



Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-031 dt.21.06.2016 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për Caktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtimore, Leje Ndërtimore dhe Leje Rrënimi për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-134706/25 dt.04.09.2025 (*sipas e-Leja, KKN-00582*), në emër të aplikuesve/bashkëpronarëve Gzim Ajvazi, Faton Gashi, Dardan dhe Alban Ramadani nga Prishtina, me investitor “4 A” sh.p.k, me seli në Prishtinë, me investitor “4 A” sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. unik identifikues të biznesit 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova me vendbanim ne Prishtine, rr. “Adrian Krasniqi,” Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor /projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit **Comfort Residence 6**, me ndërtesën shumë banesore me afarizëm, me etazhitet B+S+P+4, në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban “B-13” – Ngastra ndërtimore “B” dhe “G”, Tërësia urbane “B” të Planit Rregullues “Mati 1” dhe të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 03.11.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/bashkëpronarëve Gzim Ajvazi, Faton Gashi, Dardan dhe Alban Ramadani nga Prishtina, me investitor “4 A” sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. unik identifikues të biznesit ARBK 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova me vendbanim ne Prishtinë, sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-134706/25 dt.04.09.2025 (*sipas e-Leja, KKN-00582*), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit **Comfort Residence 6**, me ndërtesën shumë banesore me afarizëm, me etazhitet B+S+P+4, në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban “B-13”, Tërësia urbane “B”, të Planit Rregullues “Mati 1” dhe të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale, nr. 536-0, 537-0 dhe 538-0 ZK Matičan., sipas projekt propozimit konceptual - “zgjidhja urbane” të prezantuar.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Mat 1” të miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr. 01. nr. 35 - 18186 të dt. 03.08.2005, Vendimi për ndryshimin dhe plotësimin e Planit rregullues të lagjes “Mati 1” në Prishtinë, i miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati 1” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01 nr. 35 – 642, të dt. 01.04.2010, si dhe Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati I” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01. nr. 031 -1678 të dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani ky lokacion përfshihet në: Ngastra ndërtimore B”, me destinim “C-bërthama e zonës” dhe Ngastrën e ndërtimit “G”, me destinim “MI - Zona me përmbajtje mikse”, dhe, Planin Zhvillimor Urban i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 031-181427 dt.24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë, një pjesë ka destinim “ndërtim i mesëm mix”, dhe një pjesë “ndërtim i lartë”.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelës së lartcekur sipas gjendjes, kadastrale, pronësore, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr. 536-0 ZK Matičan.....S=430 m².....Gzim Ajvazi,.....“Arë e klases 4”;
 - nr. 537-0 ZK Matičan..... S=335 m²..... Faton Gashi,..... ”Arë e klases 4”;
 - nr. 538-0 ZK Matičan.....S=375 m².....Dardan dhe Alban Ramadani,.....”Arë e klases 4”;

Sipërfaqja totale e parcelave është S=1140 m².

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale dhe evidencës kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale në fjalë, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale dhe incizimin gjeodezik të prezantuar, ndodhet ndërtesa të ndërtuara në parcelën 536-0 dhe 537-0 ZK Matigan;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi/disnivel nga drejtimi veri-perëndim, me nivel ~ 4.00 m;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale, të lartshënuara është përmes rrugëve lokale, "Mitrush Kuteli" e shtruar me asfalt.
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shumë banesore dhe shtëpi individuale banimore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e kompleksit **Comfort Residence 6**, me ndërtesën shumë banesore me afarizëm, me etazhitet B+S+P+4, në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B-13", Tërësia urbane "B" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe të Planit Zhvillimor Urban, bazuar në parametrat dhe kriteret urbane, janë:

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe ato nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të planit rregullues urban dhe kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në "Plani i lokacionit-"zgjidhja urbane", si dhe "Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues "Mati 1", në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e Bllokut urban "B-13", për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr. 536-0S= 406 m²,
 - nr. 537-0.....S= 320 m²,
 - nr. 538-0.....S= 375 m²,

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelave, brenda vijës rregulluese, S=1101 m²;

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e Bllokut urban "B-13", për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:
 - nr. 536-0S= 24 m²,
 - nr. 537-0.....S= 15 m²,
 - nr. 538-0.....S= 0.00 m²,

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelave, jashtë vijës rregulluese, S=39.00 m²;

- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelave kadastrale, planifikohet të realizohet/ndërtohet kompleksit **Comfort Residence 6**, me ndërtesën shumë banesore me afarizëm, me etazhitet B+S+P+4, kompleksi me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe bruto ndërtimore dhe etazhitet

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste

"Ndërtesa - S=3,020.00 m² / 2156.40 m² mbitokë + 864.27 m² nëntokë

Etazhitet: - B+S+P+4;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "B13" Tërësia urbane "B" të Planit Rregullues "Mati 1", është $\text{II} \div \text{VI}$ etazhe mbi tokë, dhe ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban, është $\text{V} \div \text{VI}$ etazhe, (sipas projekt propozimit, me etazhitet B+S+P+4);
- 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 suteranit, lejohet max. 0.4 (40%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=1,101.0 \times 0.4 = 440.4 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues dhe PZHU-së;
 $S=440.4 \text{ m}^2 / 40 \%$, 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, ndërsa në bazën/gabaritin e suteranit, është max. 0.4 (40 %), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Niveli i bodrumit:

$$S=1101.0 \times 0.6 = 660.60 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas Vendimit /};$$

$$S=660.60 \text{ m}^2 / 60 \%, \text{ sipas projekt propozimit /}.$$

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$$S=1101 \times 0.4 = 440.4 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas Vendimit /};$$

$$S=1101 \times 0.3 = 330.3 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas Vendimit /}$$

$$S=1101 \times 0.1 = 110.10 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas Vendimit /};$$

$$S=355.0 \text{ m}^2 + 110.10 / \text{sipas projekt propozimit, mbi tokë + kulm i gjelbër /}.$$

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), sipas Planit Rregullues “Mati 1” është, për Ngastra ndërtimore “B”, është 3.0, dhe, për Ngastra ndërtimore “G”, është 2.4, ndërsa sipas PZHU-së, një pjesë është me koeficient, 1.2-1.8, dhe pjesa tjetër është, 1.8-3.0, dhe si koeficient të vlefshëm, të propozuar dhe miratuar, janë: 1.8, 2.4 dhe 3.0.

Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese - parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** mbi tokë - suteran, dhe **0%** për etazhet e nëntokës- bodrume, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është si në vijim:

$$S = 955.0 \times 1.8 = 1,719.00 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas PZHU-së/};$$

$$S = 118 \times 2.4 = 283.20 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas planit rregullues/};$$

$$S = 28 \times 3.0 = 84.00 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas planit rregullues dhe PZHU-së/};$$

$$S = 39 \times 1.8 = 70.20 \text{ m}^2 / \text{jashte vijes rregullative, për shpronësim /};$$

$$S = 1,719.00 + 70.20 = 1,789.20 \text{ m}^2 / \text{sipas planit rregullues edhe kompensimin/}.$$

$$S = 1,789.20 + 283.20 + 84.00 = 2,156.40 \text{ m}^2, / \text{sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe kompensimin /}.$$

- Me aplikimin e Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me sipërfaqe ndërtimore, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është $S=39/1101 \times 100=3.54\%$, e rrumbullakuar në 3.54%, dhe bazuar në këtë brenda bllokut urban, mund të transferohet e tërë sipërfaqja prej $S=39 \text{ m}^2$, dhe e kalkuluar me koeficient ndërtimi do të jetë: $S=39 \times 1.8 = 70.20 \text{ m}^2$. Sipas këtij kalkulimit, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 1.8, $S=39 \times 1.8 = 70.20 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë **$S=2,086.20 + 70.20 = 2,156.40 \text{ m}^2$** .

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, “*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. 3.0 m. 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. Distanca e ndërtesës nga parcela fqinje

në fasadat të cilat projektohen hapje primare duhet të jetë 0.4H nga parcela fqinje (ku "H" është lartësia ndërtesës së planifikuar);

- Për të siguruar një front rrugor të lirë në pjesët qendrore, në bërthamat e zonave, parashihet tipi i mbulimit të ngastrës ndërtimore është "d4";
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m;
- Qasja në Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Planit i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Parkimi i makinave për nevojat e banorëve (shfrytëzuesëve) të ndërtesave të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të blloqeve. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi standardi i parkimit respektivisht i garazhimit sipas Planit Rregullues "Mat 1", Planit Zhvillimore Urban dhe Rregullores MMPH nr. 03/2016 është 1VP/njësi banimore. Për pjesën e afarizmit min. 1VP për 30m² afarizëm sipërfaqe të shfrytëzueshme. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritit të ndërtesës;
- Në kuadër të kompleksit të parashihihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, këndet e lojërave për fëmijë, terrenet sportive, mobiliari urban, etj.;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Aplikimi i të gjithave kushteve dhe kriterëve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Planit Rregullues "Mat 1";

V. Kompensimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesëve të parcelave kadastrale: nr. 356-0, me sipërfaqe S=24m², nr.357-0, me sipërfaqe S=15 m², të gjitha me sipërfaqe të përgjithshme S=39 m², 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, parcela ndërtimore "B-13", është me sipërfaqe prej S=1140 m², andaj bazuar në Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me sipërfaqe ndërtimore/koefficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje, është $S=39/1101 \times 100=3.54\%$, rrumbullakuar në 20%, dhe sipas vendimit të lartcekur, mund të kompensohet sipërfaqja prej $S=39 \times 1.8 = 70.20 \text{ m}^2$.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koefficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale, bazuar në vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me koefficient 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 këmbimit, ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit VI. dhe VII. 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 parcelës kadastrale nr. 536-0 dhe 537-0 ZK Matican, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, si dhe bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", në dispozitën urbanistike, punuar nga kjo drejtori, dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes dhe i bashkimit, 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.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe

investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes dhe të bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale nr. 536-0, 537-0, 538-0 ZK Matigan, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore, bazuar në Planin e situacionit-"situacioni i ngushtë", dhe manualin Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues "Mat 1", në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

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

VIII. Para aplikimit për leje ndërtimore, aplikuesit duhet të bëjnë kërkesë për leje të rrënimt të ndërtesës ekzistuese të ndërtuara në kuadër të parcelën kadastrale nr. 536-0 dhe 537-0 ZK Matigan, ndërsa parcelat tjera janë të zbrazëta sipas incizimit gjeodezik.

IX. 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"- Ngrohja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

X. 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, mobilien urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XII. Dokumentacioni ndërtimor për Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënie e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XIII. 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, 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);

XIV. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 536-0, 537-0, 538-0 ZK Matigan, 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”, kërkohej që paraprakisht të bëhet paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit-“zgjidhja urbane”-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=1101 m². 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.

XV. Paga 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.43/01–94474/17 dt. 24.04.2017, dhe “Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullore 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. Paga 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.

Paga 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 rregullore së lartcekur dhe vendimit për lejin e rrënit.

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

A r s y e t i m

Aplikuesit/bashkëpronaret Gzim Ajvazi, Faton Gashi, Dardan dhe Alban Ramadani nga Prishtina, me investitor “4 A” sh.p.k, me seli në Prishtinë, me investitor “4 A” sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. unik identifikues të biznesit 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova me vendbanim në Prishtinë, rr. “Adrian Krasniqi,” Prishtinë,, me kërkesën 05 Nr. 350/02-134706/25 dt.04.09.2025 (*sipas e-Leja, KKN-00582*), kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit **Comfort Residence 6**, me ndërtesën shumë banesore me afarizëm, me etazhitet B+S+P+4, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Aplikuesi/bashkëpronaret me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-134706/25 dt.04.09.2025 (*sipas e-Leja, KKN-00582*), si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00536-0 ZK Matigan, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 536-0 ZK Matigan, në emër të pronarëve Gzim Ajvazi, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00537-0ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 537-0 ZK Matiçan, në emër të pronarit Faton Gashi, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00538-0 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 538-0 ZK Matiçan, në emër të pronarit Alban dhe Dardan Ramadani, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarve Gzim Ajvazi, Faton Gashi, Dardan dhe Alban Ramadani nga Prishtina dhe investitorit Arif Dermishi;
- Kopje e certifikatës së biznesit të kompanisë "4 A" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. 811250620;
- Fotot e lokacionit.
- Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Gzim Ajvazi nga Prishtina dhe investitorit "4 A" Sh.p.k, me seli në Prishtinë, përpiluar te noteri Amduena I Gashi Shehu, M.A, në Prishtinë, LRP nr.3157/2025, Ref.nr.515/2025, dt.25.08.2025;
- Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Faton Gashi nga Prishtina dhe investitorit "4 A" Sh.p.k, me seli në Prishtinë, përpiluar te noteri Amduena I Gashi Shehu, M.A, në Prishtinë, LRP nr.3124/2025, Ref.nr.510/2025, dt.22.08.2025;
- Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Dardan dhe Alban Ramadani nga Prishtina dhe investitorit "4 A" Sh.p.k, me seli në Prishtinë, përpiluar te noteri Amduena I Gashi Shehu, M.A, në Prishtinë, LRP nr.3153/2025, Ref.nr.513/2025, dt.25.08.2025;
- Aktin noterial "Autorizim i përgjithshëm" për përfaqësim, të kompanisë "4 A" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. unik identifikues të biznesit 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova, për autorizim të znj Fitnete Gorçaj, i redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefadin Blakaj, M.A, në Prishtinë, LRP nr.4071/2019, Ref.nr.780/2019, dt.11.04.2019 (kopje);
- Incizim gjeodezik "Situacioni i Terenit në parcelën me numër 536-0, 537-0, 538-0 ZK Matiçan, i punuar nga kompania gjeodezike "Geo-Group" sh.p.k, me nr. të licensës 52;
- Manuali "Propozim për bashkim të parcelave kadastrale " nr. 536-0, 537-0, 538-0 ZK Matiçan, i punuar nga kompania gjeodezike "Geo-Group" sh.p.k, me nr. të licensës 52;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor të ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore me afarizëm, në kopje të fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "4A" Sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811250620;

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-134706/25 dt.04.09.2025 (sipas e-Leja, KKN-00582), për caktimin e kushteve ndërtimore, konkretisht dosjen e saj, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni - Planin Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit/projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar me kërkesë për caktim të kushteve ndërtimore, si dhe rrethanat dhe provat/faktet për vendosje, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Pronarët dhe investitori i lartcekur, me kërkesën 05 Nr. 350/02-134706/25 dt.04.09.2025 (sipas e-Leja, KKN-00582), i janë drejtuar kësaj drejtorie, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, në kuadër të parcelave kadastrale nr. nr. 536-0, 537-0 dhe 538-0 ZK Matiçan., të përfshira në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B13", Tërësia urbane "B" të Planit Rregullues "Mati 1", të miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr. 01. nr. 35 - 18186 të dt. 03.08.2005, Vendimi për ndryshimin dhe plotësimin e Planit rregullues të lagjes "Mati 1" në Prishtinë, i miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati I" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01. nr. 35 – 642, të dt. 01.04.2010, si dhe Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01. nr. 031 -1678 të dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani ky lokacion përfshihet në ngastrën e ndërtimit "G", me destinim "MI" - "Zona me Përmbajtje mikse", dhe Planin Zhvillimor Urban i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 031-181427 dt.24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka destinim "Ndërtim i mesëm mix", sipas projekt propozimit të prezantuar – projektit konceptual me "zgjidhje urbane", si dhe duke prezantuar edhe dokumentacionin tjetër të nevojshëm për aplikim.

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 18.09.2025, ka vendosur afishen "Njoftim publik" në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m, për të 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 komentëve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 02.10.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, nuk ka pasur asnjë ankesë në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie.

Parcelat kadastrale 536-0, 537-0 dhe 538-0 ZK Matiçan, shtrihen në kuadër të bllokut urban "B13", përkatësisht në ngastrën ndërtimore "B" dhe "G", me destinim "C-zona bërthamore" dhe "MI-zonë me përmbajtje mikse", dhe ka të përcaktuar koeficientin e ndërtimit 2.4, përkatësisht 3.0, ndërsa, sipas Planit Zhvillimor Urban, kjo zonë është e destinuar, një pjesë ka destinim "ndërtim i mesëm mix", dhe me koeficient ISPN=1.2-1.8, dhe një pjesë "ndërtim i lartë", me koeficient ISPN=1.8-3.0. Bazuar në pikën 5.0 Dispozitat për zbatim, të pjesës tekstuale të PZHU-së, ku thuhet se, citoj: *"çdo leje ndërtimore e lëshuar nga komuna duhet të jetë në pajtim me PZHU-në"*, është miratuar koeficienti ndërtimor, për tri zona – 1.8, 2.4 dhe 3.0.

Bazuar në projektin konceptual-"zgjidhja urbane", pjesë të parcelave kadastrale, në pronësi private, përfshihen në hapësirë publike, konkretisht në rrugë të planifikuar të planit rregullues, me sipërfaqe të përgjithshme $S=39 \text{ m}^2$, andaj, kjo drejtori vendosi që të njëjtat të trajtohen në ndërtim brenda parcelës ndërtimore, bazuar në Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, sipas të cilit 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), dhe me këtë rast, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 1.8, $S=39 \times 1.8=70.20 \text{ m}^2$. Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën V. të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës. Pas përfundimit të procedurës së ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, në një parcelë të vetme ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën VI dhe VII të këtij vendimi.

Më tutje, pas analizimit të bllokut urban "B13", të projektit konceptual - "zgjidhja urbane" të prezantuar dhe konsultimit të kriterëve urbane të planit rregullues, dhe projekt propozimin – "zgjidhjen urbane", dhe pas krahasimit të tij me parametrat urban të përcaktuar me dokumentin e planifikimit hapësinor - Planin Rregullues "Mati 1" dhe të Planit Zhvillimor Urban, është konstatuar se në kuadër të Bllokut urban "B-13", Tërësia "B", gjenden edhe parcelat 539-0 dhe 540-0 ZK Matiçan, për të cilat kami propozuar hapësirën për ndërtimin e një ndërtese, me etazhitet B+S+P+7 me sipërfaqe prej $S=1666.90 \text{ m}^2$, ku sipas zgjidhjes urbane është planifikuar të ndërtesa në kuadër të këtyre parcelave në harmoni me kriteret dhe parametrat e planit rregullues urban, ku kalkulimi i sipërfaqeve ndërtimore dhe shfrytëzuese, është bërë bazuar me sipërfaqet e përfshira brenda bllokut urban-parcelës ndërtimore (me sipërfaqe prej $S=1666.90 \text{ m}^2 \times 3.0 = 5,000.70 \text{ m}^2$), (si në pjesën grafike), duke respektuar kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues, për realizimin e së cilës pronarët e parcelave kadastrale, paraprakisht duhet të aplikojnë me kërkesë të veçantë për caktim të kushteve ndërtimore, në mbështetje të analizës, studimit dhe konceptit të situacionit të zgjidhjes së përbashkët të miratuar me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

"Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Arif Dermishi me investitor "4A" shpk., ne lagjen "Mati 1", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-134706/25 dt.03.09.2025, kyçja për automjete për ndërtesën me etazhitet B+S+P+4, në rrugën ekzistuese "Mitrush Kuteli", e cila rrugë si e tillë është e aprovuar me zgjidhjet paraprake, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh lokacionin e kësaj zgjidhje urbane dhe inkorporomi i sajë në zgjidhjet paraprake. 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 kycjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kycja duhet të harmonizohet dhe të përshtaten me profilin e rrugës kycëse të aprovuar sipas zgjidhjeve paraprake dhe në kohën kur realizohet ajo”.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të “Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues “Mati 1” dhe Planit Zhvillimor Urban -PZHU për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacionit-“zgjidhje urbane” e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues “Mati 1”, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe Manuali i ndarjes, bashkimit dhe shpronësimit 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 të përcillet te organi epror – MMPHI-Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesve/investitorit, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-134706/25 dt.04.09.2025, 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 DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,

05 Nr. 350/02-134706/25 dt.03.11.2025

Zyrtar,
Ardian Zymeri

Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Kasumi





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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice : 00536-0,00537-0,00538-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

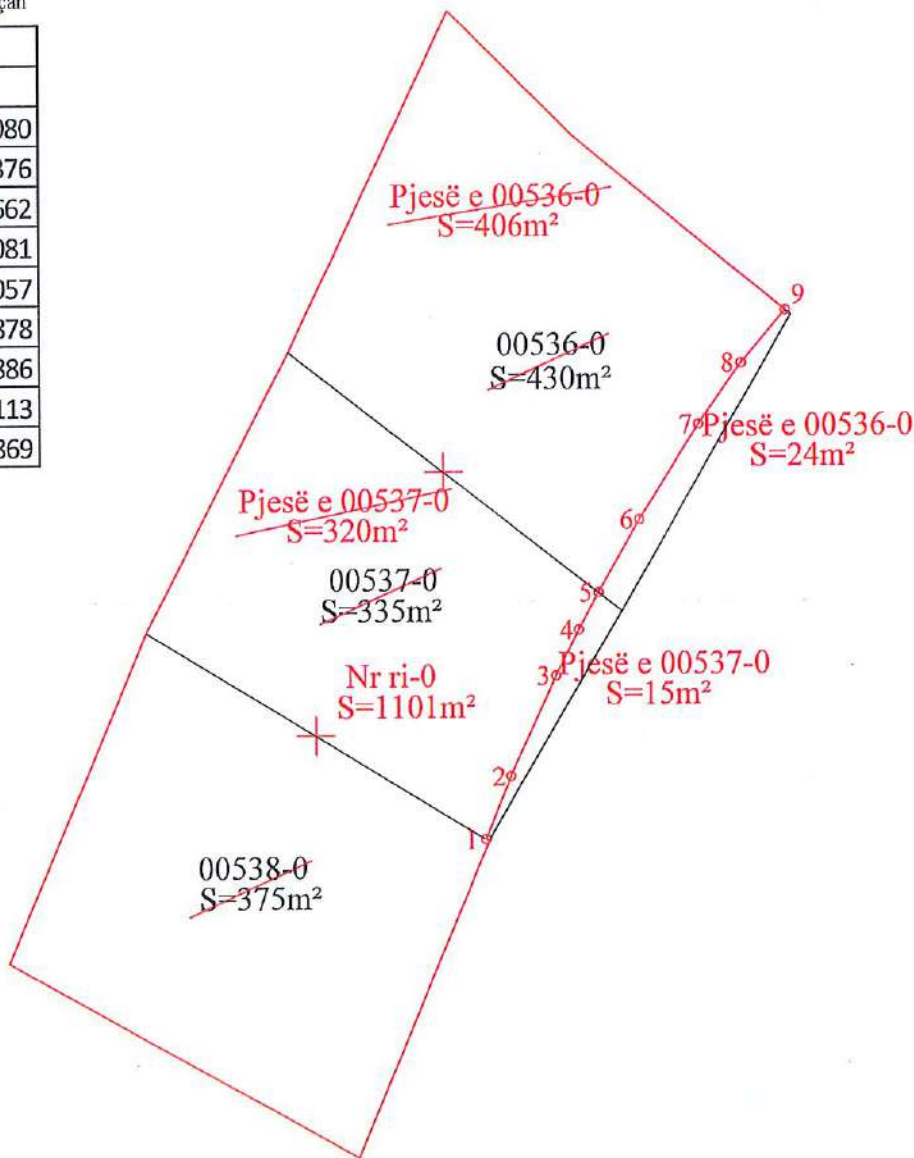
Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 400

Propozim për ndarje dhe bashkim të parcelave
00536-0,00537-0,00538-0 Z.K.Matiçan

Koordinatat e ndarjeve		
Nr	Y	X
1	7515730.949	4723481.080
2	7515732.312	4723484.376
3	7515734.761	4723489.662
4	7515735.995	4723492.081
5	7515737.059	4723494.057
6	7515739.261	4723497.878
7	7515742.463	4723502.886
8	7515744.731	4723506.113
9	7515747.093	4723508.869



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

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

Nr. i licencës / Br. licence: 52

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 26.08.2025





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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 00538-0

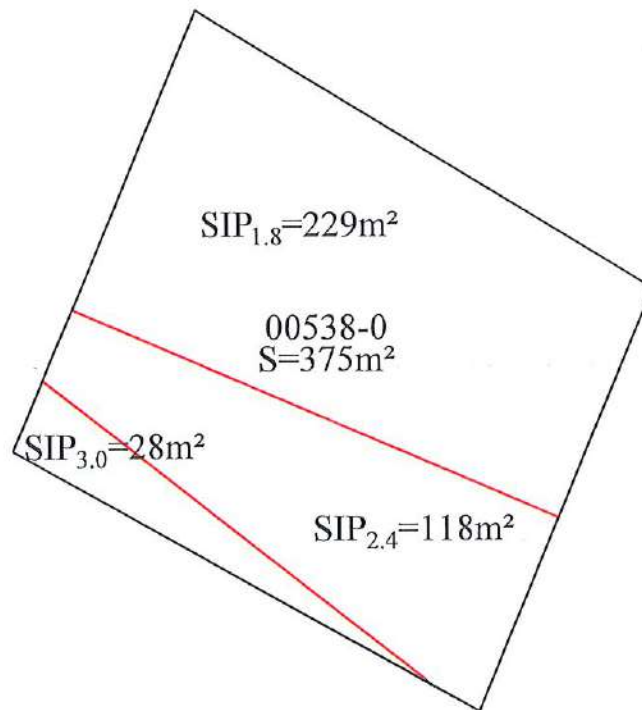
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 300

Ndarja e parceles 00538-0 sipas koeficientit te ndërrtimit



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

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime službenog lica)

Nr. i licencës / Br. licence: 52

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 26.08.2025





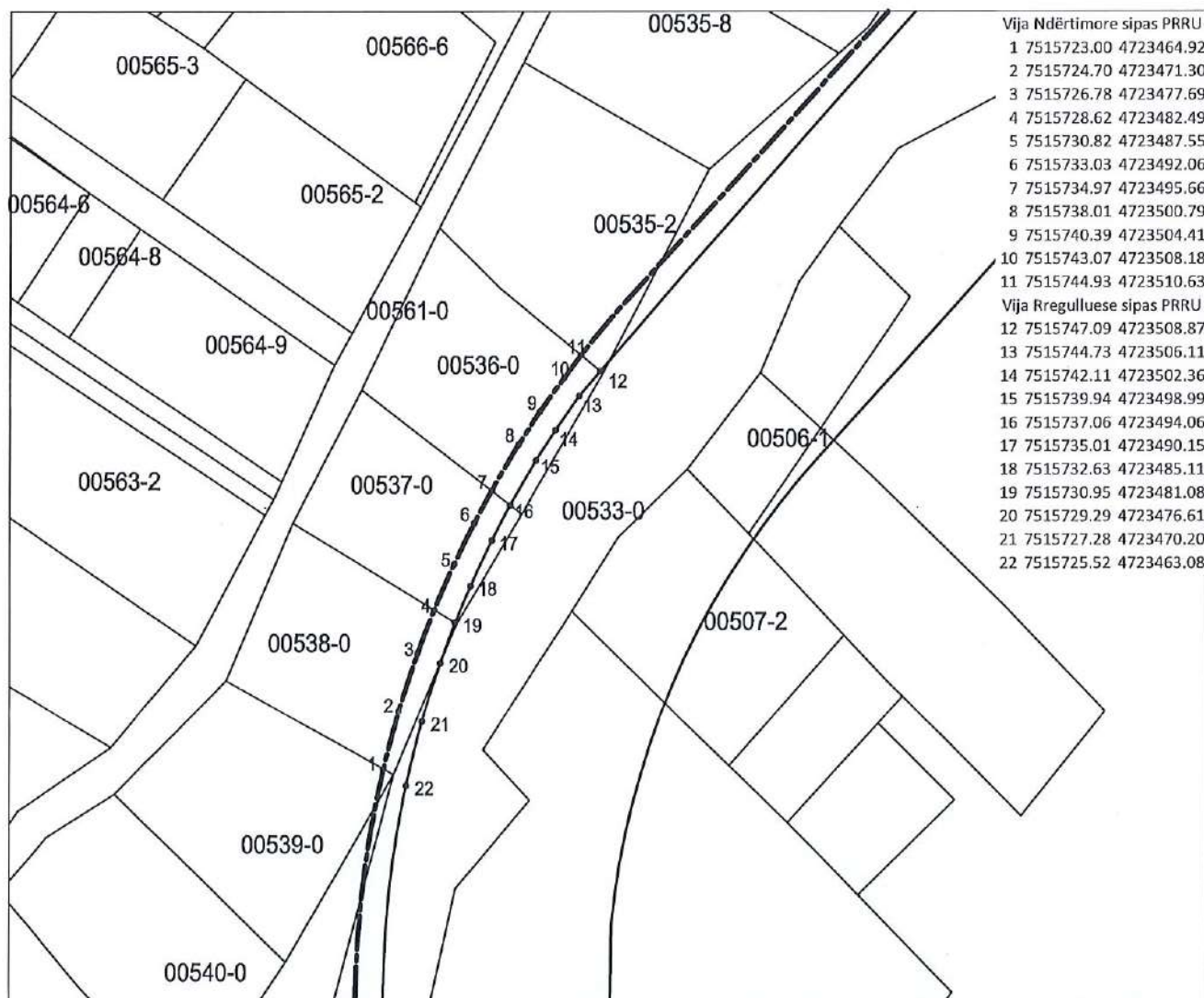
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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

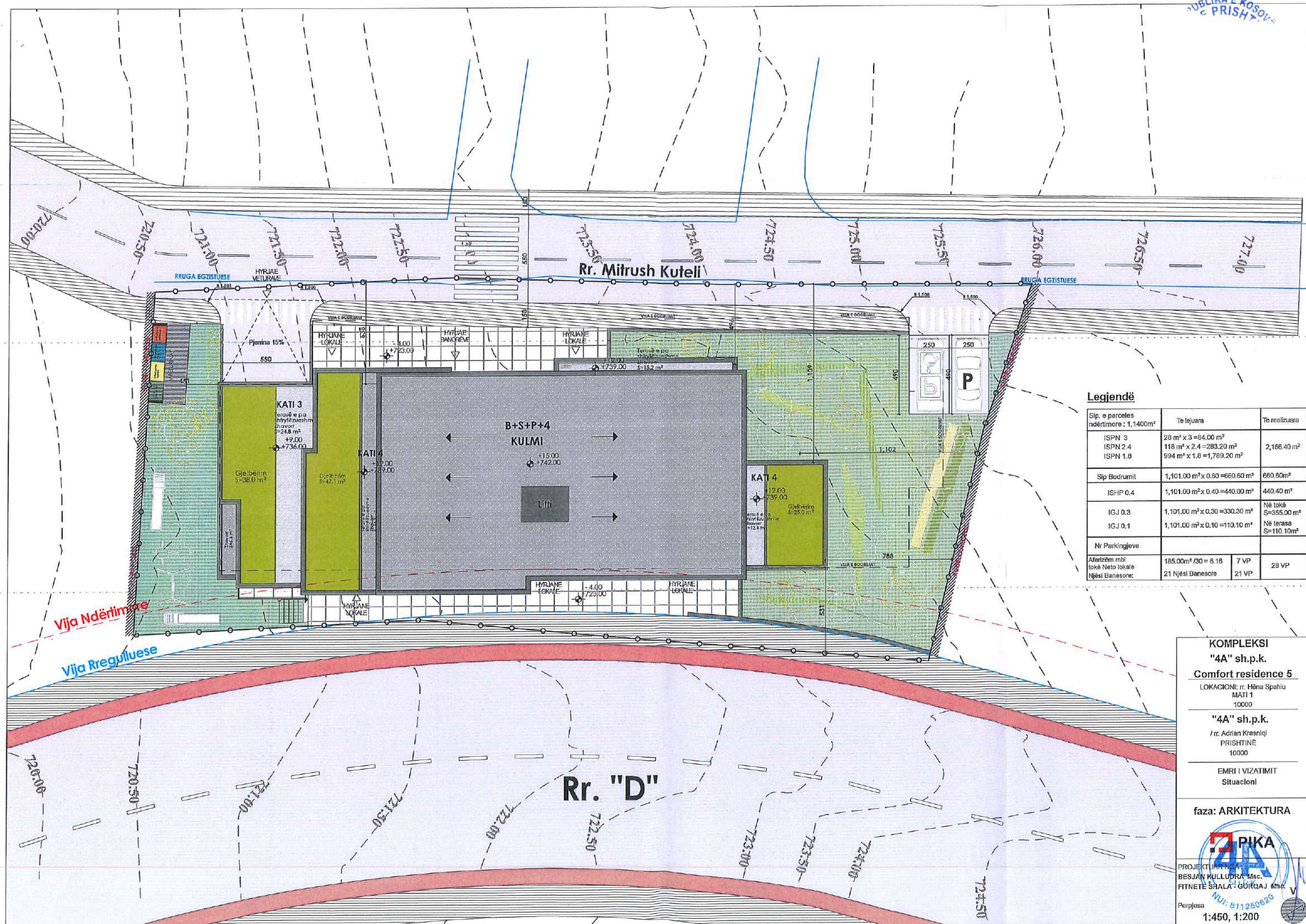


Punoi:
Kushtrim Domaneku

Prishtinë: 30.10.2025

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat kadastrale



Legjendë

Sip. e parcelës ndërtimore : 1,1400m ²	Të tejluara	Të realizuara
ISPN 3	28 m ² x 3 = 84.00 m ²	
ISPN 2.4	118 m ² x 2.4 = 283.20 m ²	2,166.40 m ²
ISPN 1.8	994 m ² x 1.8 = 1,789.20 m ²	
Sip Bodrumit	1,101.00 m ² x 0.60 = 660.60 m ²	660.60 m ²
ISHP 0.4	1,101.00 m ² x 0.40 = 440.40 m ²	440.40 m ²
IGJ 0.3	1,101.00 m ² x 0.30 = 330.30 m ²	Në tokë S=355.00 m ²
IGJ 0.1	1,101.00 m ² x 0.10 = 110.10 m ²	Në terasë S=110.10 m ²
Nr Parkingjeve		
Afarizëm mbi tokë Neto lokale	185.00m ² /30 = 6.16	7 VP
Njësi Banesore:	21 Njësi Banesore	21 VP

KOMPLEKSI
"4A" sh.p.k.
Comfort residence 5
LOKACIONI: rr. Hëna Spahiu
MATI 1
10000
"4A" sh.p.k.
/ rr. Adrian Krasniqi
PRISHTINE
10000
EMRI I VIZATIMIT
Situacioni

faza: ARKITEKTURA

PIKA
PROJEKTUAR NGA:
BESJAN KULLUDRA Msc.
FITNETE SHALA - GORRAJ Msc.
Perpjosa
NUI: B11250620
1:450, 1:200