



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, 44, 57 dhe 140 të Ligjit Nr. 05/L-031 dt.21.06.2016 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për Caktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtimore, Leje Ndërtimore dhe Leje Rrënimi për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-132879/24 dt. 09.10.2024, të aplikuesve/pronarëve Driton Vitija, Sadri Vitia, Sevdail Klllokoqi, Driton Klllokoqi, Lumni Klllokoqi, Bujar Klllokoqi, Hajrush Klllokoqi, Mehedin Vllasaliu dhe Naim Vllasaliu nga Prishtina, dhe Investitori “Andrra Invest” L.L.C me seli në Prishtinë, rr. “Malush Kosova” nr. 2, kërkesë kjo për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore me afarizëm – “Ndërtesa 1” me etazhitet B+S+P+7 dhe “Ndërtesa 2” me etazhitet -2B+S+P+6, në kuadër të Bllokut urban “A-19” – Ngastra ndërtimore “F”, Tërësia urbane “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizimit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 03.03.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/pronarëve Driton Vitija, Sadri Vitia, Sevdail Klllokoqi, Driton Klllokoqi, Lumni Klllokoqi, Bujar Klllokoqi, Hajrush Klllokoqi, Mehedin Vllasaliu dhe Naim Vllasaliu nga Prishtina, dhe Investitori “Andrra Invest” L.L.C me seli në Prishtinë me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811488726, dhe person fizik Astrit Çitaku nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-132879/24 dt. 09.10.2024, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste “Ndërtesa 1” me etazhitet B+S+P+7 dhe “Ndërtesa 2” me etazhitet -2B+S+P+6, në kuadër të Bllokut urban “A-19” – Ngastra ndërtimore “F”, Tërësia urbane “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale 956-0, 957-2, 957-1, 958-6, 959-7, 958-7, 959-1, 960-12, 959-8, 960-13, 960-2 Z.K Matičan, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – “zgjidhja urbane”.

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

- Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr.035-186861 dt.02.10.2013, dhe ku sipas këtij plani kjo zonë - Ngastra ndërtimore “F”, është e destinuar si zonë “B” – me funksion banues;

Pronarët dhe investitori, me shkresën “Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re – Zona Qendër”, me referencë 04-350/01-76720/22 dt. 06.04.2022, të datës 14.04.2022, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë, janë informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit për atë zonë.

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. 956-0.....S=402 m².....Driton Vitija..... “Tokë ndërtimore”;
 - nr. 957-2.....S=326 m².....Sadri Vitia..... “Tokë ndërtimore, Arë e klasës 4”;
 - nr. 957-1.....S=314 m².....Sadri Vitia..... “Tokë ndërtimore, Arë e klasës 4”;
 - nr. 958-6.....S= 542 m².....Sevdail Klllokoqi..... “Arë e klasës 4”;
 - nr. 959-7.....S=209 m².....Mehedin Vllasaliu..... “Kullosë e klasës 4”;

- nr. 958-7.....S=517 m².....Driton Kllokoqi..... "Tokë ndërtimore";
- nr. 959-1.....S=263 m².....Lumni Kllokoqi..... "Kullosë e klasës 4";
- nr. 960-12.....S=438 m².....Bujar Kllokoqi..... "Tokë ndërtimore";
- nr. 959-8.....S=211 m².....Naim Vllasaliu..... "Kullosë e klasës 4";
- nr. 960-13.....S=129 m².....Hajrush Kllokoqi..... "Tokë ndërtimore";
- nr. 960-2.....S=308 m².....Hajrush Kllokoqi..... "Arë e klasës 4";

Sipërfaqja e parcelave kadastrale: S=3, 659.00 m²

- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, në bazë të certifikatave të njëjësive kadastrale, është private;
- Pjesë e parcelës ndërtimore ku do të zhvillohet ndërtimi, është edhe parcela nr.1424-0 ZK Matiçan, e evidentuar si Rrugë Publike e Pakategorizuar, ku brenda vijës rregulluese përfshihet me sipërfaqe S=7m², e cila nuk trajtohet në këtë zgjidhje urbane, për shkak se është vlerësuar sipërfaqe shumë e vogël dhe e papërfillshme;
- Bazuar në shkresën "Deklaratë", e noterizuar te noter Astrit S. Bibaj në Prishtinë, me LRP.nr.1128/2025 dt. 28.02.2025, investitori "Andrra Invest" L.L.C. nga Prishtina, dhe me përfaqësues Mentor Rushiti, ka deklaruar-dhënë pëlqim që në procedurë të caktimit të kushteve ndërtimore për parcelat kadastrale nr. 959-9, 959-3 dhe 960-8 ZK Matiçan, ndërtesa e planifikuar në atë zgjidhje urbane, mund të pozicionohet në kufi me parcelën ndërtimore, në trajtim, sipas këtij vendimi;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, shtrihen ndërtesa-shtëpi individuale të banimit, dhe atë: në parcelën kadastrale nr. 956-0, ndërtesa me etazhitet P+1, nr. 957-2, shtrihet pjesërisht ndërtesa me etazhitet P+1+Nk, nr. 958-6, me etazhitet B+P+1, nr. 959-7, shtrihet pjesërisht ndërtesa me etazhitet P+1, nr.958-7 me etazhitet B+P, nr. 960-12, 960-13 dhe 960-2 me etazhitet B+P;
- Terreni ka pjerrtësi nga drejtimi juglindje-veriperëndim, me një disnivel H~6.0 m';
- Parcelat kadastrale të lartcekura, kanë qasje nga rruga "Malush Kosova", e cilat njëkohësisht është edhe rrugë e planifikuara në Planin Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë", me nr. parcelës kadastrale nr. 1424-0 ZK Matiçan;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, si kryesisht shtëpi individuale banimore dhe banim kolektiv, etj;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – "Ndërtesa 1" me etazhitet B+S+P+7 dhe "Ndërtesa 2" me etazhitet -2B+S+P+6, në kuadër të Bllokut urban "A-19" – Ngastra ndërtimore "F", Tërësia urbane "A", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", janë:

- Organizimi dhe qasjet në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhitetet e ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijat rregulluese dhe ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore dhe "Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues " Prishtina e Re – Zona Qendër", 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 urban "A-19" – Ngastra ndërtimore "F", Tërësia urbane "A", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr. 956-0.....S=281 m²,
 - nr. 957-2.....S=251 m²,
 - nr. 957-1.....S=228 m²,
 - nr. 958-6.....S=542 m²,
 - nr. 959-7.....S=195 m²,
 - nr. 958-7.....S=517 m²,
 - nr. 959-1.....S=241 m²,
 - nr. 960-12.....S=438 m²,
 - nr. 959-8.....S=180 m²,

- nr. 960-13.....S=129 m²,
- nr. 960-2.....S=308 m²,

Sipërfaqja e parcelave:S=3,310.00 m²;

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e Bllokut urban "A-19" – Ngastra ndërtimore "F", Tërësia urbane "A", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr. 956-0.....S=121 m²,
- nr. 957-2.....S=75 m²,
- nr. 957-1.....S=86 m²,
- nr. 958-6.....S=00 m²,
- nr. 959-7.....S=14 m²,
- nr. 958-7.....S=00 m²,
- nr. 959-1.....S=22 m²,
- nr. 960-12.....S=00 m²,
- nr. 959-8.....S=31 m²,
- nr. 960-13.....S=00 m²,
- nr. 960-2.....S=00 m²,

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelave, jashtë vijës rregulluese, S=349.00 m²;

- Me këto kushte ndërtimore për realizimin e pjesës së kompleksit në kuadër të Bllokut urban "A-19", Tërësia urbane "A" - Ngastra ndërtimore "F", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore dhe afariste – "Ndërtesa 1" me etazhitet B+S+P+7 dhe "Ndërtesa 2" me etazhitet -2B+S+P+6, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit si në vijim:

Kompleksi "Ndërtesa 1", me etazhitet B+S+P+7 dhe

"Ndërtesa 2", me etazhitet -2B+S+P+6

Ndërtesa "1" S=5,718.41m² / 4,794.27 m², mbi tokë + 924.14 m², nën tokë /,
Etazhitet: B+S+P+7

Ndërtesa "2" S=5,779.23 m² / 3,255.45 m², mbi tokë + 2,523.78 m², nën tokë /,
Etazhitet: -2B+S+P+6

Sipërfaqja e përgjithshme: S=11,497.64 m² / 8,049.72 m², mbi tokë + 3,447.92m², nën tokë/.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës në kuadër të kompleksit, të jetë destinim për banim shumë banesor dhe afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësirë garazhesh etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal për Bllokut urban "A-19", Tërësia urbane "A" - Ngastra ndërtimore "F", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, është III-VI etazhe, ndërsa, sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin/kompensimin, etazhitet maksimal është "Ndërtesa 1" me etazhitet B+S+P+7 dhe "Ndërtesa 2", me etazhitet -2B+S+P+6;
- **Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP)**, konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suterrenit, është max. 40%, dhe kjo sipërfaqe është:
S=3,310.00 x 0.4 = 1,324.00 m² / lejuar sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër"/,
S=1,185.02 m² / 35.8% sipas projekt propozimit /.
- **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 paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe max. 0.6 (60%), ndërsa sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", ndërsa në bazën/gabaritin e suterrenit, është max. 0.4 (40 %), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
S=3,310.00 x 0.6 =1,986.00 m² / lejuar sipas PRR/;
S=1,766.23 m² / 53.36% sipas projekt propozimit /.
- **Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISG)**, bazuar në Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", është min. 0.4 (40%), dhe sipas paragrafit II. pika 2. të

Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$$S=3,310.00 \times 0.4= 1,324.00 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas PRR} /;$$

$$S=1,324.00 \text{ m}^2 / 40\% \text{ sipas projekt propozimit} /.$$

- **Koeficienti i ndërtimit (ISPN)** sipas Planit Rregullues “Prishtina Re – Zona Qendër”, për Bllokut urban “A-19”, është max. 2.2, andaj i propozuar dhe miratuar është **2.2**. 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-bodrome, dhe sipas kalkulimeve, kjo sipërfaqe është:

$$S=3,310.00 \times 2.2 = 7,282.00 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas planit rregullues} /$$

$$S=349 \times 2.2 = 767.80 \text{ m}^2 / \text{kompensimi} /$$

$$S=7,282.00 + 767.80 = 8,049.80 \text{ m}^2$$

$$S= 8,049.80 \text{ m}^2, /\text{sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe kompensimin} /.$$

- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01–97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore mund të kompensohen sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20% të parcelës ndërtimore (parcelave dhe pjesëve të tyre brenda vijës rregulluese), dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është $S=349/3,310.00 \times 100=10.54\%$. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.2, $S = 349 \times 2.2 = 767.80 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë **$S=7,282.00 + 767.80 = 8,049.80 \text{ m}^2$** .
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 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 dhe tarifë për leje ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ ose min. 7 m, ku distanca prej 7.0 m vlen edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj). Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) është $0.6 \times H$;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max.1.40 m;
- Qasja në kompleksin me ndërtesë shumë banesore dhe afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas Plani i situacionit - “zgjidhja urbane”;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, këndet e lojërave për fëmijë, terrenet sportive, mobiliari urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore të planifikohet një vendparkim (VP), kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen për çdo $40 \text{ m}^2/1 \text{ VP}$;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen.
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe 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;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni dhe proporcion me projektin arkitektonik dhe destinimin e ndërtesës.
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”.

V. Kompensimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesëve të parcelave kadastrale: nr. 956-0, me sipërfaqe $S=121 \text{ m}^2$, nr. 957-2, me sipërfaqe $S=75 \text{ m}^2$, nr. 957-1, me sipërfaqe $S=86 \text{ m}^2$, nr. 959-7, me sipërfaqe $S=14 \text{ m}^2$, nr. 959-1, me sipërfaqe $S=22 \text{ m}^2$, dhe nr. 959-8, me sipërfaqe $S=31 \text{ m}^2$, të gjitha me sipërfaqe të përgjithshme $S=349 \text{ m}^2$, të përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë të planifikuar të planit rregullues, për realizimin e ndërtimit të kompleksit me ndërtesë shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV, në bllokun urban "A-19", parcela ndërtimore është me sipërfaqe prej $S=3,310 \text{ m}^2$, andaj bazuar në Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me sipërfaqe ndërtimore/koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje, është $S=349 / 3,310.00 \times 100=10.54\%$, dhe sipas vendimit të lartcekur, mund të kompensohet sipërfaqja prej $S=349 \times 2.2=767.80 \text{ m}^2$.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale, bazuar në vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga bashkëpronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale, nr. 956-0, 957-2, 957-1, 959-7, 959-1, 959-8, Z.K Matiçan, do të realizohet sipas pjesës së Bllokut urban "A-19", Tërësia urbane "A", të përcaktuar me vijën rregulluese të planit rregullues urban, si dhe bazuar në Plani i situacionit - "zgjdhja urbane", Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 si dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjdhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

VII. Bashkimi i parcelave kadastrale, nr. 956-0, 957-2, 957-1, 958-6, 959-7, 958-7, 959-1, 960-12, 959-8, 960-13, 960-2 Z.K Matiçan dhe formimi i parcelës ndërtimore për kompleksin/ndërtesën, do të realizohet bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" 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 "Muhaxhirët" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

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

VII. Kycja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
 - Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
 - Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
 - Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
 - Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).
- Kycja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrorhorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

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, "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 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 "Organizimi 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;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje

me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e 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.

XI. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 957-2, 957-1, 958-6, 960-2 ZK Matiçan dhe një pjesë e parcelave kadastrale 957-1, 957-2 ZK Matiçan, 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 4”, ndërsa parcelat me nr. 929.7, 959-1, 959-8 ZK Matiçan në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Kullojë e Klasës 4”, 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 t'i 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 $S=2,029m^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, Ky kompensim-pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XIII. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 Nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe “Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023 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 rrënimin.

XIV. Kushti i veçantë, i caktuar bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, ka të bëjë me vazhdimin e kontratës “Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët”, vërtetuar te noteri Nysret A. Ahmeti në Prishtinë, LRP nr.: 01480/2022, Ref.nr. 0253/2022 dt. 25.03.2022, së cilës i ka skaduar afati i vlefshmërisë, i cili vazhdim duhet të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore për “Ndërtesa 1” dhe “Ndërtesa 2”.

Mos plotësimi i kushtit të veçantë, sipas përshkrimit në këtë paragraf, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit të rishikojë vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe të veprojë konform rregullativës ligjore në fuqi.

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

Arsyetim

Aplikuesit/pronarët, pronarve Driton Vitija, Sadri Vitia, Sevdail Klllokoqi, Driton Klllokoqi, Lumni Klllokoqi, Bujar Klllokoqi, Hajrush Klllokoqi, Mehedin Vllasaliu dhe Naim Vllasaliu nga Prishtina, dhe Investitori “Andrra Invest” L.L.C me seli në Prishtinë me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811488726, dhe person fizik Astrit Çitaku nga Prishtina me kërkesën 05 Nr. 350/02-132879/24 dt. 09.10.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – Ndërtesa “Ndërtesa 1” me etazhitet -B+S+P+7 dhe “Ndërtesa 2” me etazhitet 2B+S+P+6, në kuadër të Bllokut urban “A-19” – Ngastra ndërtimore “F”, Tërësia urbane “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Aplikuesit, me kërkesën për kushte ndërtimore, 05 Nr. 350/02-132879/24 dt. 09.10.2024 si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurave administrative, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00956-0 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 956-0 ZK Matiçan, në emër të pronarit Driton Vitija, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës si dhe Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Driton Vitija;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00957-2 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 957-2 ZK Matiçan, në emër të pronarit Driton Vitija, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës si dhe Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Driton Vitija;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00957-1 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 957-1 ZK Matiçan, në emër të pronarit Sadri Vitia, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës si dhe Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Sadri Vitia;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00958-6 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 958-6 ZK Matiçan, në emër të pronarit Sevdail Klllokoqi, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës si dhe Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Sevdail Klllokoqi;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00959-7 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 959-7 ZK Matiçan, në emër të pronarit Mehedin Vllasaliu, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës si dhe Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Mehedin Vllasaliu;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00958-7 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 958-7 ZK Matiçan, në emër të pronarit Driton Klllokoqi, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës si dhe Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Driton Klllokoqi;

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00959-1 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 959-1 ZK Matiçan, në emër të pronarit Lumni Kllokoqi, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës si dhe Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Lumni Kllokoqi;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00960-12 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 960-12 ZK Matiçan, në emër të pronarit Bujar Kllokoqi, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës si dhe Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Bujar Kllokoqi;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00959-8 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 959-8 ZK Matiçan, në emër të pronarit Naim Vllasaliu, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës si dhe Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Naim Vllasaliu;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00960-13 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 960-13 ZK Matiçan, në emër të pronarit Hajrush Kllokoqi, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës si dhe Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Hajrush Kllokoqi;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00960-2 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 960-2 ZK Matiçan, në emër të pronarit Hajrush Kllokoqi, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Ndërtesa me Njësi Kadastrale me nr. O-71914050-00960-13-82-0, evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale nr. O-71914050-00960-13-82-0 ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët" e lidhur në mes të pronarëve Driton Vitija, Sadri Vitija, Hajrush Kllokoqi, Driton Kllokoqi, Sevdail Kllokoqi, Bujar Kllokoqi nga Prishtina, dhe investuesit "Andrra Invest" L.L.C nga Prishtina, vërtetuar te noteri Nysret A. Ahmeti në Prishtinë, LRP nr.: 01480/2022, Ref.nr. 0253/2022 dt. 25.03.2022 (kopje e vërtetuar nga origjinali);(e skaduar)
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët" e lidhur në mes të pronarëve Lumni Kllokoqi, Mehedin Vllasaliu nga Prishtina, dhe investuesit "Andrra Invest" L.L.C nga Prishtina, vërtetuar te noteri Nysret A. Ahmeti në Prishtinë, LRP nr.:09381/2023, Ref.nr. 01067/2023 dt. 02.11.2023;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët" e lidhur në mes të pronarit Naim Vllasaliu nga Prishtina, dhe investuesit "Andrra Invest" L.L.C nga Prishtina, vërtetuar te noteri Astrit S. Bibaj në Prishtinë, LRP nr.: 8606/2024, Ref.nr. 960/2024 dt. 26.08.2024 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Aneks i Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët (LRP nr: 8606/2024, Ref.nr:960/2024)" e lidhur në mes të pronarit Naim Vllasaliu nga Prishtina, dhe investuesit "Andrra Invest" L.L.C nga Prishtina, vërtetuar te noteri Astrit S. Bibaj në Prishtinë, LRP nr.: 8745/2024, Ref.nr. 979/2024 dt. 28.08.2024 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Shkresa "Deklaratë", e noterizuar te noter Astrit S. Bibaj në Prishtinë, me LRP.nr.1128/2025 dt. 28.02.2025, dhenë nga investitori "Andrra Invest" L.L.C. nga Prishtina, dhe me përfaqësues Mentor Rushiti;
- "Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re – Zona Qendër", me referencë: 04-350/01-76720/22 dt. 06.04.2022, i datës 14.04.2022, i dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm – Prishtinë.
- Certifikata e regjistrimit të biznesit të investitorit Andrra Invest L.L.C me ARBK 811488726, me pronarë Astrit Çitaku;
- Incizimi gjeodezik për parcelat kadastrale nr. 956-0, 957-1, 957-2, 958-6, 958-7, 959-1,2,3,4,5,7, 960-2,3,4,6,7,8,10,11,12, 964-4, 1674-1 ZK Matiçan, i punuar nga gjeodeti Florent Ratkoceri me nr. të licencës 182, si dhe kopjen e dokumentit të identifikimit të gjeodetit.
- Manuali gjeodezik për parcelat kadastrale nr. 956-0, 957-1, 957-2, 958-6, 958-7, 959-1,2,3,4,5,7, 960-2,3,4,6,7,8,10,11,12, 964-4, 1674-1 ZK Matiçan, i punuar nga gjeodeti Florent Ratkoceri me nr. të licencës 182, si dhe kopjen e dokumentit të identifikimit të gjeodetit.

- *Manuali i ndarjes dhe i bashkimit të parcelave kadastrale, punuar nga gjeodeti i licencuar Festim Islami, me licencë nr. 12;*
- *Fotografi nga gjendja ekzistuese e terreni.*
- *Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor projektit të kompleksit “Ndërtesa 1” dhe “Ndërtesa 2” me ndërtesa shumë banesore me afarizëm, në kopje të fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese “LSN+Partners” SH.P.K nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811425067;*
- *Shkresa “Njoftim Publik”, prej datës 25.11.2024 deri 09.12.2024, të lëshuar nga kjo drejtori;*

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-132879/24 dt. 09.10.2024, për caktimin e kushteve ndërtimore, konkretisht dosjen e saj, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni - Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, 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. 350/02-132879/24 dt. 09.10.2024, i janë drejtuar kësaj drejtorie për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të parcelave kadastrale nr. 956-0, 957-2, 957-1, 958-6, 959-7, 958-7, 959-1, 960-12, 959-8, 960-13, 960-2 Z.K Matiçan, të përfshira në Bllokun urban “A-19” – Ngastra ndërtimore “F”, Tërësia urbane “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, i “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, nr. 01 nr.035 - 186861 dt.02.10.2013, në zonë të destinuar “B” – funksion banues.

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës së lartë cekur dhe duke u bazuar në nenin 18 të Ligji për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, me datë 25.11.2024, ka vendosur afishen “Njoftim publik” në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për njoftimin e publikut me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe e njëjta është lënë në dispozicion të tyre, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 09.12.2024, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, nuk ka pasur asnjë ankesë në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie nga banorët e ndërtesave në fqinjësi, lidhur me projektin konceptual të prezantuar nga pronarët dhe investitori.

Pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me kërkesën e referuar më lartë, dhe analizimit të Bllokun urban “A-19” – Ngastra ndërtimore “F”, Tërësia urbane “A”, përkatësisht të kriterëve urbane të planit rregullues, kjo drejtori ka konstatuar se brenda vijës rregullues të pjesës së bllokut urban “A-19”, janë të përfshira edhe parcelat kadastrale nr. 956-8, 960-9, 960-3, 960-10, 960-11, 960-4, 960-6, 960-7, 960-11, 959-3, 964-6, 959-5,dhe 1674-1 ZK Matiçan, të cilat janë në fqinjësi me zgjidhjen urbane të prezantuar që planifikohet të ndërtohet dhe ka vlerësuar se, për vazhdimin e procedurës dhe vendosjen e drejtë të çështjes administrative sipas kërkesës, me qëllim të sigurimit të një zgjidhjeje urbane më funksionale, duke u bazuar në nenin 83, 109 dhe 116 të Ligjit Nr.05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, përmes ftesave zyrtare të datës 15.01.2025, ka ftuar pronarët e parcelave kadastrale të cekura më lartë, të marrin pjesë në procedimin administrativ, gjegjësisht trajtimin e projekt propozimit të prezantuar me kërkesën 05 Nr. 350/02-132879/24 dt. 09.10.2024, dhe për tu njoftuar me mundësitë e përfshirjes edhe të parcelave të tyre, në kuadër të kësaj zgjidhjeje urbane të propozuar. Ftesat e dërguara nga zyrtari i landës disa janë pranuar nga vetë pronarët e parcelës kadastrale, ndërsa disa nuk ka qenë prezent në shtëpitë e tyre, ftesat u janë lënë ngjitur në derë të hyrjes së shtëpive të tyre.

Ftesave të dërguara u janë përgjigjur pronarët e parcelave kadastrale nr. 960-3, 960-10, ZK Matiçan, të cilët, bazuar në procesverbalin e takimit të mbajtur me datë 23.01.2025, janë deklaruar se janë të pajtimit të vazhdojnë me zgjidhjen urbane të prezantuar nga investitori “Andrra Invest” LLC, duke u dakorduar për një pëlqim të ndërsjellë, ndërmjet investitorit “Andrra Invest” LLC dhe “Besa Com” (sipas përfaqesit të tij, ky investitor ka arritë marrëveshje me disa nga pronarët e parcelave), ose ndonjë investitor tjetër potencial në parcelat në fqinjësi me ta. Një përfaqësues tjetër i vëllezërve Klllokoqi, i cili pretendon se është pronarë edhe në parcelat kadastrale nr. 959-3, 959-4, 959-5 ZK Matiçan, deklaroi se nuk pranon

zhvillimin e ndërtimeve në atë bllok urban, deri sa të rregullohen çështjet pronësore, për çështjen e rrugës, ndërsa të tjerët nuk i janë përgjigjur ftesës.

Dhe si përfundim, pronarët e parcelave kadastrale në trajtim, investitori “Andrra Invest” L.L.C dhe përfaqësuesi i kompanisë projektues “LSN+Partners” SH.P.K, si dhe pronari i parcelës kadastrale nr. 960-3, 960-10, ZK Matiçan, pas shqyrtimit dhe analizimit të versionit final të propozim zgjidhjes urbane, u vlerësua që i njëjti është hartuar në harmoni me kriteret urbane të përcaktuara për bllokun urban “A-19”.

Në vazhdim të procedurës, në pamundësi të arritjes së marrëveshjes në mes të të gjithë pronarëve të parcelave kadastrale, të referuara më lartë, dhe investitorit, pas analizimit në aspektin urb-arkitektonik të bllokut urban “A-19”, kjo drejtori vendosi që të caktojë kushtet ndërtimore për parcelat kadastrale në trajtim, duke vlerësuar që pjesa e tjetër e bllokut mund të zhvillohet në fazat e ardhshme të trajtimit. Fakt tjetër për marrjen e këtij vendimi mbi caktimin e kushteve ndërtimore, është edhe plotësimi i kriterit të përcaktuar me planin rregullues, që kushtet ndërtimore caktohen për parcelat kadastrale brenda bllokut urban me sipërfaqe prej min.1000m², duke respektuar shtrirjen e ndërtesës – shputën e saj, distancat nga kufiri i parcelës ndërtimore, qasjen në kompleks, si dhe kriteret tjera urbane-arkitektonike.

Pasi që, bazuar në projektin konceptual-“zgjidhja urbane”, pjesa e parcelave kadastrale: nr. 956-0, 957-2, 957-1, 959-7, 959-1, 959-8, ZK Matiçan në pronësi private, të gjitha me sipërfaqe të përgjithshme S=349 m², në pronësi private, përfshihet në hapësirë publike, konkretisht në rrugë të planifikuara të planit rregullues, u vendos që e njëjta të trajtohet në ndërtim brenda parcelës ndërtimore, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14 Nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008, sipas të cilit vendim mundësohet që kompensimi i pronës private, të bëhet me sipërfaqe ndërtimore, deri në 20% të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore (parcelave të bashkuara brenda vijës rregulluese). Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën VI. të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës. Pas përfundimit të procedurës për shpronësimin-kompensimin me koeficient ndërtimi të pronës private, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, në një parcelë të vetme ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën VII dhe VIII të këtij vendimi.

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 275630 dt.27.12.2022, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit me datë 16.01.2024, përmes procesverbalit, kanë konstatuar disa vërejtje dhe sugjerime nga aspekti urban i projekt propozimit konceptual, të cilat në ndërkohë janë korigjruar dhe zgjidhja urbane është përmirësuar, dhe është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Driton Vitija , “Andrra Invest” LLC., në lagjen “Prishtina e Re, Zona Qendër”, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-132879/24 dt.09.10.2024, kyçja për automjete në rrugë të planifikuara në lagjen “Prishtina e Re Zona Qendër” në Prishtinë, për ndërtesën me etazhitet B+S+P+7, dhe ndërtesën me etazhitet 2B+S+P+6, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugët e planifikuara dhe terrenin me pjerrësi. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi”, “Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës” dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuara dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit”.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor dhe nenin 13 të “Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje

rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, nenit 4, 57 dhe 140 të Ligjit Nr. 05/L-031 dt.21.06.2016 të Ligjit për Procedurën e përgjithëshme Administrative, Drejtoria e Urbanizmit vendosi që ta miratoj kërkesën për rihapje të procedurës dhe Vendimin 05nr.350/02-0141728/18 dt.13.07.2018, ta shfuqizoj, dhe kërkesën për kushte ndërtimore me faktet – provat e prezantuar ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me që rast të konstatoj se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit - “zgjdhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

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

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

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/investitorit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-132879/24 dt.09.10.2024, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02 - 132879/24 DT. 03.03.2025**

Zyrtari,
Flaka Ademi







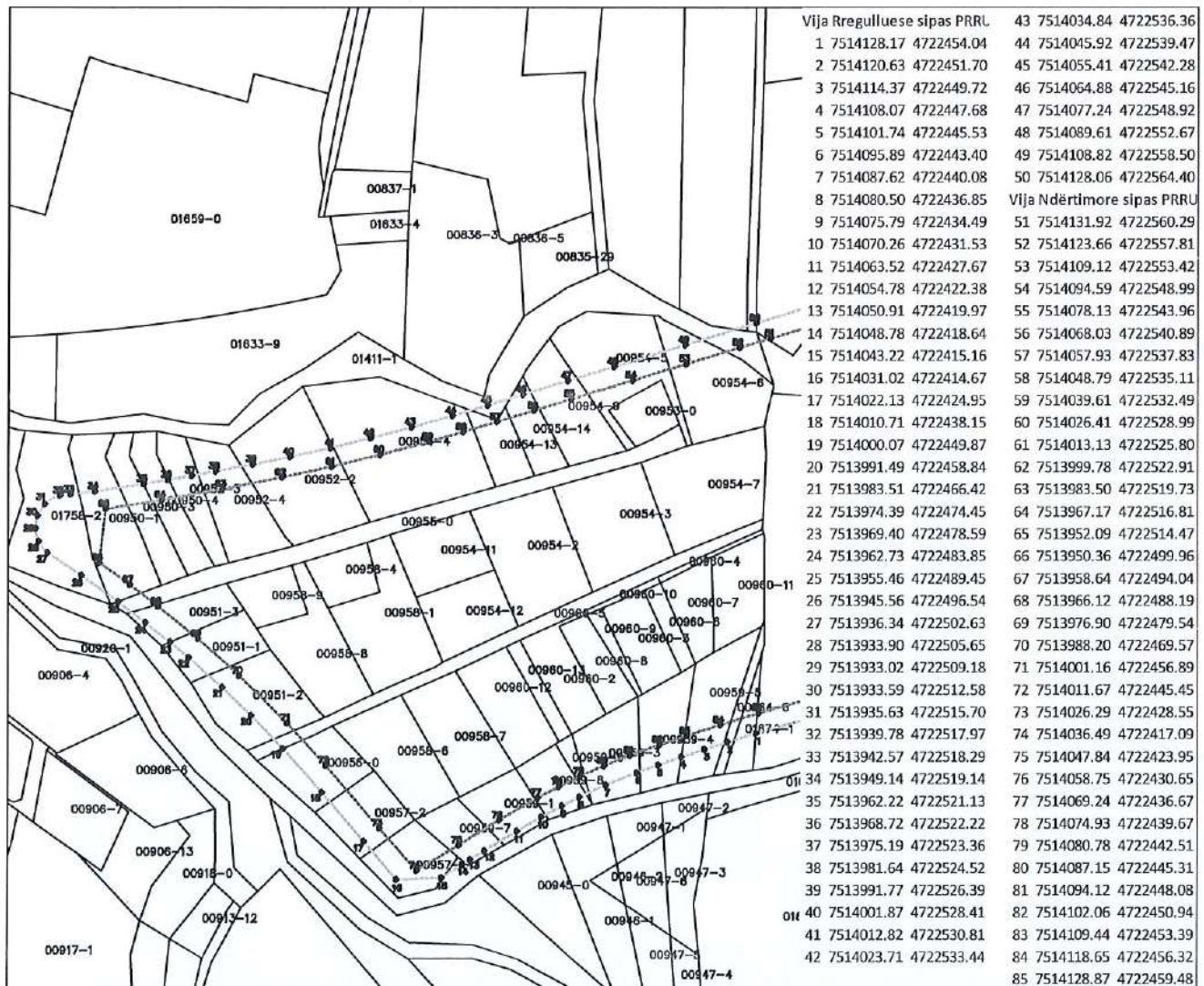
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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: 24.02.2025

Legjenda:

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



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

Ministria e 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: Prishtine

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 956, 957-2, 957-1
959-7, 959-1, 959-8
958-6, 857-7, 760-12
960-13, 960-2

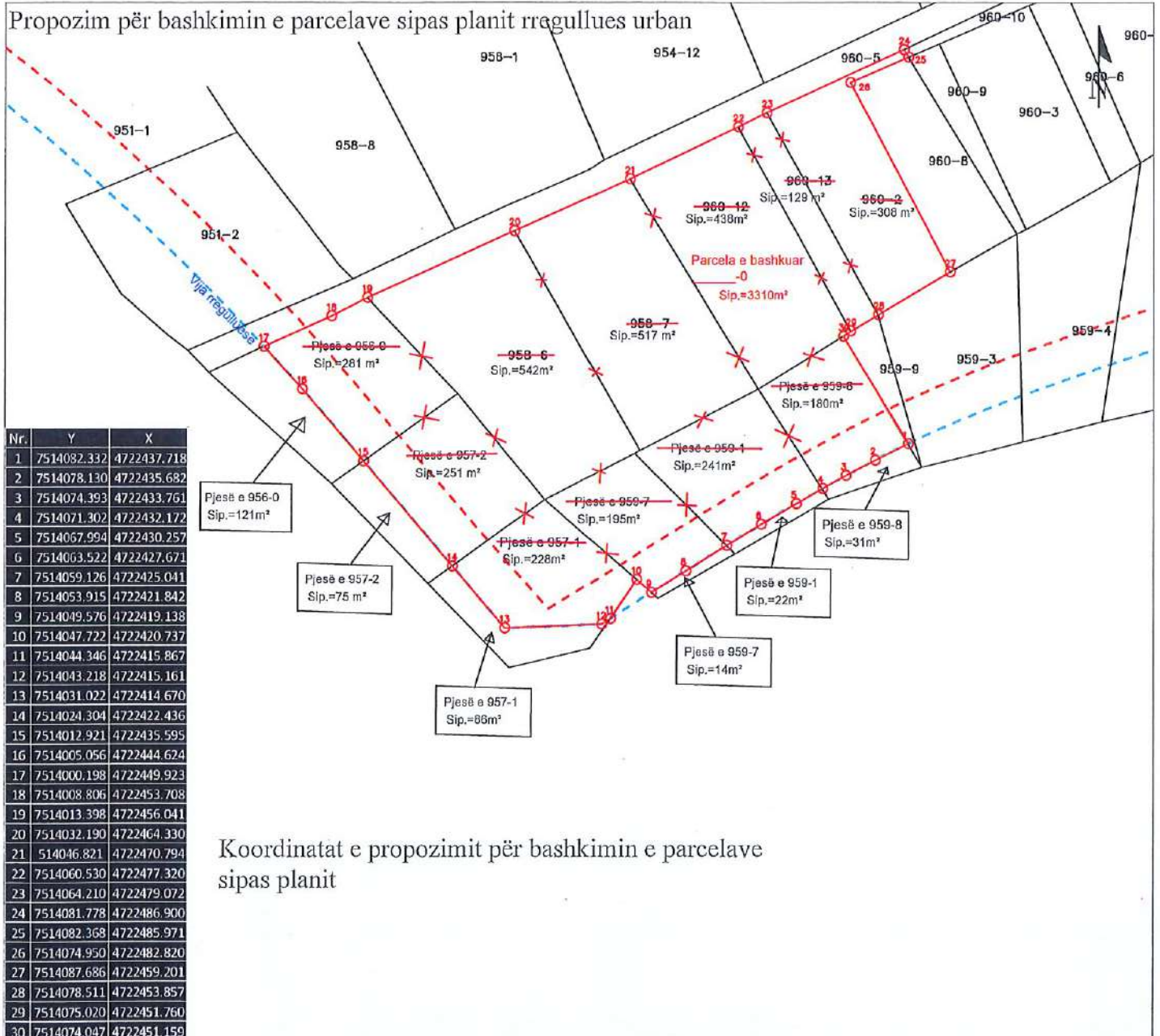
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

Propozim për bashkimin e parcelave sipas planit rregullues urban



Koordinatat e propozimit për bashkimin e parcelave sipas planit

Rilevoui / Snimioi: Festim Islami
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i përonit zyrtar/ ime i prezime shërbëtor)

Nr. i licencës / Br. licence: 12

Nënshkrimi / Potpis: _____

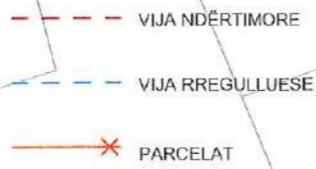
Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

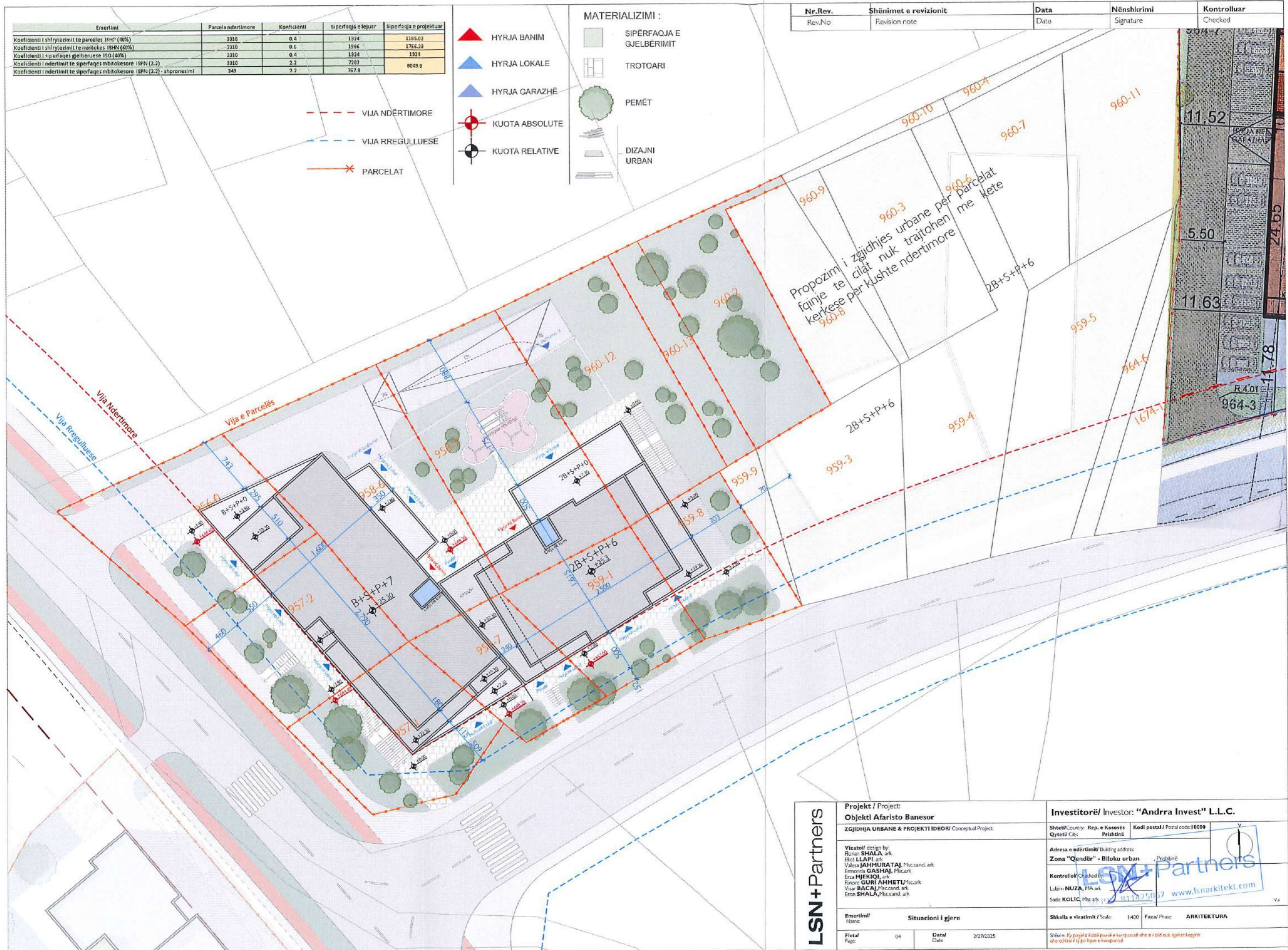
Data e rilevimit / Datum snimanja: 10.02.2025



Emertimi	Parcela ndertimore	Koeficienti	Siperfaqja e tejuar	Siperfaqja e projektuar
Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës IS4 ^m (40%)	9310	0.4	1924	1105.02
Koeficienti i shfrytëzimit të nentokës IS4N (60%)	3310	0.6	1996	1766.28
Koeficienti i sipërfaqes gjelbrauese ISG (40%)	3310	0.4	1924	1924
Koeficienti i ndërtimit të sipërfaqes mbtokesore ISPN (2.2)	3310	2.2	7282	8049.8
Koeficienti i ndërtimit të sipërfaqes mbtokesore ISPN (2.2) - shpronësimit	349	2.2	767.8	



Nr.Rev.	Shënime e revizionit	Data	Nënshkrimi	Kontrolluar
Rev.No	Revision note	Date	Signature	Checked



LSN+Partners

Projekt / Project:
Objekti Afaristo Banesor
ZGJIDHJA URBANE & PROJEKTI IDEOR/ Conceptual Project:

Vizatim / design by:
Riwan SHALA, ark.
Blet LLAPI, ark.
Valera JAHMURATAJ, Msc.cand. ark.
Emronda GASHAJ, Msc.ark.
Erza MEKICI, ark.
Rimona GURI AHMETI, Msc.ark.
Visar BACAJ, Msc.cand. ark.
Eron SHALA, Msc.cand. ark.

Emertimi / Name: Situacioni i gjere

Fletat / Page: 04 **Data / Date:** 2/27/2025

Investitorë / Investor: "Andrra Invest" L.L.C.

Shteti / Country: Rep. e Kosovës **Kodi postar / Postal code:** 10000
Qyteti / City: Prishtinë

Adresa e ndërtimit / Building address:
Zona "Qendër" - Blloku urban, Prishtinë

Kontrollor / Checked by:
Lulzim NUZA, FIA ark.
Sado KOLIC, Msc.ark.

Shkalla e vizatimit / Scale: 1:400 **Fazat / Phase:** ARKITEKTURA

Shtimi: Ky projekt është punë e konceptuale dhe si të tillë nuk ngrehet kërkesë për kushte të ligjshme të ndërtimit.