo Drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Sipas mendimit profesional nga faza e komunikacionit, të dt. 26.11.2021, kyçjet për automjete për ndërtesën me etazhitet 2B+2S+P+6, në rrugë të planifikuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh kategorinë e rrugëve, terrenin me pjerrësi dhe hapësirën e kësaj zgjidhjeje urbane. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullore për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimet në Bashkëpronësi”, dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. 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 edhe në kohën kur realizohet ajo.

Kjo drejtori, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, nr. 14-020/04-0112470/22 dt. 20.05.2022, për formimin e Komisionit këshillëdhënës për shqyrtimin e Kushteve ndërtimore, i njëjti komision me dt. 24.08.2022 ka mbajtur takimin këshillëdhënës për shqyrtim të kushteve



ndërtimore, dhe ka Konkluduar si ne vijim: "Pas analizimit te projekt propozimit te prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit/ investitorit dhe shqyrtimit te dokumentacionit te prezantuar, vlerësoi se: Projekt-propozimi është në përputhshmëri me dokumentet e planifikimit hapësinor për zonën në trajtim; Të rishikohet definimi i niveleve ndërtimore, konkretisht suterrenit dhe bodrumeve në përputhshmëri me "Rregullore mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016; Udhëzohet zyrtari bartësi i lëndës që, pas plotësimit të pikës 2 nga ana e aplikuesit dhe pas verifikimit të saktësisë dhe vërtetësisë së dokumentacionit të dorëzuar krahasuar me dokumentet e planifikimit hapësinor për atë zonë, si dhe rregullativën ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, të vazhdojë procedurën për vendosjen e çështjes administrative, përkatësisht caktimin e kushteve ndërtimore.

Pas kompletimit të dokumentacionit të nevojshëm dhe të paraparë me rregullativën ligjore, kjo drejtori morri në shqyrtim tani dokumentacionin e kompletuar dhe të njëjtin e trajtoj bazuar në kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues urban, dhe konstatoi se i njëjti pas korrigjimeve të zhvilluara nga faza e aplikimit dhe procesverbali i mbledhjes se komisionit këshillëdhënës, është në harmoni me këto kriteret, dhe se kushtet ndërtimore mund të procedohen me miratim dhe se bazuar në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 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", është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm, "zgjidhja urbane" e propozuar-projekti konceptual për parcela ndërtimore në kuadër të Bllokut urban "A-12" është në harmoni me kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues, dhe njëherë janë plotësuar kriteret urbane dhe administrative, për caktimin e kushteve ndërtimore andaj u vendos që me këtë Vendim të njëjtit të caktohen.

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

**Shtojcë:** Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01; Manuali i ndarjes dhe bashkimit 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.

**Ky Vendim u shtyp në 5 (pesë) kopje identike fizike dhe i dërgohet:** Kërkuesit/ve; kësaj Drejtorie; Drejtorisë së Pronës; Qendrës për Shërbim me Qytetarë; dhe në dosje të lëndës.

**Kopje elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm; dhe Drejtorisë së Kadastrit.

## DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS

05 NR. 350/02-132406/21 DT. 04.11.2022

Zyrtari:

Lindita Beqiri



u.d. Udhëheqëse e Sektorit:

Nazife Krasniqi







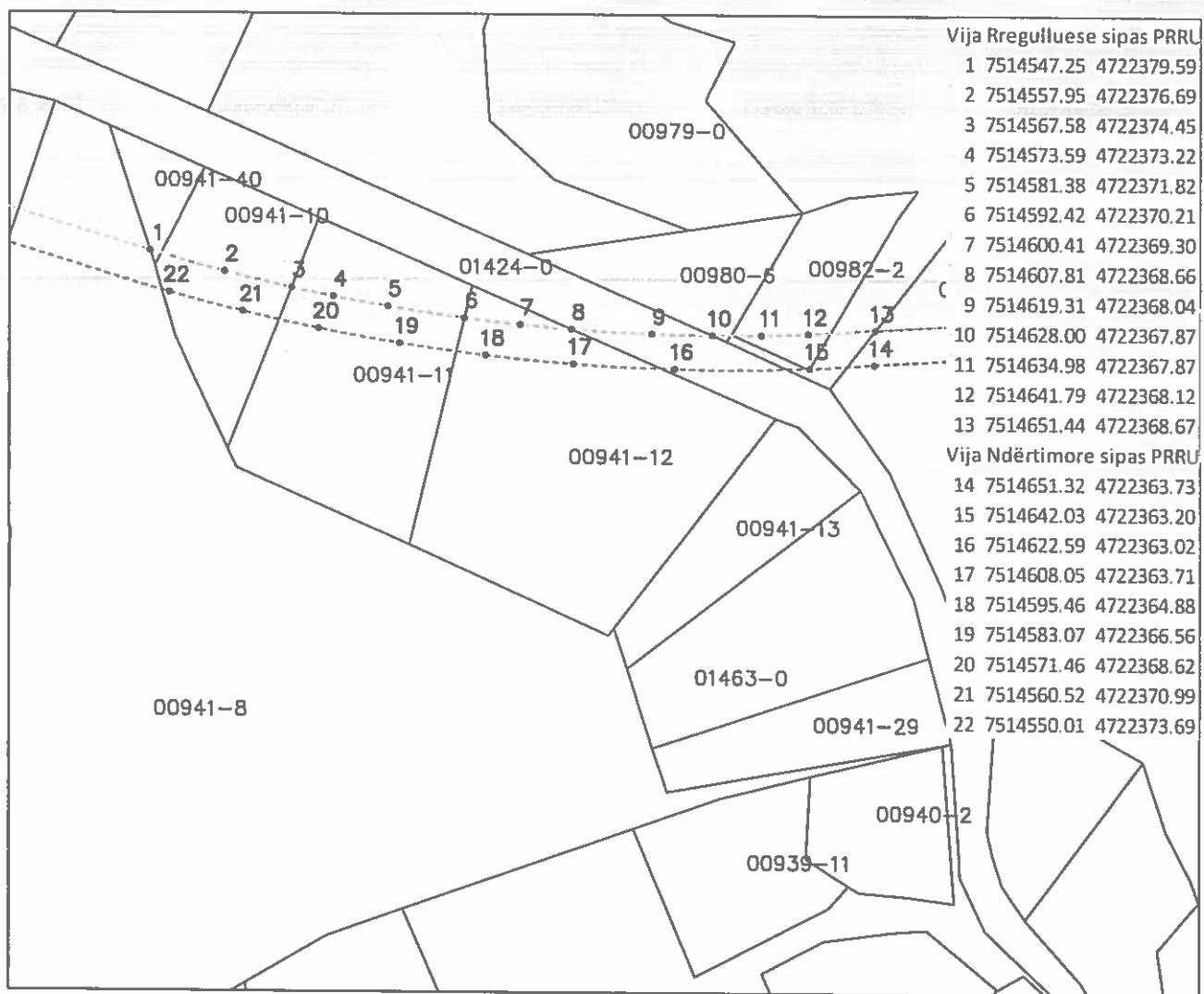
Republika e Kosovës  
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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



Punoi:  
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi:

Prishtinë: 06.12.2021

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- ..... Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela Kadastrore





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

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/ Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/ Ministry of Infrastructure and Environment  
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: \_\_\_\_\_

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

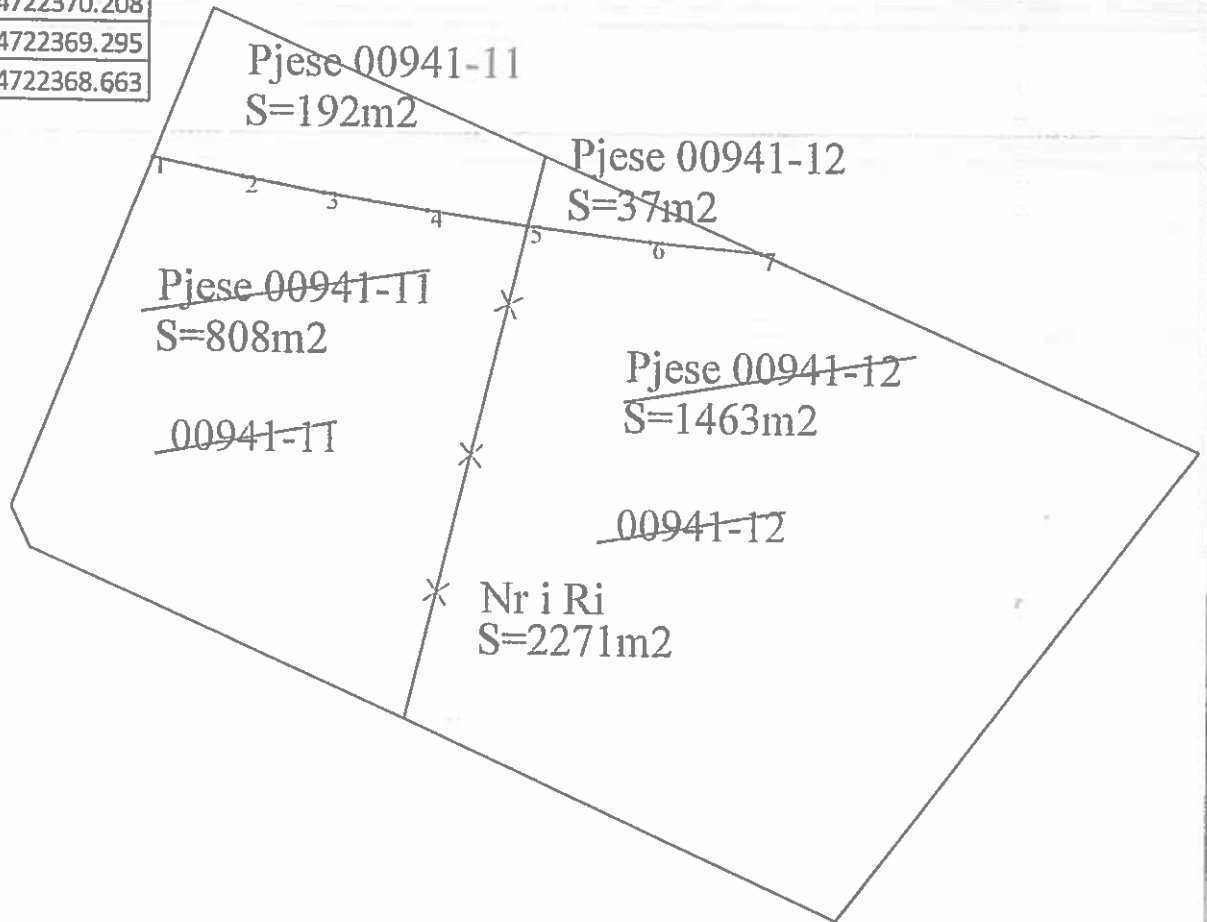
Numri i lëndës / Broj predmeta: \_\_\_\_\_

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Propozim për ndarje dhe bashkim të parcelave  
00941-11,00941-12 Z.K Matiçan

Koordinatat e ndarjeve		
Nr	Y	X
1	7514567.582	4722374.449
2	7514573.521	4722373.244
3	7514578.953	4722372.235
4	7514585.787	4722371.142
5	7514592.418	4722370.208
6	7514600.499	4722369.295
7	7514607.805	4722368.663



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

Aprovoi / Usvojio: \_\_\_\_\_  
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar / ime i prezime sluzbenog lica)

Nr. i licencës / Br. licence: 57

Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

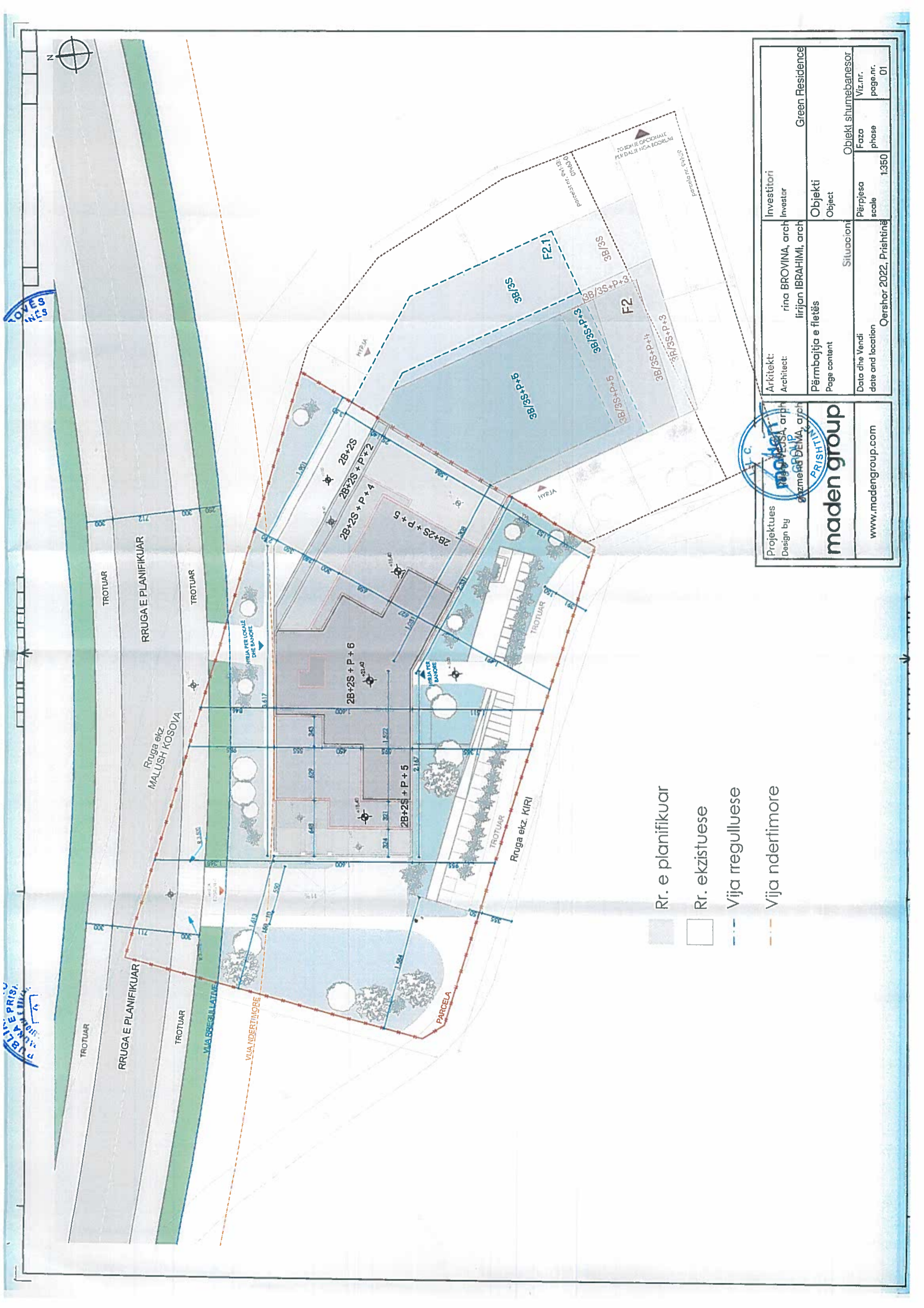
Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

Data e aprovimit / Datum usvajanja: \_\_\_\_\_

Data e rilevitimit / Datum snimanja: 18.11.2021







Projektues Design by	Investitori Investor	Arktekt: Architect:	Investitori Investor
madengroup	rina BROVINA, arch Iirijan IBRAHIMI, arch	madengroup	Green Residence
PRISHTINE	Përbajtja e fletës Page content	Situacioni Object	Objekti Object
www.madengroup.com	Data dhe Vendi date and location	Përpjesa scale	Objekt shumebanesor Faza phase
	Qershor 2022, Prishtinë	1:350	Viz.nr. page.nr. 01

- Rr. e planifikuar
- Rr. ekzistuese
- Vija rregulluese
- Vija ndertimore