



Republika e Kosovës  
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës  
Opština Priština – Municipality of Prishtina



01-2109

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 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, 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 në bazë të kërkesës 05 Nr.350/02–216060/20 dt.23.11.2020, të kërkesve/pronarëve Nazmi Berisha, Hafiz Mehmeti, Qazim Durmishaj, Fatlume Mehmetaj Islam Nitaj, Muharrem Nitaj, Naim Zeneli, Endrit Pllashniku, Fatmire Pllashniku, Erjona Pllashniku, Ejup Pllashniku nga Prishtina dhe Investitorit “Real Invest” SH.P.K., me adresë në Rr. Lot Vaku, Mat I, Prishtinë, e përfaqësuar nga z. Florent Blakaj, kërkesë kjo për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për lejimin e ndërtimit të ndërtesave shumë banesore & afariste, në kuadër të bllokut urban “A11”, tërësia hapësinore “A”, të Planit Rregullues “Mati I” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 23.07.2021, merr këtë:

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

I. I CAKTOHEN kushtet ndërtimore kërkesve/pronarëve, Nazmi Berisha, Hafiz Mehmeti, Qazim Durmishaj, Fatlume Mehmetaj, Islam Nitaj, Muharrem Nitaj, Naim Zeneli, Endrit Pllashniku, Fatmire Pllashniku, Erjona Pllashniku, Ejup Pllashniku nga Prishtina dhe Investitorit “Real Invest” SH.P.K., me adresë në Rr. Lot Vaku, Mat I, Prishtinë, me Certifikatë të regjistrimit në ARBK me numër unik identifikues 810002155, e përfaqësuar nga z. Florent Blakaj nga Istogu, sipas kërkesës 05 Nr.350/02–216060/20 dt.23.11.2020, për caktimin e kushteve ndërtimore dhe hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për lejimin e ndërtimit të ndërtesave shumë banesore & afariste, të emërtuara Ndërtesa “A”-me etazhitet 2B+P+10 dhe Ndërtesa “B”- me etazhitet 2B+P+10 në kuadër të bllokut urban “A11”, tërësia hapësinore “A”, të Planit Rregullues “Mati I”, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale me pronësi private me nr.751-1, nr.751-5, nr.751-6, nr. 751-7, nr. 751-8, nr. 751-9 dhe pjesë të parcelës kadastrale me nr.750-0, ZK Matičan.

II. LOKACIONI i parcelave kadastrale për të cilat caktohen këto kushte ndërtimore sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të:

-Planit Rregullues “Mat I” të miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr. 01. nr. 35 - 18186 të dt. 3.8.2005, Vendimi për ndryshimin dhe plotësimin e Planit rregullues të lagjes “Mati I” në Prishtinë, i miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati I” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01. nr. 35 – 642, të dt. 01.04.2010, si dhe Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati I” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01. nr. 031 -1678 të dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani ky lokacion përfshihet në ngastrën e ndërtimit “A”, tipi C apo bërthamën e zonës (tipi i shfrytëzuar i ndërtimit ),

- Planin Zhvillimor Urban i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr.031-181427 dt.24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka destinim “Ndërtim i lartë.”

-Vendimit 01-031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dhe

Faqe 1 prej 11

dt.22.07.2020, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qenaruesneim të Komunës së Prishtinës, me datë 27.07.2020.

**III. GJENDJA EKZISTUESE e lokacionit/ parcelave kadastrale, nr.751-1,nr.751-5, nr. 751-6, nr. 751-7, nr. 751-8, nr. 751-9 dhe pjesë të parcelës kadastrale me nr.750-0,ZK Matiçan,sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është;**

- Numri, sipërfaqet, zona kadastrale, pronari, klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
  - nr. 751-1; S=649m<sup>2</sup>; ZK Matiçan; Nazmi Berisha;.....Infrastrukturë/Rrugë;
  - nr. 751-5; S=600m<sup>2</sup>; ZK Matiçan; Hafiz Mehmeti;.....Arë e klasës 5”;
  - nr. 751-6; S=600m<sup>2</sup>; ZK Matiçan; Qazim Durmishaj;.....Arë e klasës 5”;
  - nr. 751-7; S=600m<sup>2</sup>; ZK Matiçan; Fatlume Hetemaj;.....Arë e klasës 5”;
  - nr. 751-8; S=288m<sup>2</sup>; ZK Matiçan; Islam Nitaj;.....Arë e klasës 5”;
  - nr. 751-9; S=286m<sup>2</sup>; ZK Matiçan; Muharrem Nitaj;.....Arë e klasës 5”;
  - nr. 750-0; S=270m<sup>2</sup> nga totali S=11474m<sup>2</sup>; ZK Matiçan; Naim Zeneli, Endrit, Fatmire,Erjona dhe Ejup Pllashniku;Arë e klasës 5”;

**Sipërfaqja totale sipas certifikatave të njësive kadastrale S= 3293m<sup>2</sup>;**

E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura është private, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale;

- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë të asfaltuara, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimit gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara me këto kushte ndërtimore, ka ndërtime të realizuara dhe atë: dy shtëpi banimi me etazhitet P+1+Nk dhe një shtëpi banimi me etazhitet P+1, lokacioni - terreni është pjesërisht i rrafshët;
- Pjesa e parcelës kadastrale me nr.751-1, ZK Matiçan, me pronar Nazmi Berisha, me sipërfaqe të përgjithshme prej S=649m<sup>2</sup> (brenda dhe jashtë vijës rregulluese), shtrihet në kuadër të bllokut urban “A11”, të Planit Rregullues “Mati 1”,si dhe pjesë e kësaj parcele shtrihet në kuadër të sipërfaqes së planifikuar për interes publik, përkatësisht me sipërfaqen prej S=239m<sup>2</sup> shtrihet në rrugën e planifikuar sipas planit rregullues dhe trajtohet me këto kushte ndërtimore, poashtu sipërfaqja prej S=140m<sup>2</sup>-mbetet kategori –rrugë lokale/shpronësohet me sipërfaqe ndërtimore sipas koeficientit të ndërtimit, pjesa e mbetur prej S=270m<sup>2</sup>, trajtohet/(ndarje –bashkim) me parcelën e formuar ndërtimore;
- Parcelat kadastrale të lartcekura kanë qasje në Rr. Ndue Përlleshi, poashtu qasja në këto parcela sipas planifikimit të prezantuar, realizohet edhe nga rruga ekzistuese lokale / parcela kadastrale me nr. 751-1, ZK Matiçan ;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelave kadastrale gjithashtu edhe të Bllokut urban “A11”, të Planit Rregullues “Mat 1”, përfshihen dhe janë të realizuara ndërtesa shumë banesore dhe afariste si dhe ka ndërtesa individuale banimore;

**IV. KUSHTET NDËRTIMORE** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin / ndërtimin e Ndërtesave “A”dhe “B”, ndërtesa shumë banesore & afariste, në kuadër të bllokut urban “A11”, tërësia A, të Planit Rregullues “Mat 1”, në kuadër të parcelës ndërtimore (formuar me ndarjen/bashkimin dhe riorganizimin e parcelave kadastrale), përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe Projekt propozimin / Projektin ideor, dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në këto ndërtesa, shtrirja e ndërtesave, gabaritet dhe etazhiteti i ndërtesave, pozicionimi i tyre në raport me vijën rregulluese, ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e ndërtesës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të planit rregullues dhe sipas kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues

“Mat 1” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore ;

• Parcelat dhe pjesë të parcelave me sipërfaqet e tyre të trajtuara, në pjesë të bllokut urban “A11”, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, për realizimin e ndërtimit të ndërtesave “A” dhe “B”, ndërtesa shumë banesore & afariste, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, në pronësi private janë:

- nr. 751-1,..... S=270m<sup>2</sup>...( nga totali 649m<sup>2</sup> )
- nr. 751-5; .....S=600m<sup>2</sup>;
- nr. 751-6;.....S=600m<sup>2</sup>;
- nr. 751-7; .....S=600m<sup>2</sup>;
- nr. 751-8;.....S=288m<sup>2</sup>;
- nr. 751-9;.....S=286m<sup>2</sup>;
- nr. 750-0;.....S=270m<sup>2</sup>; ...( nga totali 11474m<sup>2</sup> ) ;

Sipërfaqe totale e parcelave kadastrale në pronësi private, brenda vijës rregulluese është S=2914m<sup>2</sup>;

• Parcelat dhe pjesë të parcelave me sipërfaqet e tyre të trajtuara, në pjesë të bllokut urban “A11”, që përfshihen në ndërtim, për realizimin e kompleksit të ndërtesave shumë banesore & afariste, konkretisht parcela kadastrale e trajtuar jashtë vijës rregulluese, në pronësi private është:

- nr. 751-1,..... S=239m<sup>2</sup>...(rrugë e planifikuar “Ndue Përlleshi” nga totali 649m<sup>2</sup>);

Sipërfaqe totale jashtë vijës rregulluese e parcelës kadastrale e planifikuar për rrugë është S=239m<sup>2</sup>;

• Parcelat dhe pjesë të parcelave me sipërfaqet e tyre të trajtuara, në pjesë të bllokut urban “A11”, që përfshihen në ndërtim, për realizimin e kompleksit të ndërtesave shumë banesore & afariste, ndërtesave “A” dhe “B”, konkretisht pjesë e parcelës kadastrale e trajtuar me këto kushte ndërtimore e cila është brenda vijës rregulluese por që kompensohet me sipërfaqe ndërtimore dhe kalon në kategori rrugë lokale- në pronësi të Komunës së Prishtinës, është:

- nr. 751-1,..... S=140m<sup>2</sup>...(rrugë lokale nga totali 649m<sup>2</sup>);

• Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “A11”, planifikohet të realizohet/ ndërtesat shumë banesore & afariste, të emërtuara ndërtesa “A” -me etazhitet 2B+P+10 dhe ndërtesa “B”, me etazhitet 2B+ P+10, të organizuara me hyrje të veçanta, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nëntokë si në vijim:

- Sipërfaqja totale ndërtimore mbitokësore e lejuar për ndërtim, do të jetë S= 9879 m<sup>2</sup>.

-Sipërfaqja totale ndërtimore ndërtesat “A” dhe “B” sipas projekt propozimit është S= 12414.44 m<sup>2</sup>, S=9878.98 - mbitokë; S= 2535.46m<sup>2</sup>- nëntokë; Etazhiteti A/2B+P+10, B/2B+P+10;

• Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave shumë banesore dhe afariste të jetë për banim shumë banesor dhe afarizëm dhe me hapësira përcjellëse si: kthina teknike, depo dhe hapësirë garazhesh, etj(sipas projekt propozimit)

• Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun urban “A11” të Planit Rregullues “Mat 1” për këtë parcelë ndërtimore është A /IV- VIII, sipas Planit Zhvillimor Urban VII-IX dhe kjo mund të ndryshohet /rritet nëse aplikohet Vendimi 01 Nr.400-660 dt.26.05.2008, i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të paraparë për interes publik, me koeficient ndërtimi. Etazhiteti sipas projektit të propozuar është 2B+P+10 dhe 2B+P+10;

• Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore / parcelave kadastrale të bashkuara në kompleks (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suteranit, sipas Planit Rregullues “Mat 1” lejohet 60 %, mirëpo duhet zbatuar Vendimi i Kryetarit të Komunës së Prishtinës me 01-031-185481 dt.14.08.2015, max. 40% sipas Planit Zhvillimor Urban, ndërsa i propozuar me projekt propozim është 31.00% ,

Ndërtesa shumë banesore & afariste në bllokun urban “A11” - ndërtesat “A” dhe “B”:

S= 2914x0.4=1165.6m<sup>2</sup>/e lejuar,

S= 480.15/ A+425.07/B=905.22 m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit/.

• Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për etazhet e nëntokës (ISHPN) për vendosjen e ndërtesave në bazë-gabarit të bodrumit, konkretisht shfrytëzimin e parcelës brenda vijës rregulluese, bazuar në kriteret

S=43.42 %,

Ndërtesa shumë banesore & afariste në bllokun urban "A11"- ndërtesat "A" dhe "B":

$S=2914 \times 0.6=1748.4m^2$  / e lejuar sipas Vendimit të Kryetarit/,

$S=705.5/A + 563.17/B=1267.73m^2$  / sipas projekt propozimit/.

• Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISPN), sipas Planit Zhvillimor Urban koeficienti max. është 3.0, i cili koeficient përvetësohet si i vlefshëm. Koeficienti i ndërtimit të etazheve të mbi tokës bazuar në kriteret e planit është i limituar me etazhitet për parcelën ndërtimore, andaj trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - *suteren*, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – *bodrum*;

$S=2914 \times 3=8742m^2$ ;  $S=1137m^2$ ;  $S_{totale}=9879m^2$ ;

• ISHGJ-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), 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%), mund të zëvendësohet me 30%, kur ndërtohet kulmi me gjelbërim të lartë dhe të ulët, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion. Bazuar në kërkesën e palës është miratuar sipërfaqja gjelbëruese në kuadër të parcelës 31.31% me aplikimin e kulmeve të gjelbërta, dhe sipas kalkulimeve kjo sipërfaqe është:

$S=2914 \times 0.3=874.2m^2$ - sipas Vendimit të Kryetarit

$S=914.27m^2$ -sipas projekt propozimit;

• Bazuar në kriteret e planit rregullues, citojmë: “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 është  $0.4 \times H$  ( ku H-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. Në rastin konkret Tipi d1 i mbulimit kërkon që ndërtesat të ndërtohen me gjatësi maksimale prej 50 metrave dhe sipërfaqe të lirë prej  $0.4 \times$  lartësia e ndërtesës ose së paku 3 metra. Ndërtesës në frontin rrugor me thellësi të ndërtimit 20m, mund të ndërtohen me distancë anësore prej së paku 3 metra nga kufiri ose ndërtesa tjetër, për ndërtesa pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banjo, wc,depo,shkallë etj.).Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/ pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet ose të ndërtohet në kufi të parcelave, pa hapje në atë fasadë.

• Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;

• Kuota e përdheses së ndërtesave përcaktohet në raport me kuotën e niveletës së rrugës publike, respektivisht në raport ndaj kuotës zero të objektit; kuota e përdheses së ndërtesës nuk bën të jetë më e ulët se niveleta e rrugës publike; kuota e përdheses së ndërtesës mund të jetë maksimum  $1,2 m^2$ -për banim e  $0.4m^2$  – për afarizëm, mbi lartësinë e niveletës së rrugës publike;

• Qasjet në ndërtesa të jenë nga rrugët e planifikuara sipas Planit i situacinit i zgjidhjes urbane të ndërtesave dhe lidhja me rrugën publike;

• Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesëve) të ndërtesës kolektive të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të bllokut. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi standardi i parkimit respektivisht i garazhimit sipas Planit Rregullues “Mat 1” dhe Rregullores MMPH nr.03/2016 është 1 VP/njësi banimore. Për pjesën e afarizmit min.IVP për  $30m^2$  afarizëm sipërfaqe të shfrytëzueshme. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritit të ndërtesës. Kompleksi të organizohet edhe me vend-parkimet e jashtme, rrugët ,shtigjet, trotualet, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmij etj;

- Në kuadër të parcelës ndërtimore dhe të kompleksit të planifikohen hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efikasitetit të energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues dhe normat dhe standardet e planifikimit.

V. KOMPENSIMI me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.751-1 me  $S=239m^2$  dhe  $S=140m^2$  (kjo pjesë parcele shtrihet në rrugë të planifikuar dhe rrugë lokale), e specifikuar në pikën 4. paragrafi III dhe IV. të Vendimit të këtyre kushteve ndërtimore, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar rrugë, realizohet si më poshtë:

Sipas llogaritjeve sipërfaqja e mbetur jashtë vijës rregulluese dhe parcelës ndërtimore është prej  $S=379m^2$ , e shprehur në përqindje është prej 13.0 % ,që d.m.th. është brenda 20% e kompensimit të pronës private sipas Vendimit 01 nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, sipas të cilit deri në 20% të parcelës ndërtimore, mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe i shtohet sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore dhe është:

$$S=(239+140) \times 3.0=1137m^2;$$

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale, bazuar në Vendimin 01 nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës. 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 parcelave dhe të Komunës së Prishtinës, konkretisht të Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës. Kjo procedurë e arritjes së Marrëveshjes me Drejtorinë e Pronës-Prishtinë për kompensimin e pronës private të planifikuar për rrugë me koeficient ndërtimi duhet të realizohet para se të aplikohet për fazën e lejes ndërtimore.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, obligon 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 me nr.750-0,ZK Matiçan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuara me vijën rregulluese dhe rrugën e planifikuar të planit rregullues urban, bazuar në Situacionin i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mat 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dispozitës urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit, të punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep Pëlqim për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, duke bërë ndarjen e pjesës së parcelave kadastrale me nr. 751-1, me  $S=379m^2$  dhe nr.750-0 me  $S=270m^2$ , sipas Situacionin i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mat 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dispozitës urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit, të 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, duke u bazuar edhe në Plani e situacionit të zgjidhjes urbane dhe Manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. BASHKIMI i parcelave kadastrale me nr.751-1,nr.751-5, nr.751-6, nr. 751-7, nr. 751-8, nr. 751-9 dhe pjesë të parcelës kadastrale me nr.750-0,ZK Matiçan (pas ndarjes) dhe formimi i parcelës ndërtimore bazuar në Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mat 1" në sistemin KOSOVAREF 01, në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar, do të bëhet një parcelë ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit të zgjidhjes urbane dhe Manuali i ndarjes/ bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar. Procedura e bashkimit

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadasit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve, duke u bazuar edhe në Planin e situacionit të zgjidhjes urbane dhe Manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

**VIII. KYÇJA NË INFRASTRUKTURË** - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit 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 elektrike dhe ujë).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos"-Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

**IX. DOKUMENTACIONI NDËRTIMOR** - projekti kryesor i kompleksit të përcaktuar, 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, *Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017* për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, *Udhëzimit Administrativ 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 të II-të, të ndërtimeve; *Udhëzimit Administrativ MMPH-së 03/2016* për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi; *Udhëzimit Administrativ MMPH-së 33/2007* për kushtet teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m<sup>2</sup>, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;

- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;
- Plani me vendin e përcaktimit të kyçjes të instalimeve të makinerisë për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;

• Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;

X. Dokumentacioni ndërtimor për LEJE MJEDISORE KOMUNALE të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XI. Dokumentacioni ndërtimor për MASAT E MBROJTËSE NGA ZJARRI të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe 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.

XII. MARRËVESHJA PËR INFRASTRUKTURË – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për 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 pronarët / investitorin e realizimit të kompleksit në fazën e lejes ndërtimore .

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 bashkë investim (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);

në bazë të certifikatave së njesise kadastrale, janë evidencuar si tokë bujqësore dhe u klasifikuar, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11,13 dhe 14 të Ligjit Nr.02/L-26 për Tokën Bujqësore, dhe nenit 8,9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr.41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet-parcelat ndërtimore, sipas Plani i situacionit të zgjidhja urbane, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e secilës parcelë, bazuar në manualin e ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar për pjesë të parcelave kadastrale si dhe bazuar në kualitetin e tokës së përshkruar në paragrafin III. të këtij vendimi. Këto sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

Kompensim - pagesa do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës dhe do të përfshijë sipërfaqen totale të parcelës ndërtimore dhe kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral.

**XIV. PAGESA** e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas "Rregullores mbi Taksën Administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-0094474/17 dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

**XV. VLEFSHMËRIA** e vendimit të kushteve ndërtimore do të jetë një(1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, si dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

## Ar sy e t i m

Kërkuesit/pronarët, Nazmi Berisha, Hafiz Mehmeti, Qazim Durmishaj, Fatlume Mehmetaj, Islam Nitaj, Muharrem Nitaj, Naim Zeneli, Endrit Pllashniku, Fatmire Pllashniku, Erjona Pllashniku, Ejup Pllashniku nga Prishtina dhe Investitorit "Real Invest" SH.P.K., me adresë në Rr. Lot Vaku, Mat 1, Prishtinë, me Certifikatë të regjistrimit në ARBK me numër unik identifikues 810002155, e përfaqësuar nga z. Florent Blakaj nga Istogu, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-216060/20 dt.23.11.2020, i janë drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore dhe hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektin kryesor për lejin e ndërtimit të ndërtesave shumë banesore & afariste, të emërtuara Ndërtesa "A"-me etazhitet 2B+P+10 dhe Ndërtesa "B"- me etazhitet 2B+P+10, në kuadër të bllokut urban "A11", tërësia hapësinore "A", të Planit Rregullues "Mati 1", në Prishtinë, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të këtyre kushteve ndërtimore.

Me kërkesat 05 Nr.350/02- 216060/20 dt. 23.11.2020, plotësimin e lëndës me 05 Nr.350/02-216060/20 /1 dt.19.04.2021, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë: Kopjet e planit për parcelat kadastrale dhe Certifikatat e njësive kadastrale: nr.751-1, nr.751-5, nr.751-6, nr. 751-7, nr. 751-8, nr. 751-9 dhe nr.750-0, ZK Matiçan;
- Manualin e situacionit të terrenit të parcelave kadastrale: 751-1, nr.751-5, nr.751-6, nr. 751-7, nr. 751-8, nr. 751-9 dhe nr.750-0, ZK Matiçan, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani me numër të licencës nr.125;
- Fotokopja e letërnjoftimeve të pronarëve, investitorëve, dhe gjeodetit të licencuar;
- Vërtetimin e obliguesve tatimor, Nazmi Berisha nr.213716/20 dt.18.11.2020; Islam Nitaj nr.208679/20 dt.10.11.2020; Fatlume Hetemaj nr.208478/20 dt.10.11.2020; Hafiz Mehmeti nr.208478/20 dt.10.11.2020; Qazim Durmishaj nr.208500/20 dt.10.11.2020; Real Invest nr.208679/20 dt.10.11.2020; Muharrem Nitaj nr.208673/20 dt.10.11.2020; Endrit Pllashniku nr.10-430/03-0060595/21 dt.01.04.2021; Fatmire Pllashniku

Faqe 8 prej 11

Komuna e Prishtinës  
Drejtoria e Urbanizmit  
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë  
Telefon: + 383 (0) 38 221 242

e-mail: [urbanizmi@prishtine.gov.net](mailto:urbanizmi@prishtine.gov.net)



- nr.10-430-03-0060595/21 dt.01.04.2021;Ejup Pllashniku nr.10-430/03-0060595/21 dt.01.04.2021;Erjona Pllashnikunr.10-430/03-0060595/21 dt.01.04.2021;Naim Zeneli nr.10-430/03-0060595/21 dt.01.04.2021; Real Invest SHPK, 1176172859, nr.10-430/03-0060667/21 dt.01.04;
- "Informim nga Plani Rregullues "Mat 1"- PZHU", në Prishtinë, me referencë 04-350/01-124939/20 dt.22.07.2020,të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, me datë 27.07.2020;
  - Projekt propozimin konceptual – zgjidhjen urbane, hartuar nga "Euro-Cad" SH.P.K. nga Prishtina, me Certifikatë të regjistrimit të biznesit 810858623, përfaqësuar nga Dardan Nitaj;
  - "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" e lidhur në mes të Nazmi Berisha dhe "Real Invest" SH.P.K., e redaktuar para noterit Sefadin Blakaj me Nr.i LRP:12577/2020,Nr.i REF.:2954/2020 dt.11.11.2020;
  - "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" e lidhur në mes të Hafiz Mehmeti dhe "Real Invest" SH.P.K., e redaktuar para noterit Sefadin Blakaj me Nr.i LRP:11952/2020,Nr.i REF.:2780/2020 dt.29.10.2020;
  - "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" e lidhur në mes të Qazim Durmishaj dhe "Real Invest" SH.P.K., e redaktuar para noterit Sefadin Blakaj me Nr.i LRP:10058/2020,Nr.i REF.:2264/2020 dt.23.09.2020;
  - "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" e lidhur në mes të Fatlume Hetemaj dhe "Real Invest" SH.P.K., e redaktuar para noterit Sefadin Blakaj me Nr.i LRP:11363/2020,Nr.i REF.:2631/2020 dt.20.10.2020;
  - "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" e lidhur në mes të Islam Nitaj dhe "Real Invest" SH.P.K., e redaktuar para noterit Sefadin Blakaj me Nr.i LRP:10057/2020,Nr.i REF.:2263/2020 dt.23.09.2020;
  - "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" e lidhur në mes të Muharrem Nitaj dhe "Real Invest" SH.P.K., e redaktuar para noterit Sefadin Blakaj me Nr.i LRP:12255/2020,Nr.i REF.:2866/2020 dt.04.10.2020;
  - "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore" e lidhur në mes të Naim Zeneli, Endrit Pllashniku,Fatmire Pllashniku,Erjona Pllashniku,Ejup Pllashniku dhe "Real Invest" SH.P.K., e redaktuar para noterit Sefadin Blakaj me Nr.i LRP:5657/2021,Nr.i REF.:1481/2021 dt.16.04.2021;
  - Certifikatë e regjistrimit në ARBK, Real Invest SH.P.K. me seli në Prishtinë,me numër unik identifikues 810002155, me pronar Florent Blakaj;
  - Manualin e propozimit për ndarje të parcelave punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani me numër të licencës nr.125;
  - Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05 Nr.350/02–216060/20 dt.23.11.2020, plotësimin e lëndës me 05 Nr.350/02– 216060/20 /1 dt.19.04.2021, shqyrtimin e përmbajtjes së tyre dhe vizitës në lokacionin për të cilën kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, si dhe dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konstatoi si në vijim:

Kërkuesit/ pronarët Nazmi Berisha, Hafiz Mehmeti, Qazim Durmishaj, Fatlume Mehmetaj, Islam Nitaj, Muharrem Nitaj, Naim Zeneli, Endrit Pllashniku, Fatmire Pllashniku, Erjona Pllashniku, Ejup Pllashniku nga Prishtina dhe Investitorit "Real Invest" SH.P.K., me adresë në Rr. Lot Vaku, Mat 1, Prishtinë, me Certifikatë të regjistrimit në ARBK me numër unik identifikues 810002155,e përfaqësuar nga z.Florent Blakaj nga Istogu, me kërkesën 05 Nr.350/02–216060/20 dt.23.11.2020 i janë drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës për caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për lejimin e ndërtimit të ndërtesës shumë banesore & afariste, në kuadër parcelave kadastrale me nr.751-1,nr.751-5, nr.751-6, nr. 751-7, nr. 751-8, nr. 751-9 dhe pjesë të parcelës kadastrale me nr.750-0,ZK Matiçan, duke prezantuar dokumentacionin përcjellës, dëshmitë e pronësisë së parcelave, projektin konceptual dhe situacionin e zgjidhjes urbane për këto parcela kadastrale.

Në procedurë të shqyrtimit kjo drejtori konstatoj se ndërtesa e planifikuar dhe parcelat kadastrale 751-1,nr.751-5, nr.751-6, nr. 751-7, nr. 751-8, nr. 751-9 dhe pjesë të parcelës kadastrale me nr.750-0,ZK Matiçan,

ndërtimit ), poashtu ky lokacion është në kuadër të Planit Zhvillimor Urban të Prishtinës, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës- PZHU, i miratuar sipas Vendimit të Komunës së Prishtinës 01.nr.035-181427 të dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka destinim “Ndërtim i lartë”, destinim ky edhe i synuar nga kërkuesit / pronarët e parcelave kadastrale.

Pas shqyrtimit të kërkesës dhe duke u mbështetur në nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110, nenin 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt.31.07.2013 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 19.05.2021 është vendosur “Njoftim publik” për njoftimin e komunitetit të rrethinës me planifikimet e synuara të kërkuesëve dhe mundësin e dhënies së komenteve, në diametrin e dritës prej 50m<sup>2</sup>, i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 02.06.2021, gjatë së cilës periudhë kanë arritur komente në email adresat e vendosura në njoftimin publik, nga fqinjët. Ankesa vjen nga Ibush, Labinot, Besart, Fisnik Reçica dhe Bujar Jashari, të cilët përfaqësohen nga Avokat Shefqet Hasimi dhe shprehen kundër Drejtorisë së Urbanizmit –Prishtinë dhe Investitorit Real Invest SH.P.K. dhe kërkohet të refuzohet njoftimi publik duke refuzuar që parcela kadastrale me nr.751-1 rrugë, të përfshihet në ndërtim.

Kjo drejtori, duke u mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësinor për këtë zonë, Planit Rregullues “Mat 1” dhe PZHU-së, rregullativës ligjore të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, duke pas parasysh se u ofruan komente gjatë njoftimit publik nga pronarët e rrethinës në diametrin 50m<sup>2</sup>, qoftë sygjeruese apo kundërshtuese, si dhe duke krahasuar zgjidhjen urbane të prezantuar me planin rregullues urban, u konstatua se në kuadër të këtij blloku urban ku është planifikuar ndërtimi, nuk janë përfshirë në kuadër të zgjidhjes urbane edhe parcelat kadastrale fqinje të mbuluara me ndërtesa individuale banimore e sidomos ato me nr.751-2 dhe nr.751-3, ZK Matiçan, prandaj, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës vendosi që me shkresën zyrtare Ftesë të datës 05.07.2021, të ftoj në takim fqinjët për informim me zgjidhjen urbane dhe rreth kërkesës për shqyrtimin / caktimin e kushteve ndërtimore, dhe për arritjen e një zgjidhje të përbashkët urbane. Janë ftuar të gjithë fqinjët të marrin pjesë në procedimin administrativ sipas kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr.350/02– 216060/20 /1 dt.19.04.2021, për t’u informuar me projekt propozimin dhe kriteret e planit rregullues, dhe më pas, për t’u deklaruar lidhur me çështjen. Në takimin e caktuar për datën 07.07.2021, në orën 10.00h, në zyrat e Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, ftesës i janë përgjigjur përfaqësuesi Avokati Shefqet Hasimi, Labinot Reçica dhe Bujar Jashari si dhe Islam Nitaj dhe Florent Blakaj. Në këtë takim palëve –fqinjëve iu prezantua zgjidhja urbane, kriteret që duhen plotësuar sipas planit rregullues, dhe të njëjtit njoftohen se zgjidhja urbane e unifikuar është shumë më e favorshme nëse arrihet si zgjidhje urbane e përbashkët. Takimi me palët prezentë që iu përgjigjen ftesës, u përmbyll me procesverbal. Deklarimi i tyre ishte se nuk pajtohen për ndërtim të përbashkët, poashtu duke specifikuar shkresën e ankesës se rruga të mos jepet për ndërtim. Fqinjët prezent në këtë takim nuk ishin në kundërshtim të zgjidhjes urbane përderisa ata respektonin kriteret e planit, nuk ofruan zgjidhje tjetër, mirëpo shprehën pakënaqësi rreth përfshirjes së rrugës në ndërtim. Palët pjesëmarrëse dhe palët mos pjesëmarrëse të zgjidhjes urbane, u informuan se do të jenë të njoftuar me përgjigjen nga kjo drejtori.

Pasi parcelat e lartcekura, titullarët e të cilave kanë shtruar kërkesë për caktimin e kushteve ndërtimore, duke u mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësinor për këtë zonë, Planit Rregullues “Mat 1” dhe PZHU-së, rregullativës ligjore të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës me 01 Nr.400-660 , të dt.26.05.2008, Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185483, të dt.14.08.2015, dhe pasi që këto parcela janë të lidhura direkt me rrugën lokale ekzistuese dhe përfshihen në planifikimet me zgjerime sipas Planit Rregullues “Mat 1”, dhe e trajtuar me këtë Vendim, kjo drejtori miraton zgjidhjen urbane të prezantuar nga kompania hartuese e projektit. Me zgjidhjen e propozuar dhe miratuar nga kjo drejtori, janë përcaktuar edhe vijat rregulluese dhe ato ndërtimore, duke respektuar edhe kriteret dhe parametrat urban të planit dhe distanca e tyre në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore.

Njëherë, përmes shkresës, “Njoftim” 05 Nr.350/02– 216060/20 dt.23.07.2021, kjo drejtori vendosi të njoftoj pronarët e parcelave: nr.751-2,751-3, ZK Matiçan, Prishtinë.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kycje në rrugën e brendshme të bllokut dhe lidhja e tyre me rrugën publike, si dhe organizimi i vend parkimeve, ku ndër të tjera konstatohet se mund të pranohet si e tillë pra siç është prezantuar në planin e lokacionit.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 13 të “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit i zgjidhjes urbane i propozuar me projekt propozimin e ndërtesave, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, 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 dispozitivët e vendimit të kushteve ndërtimore.

**Shtojcë:** Dispozita urbanistike- plani i lokacionit me ndërtesa të planifikuara, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Mat 1” në sistemin koordinativ KASOVAREF 01 dhe Manuali i bashkimit dhe ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

**Udhëzim juridik:** Pala e pakënaqur me këtë Aktvendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Aktvendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MEA Departamenti ligjor i Ambientit.

**Ky Akt përcjellës u përpilua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet:** Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj Drejtorie dhe në dosje të Lëndës .

**Kopja elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR.350/02 – 216060/20 DT. 23.07.2021**

Zyrtar,  
Bahtie Uka



u.d. Udhëheqëse Sektori,  
Mimoza Berisha Prestreshi



Drejtori  
Ardian Olluri

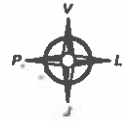






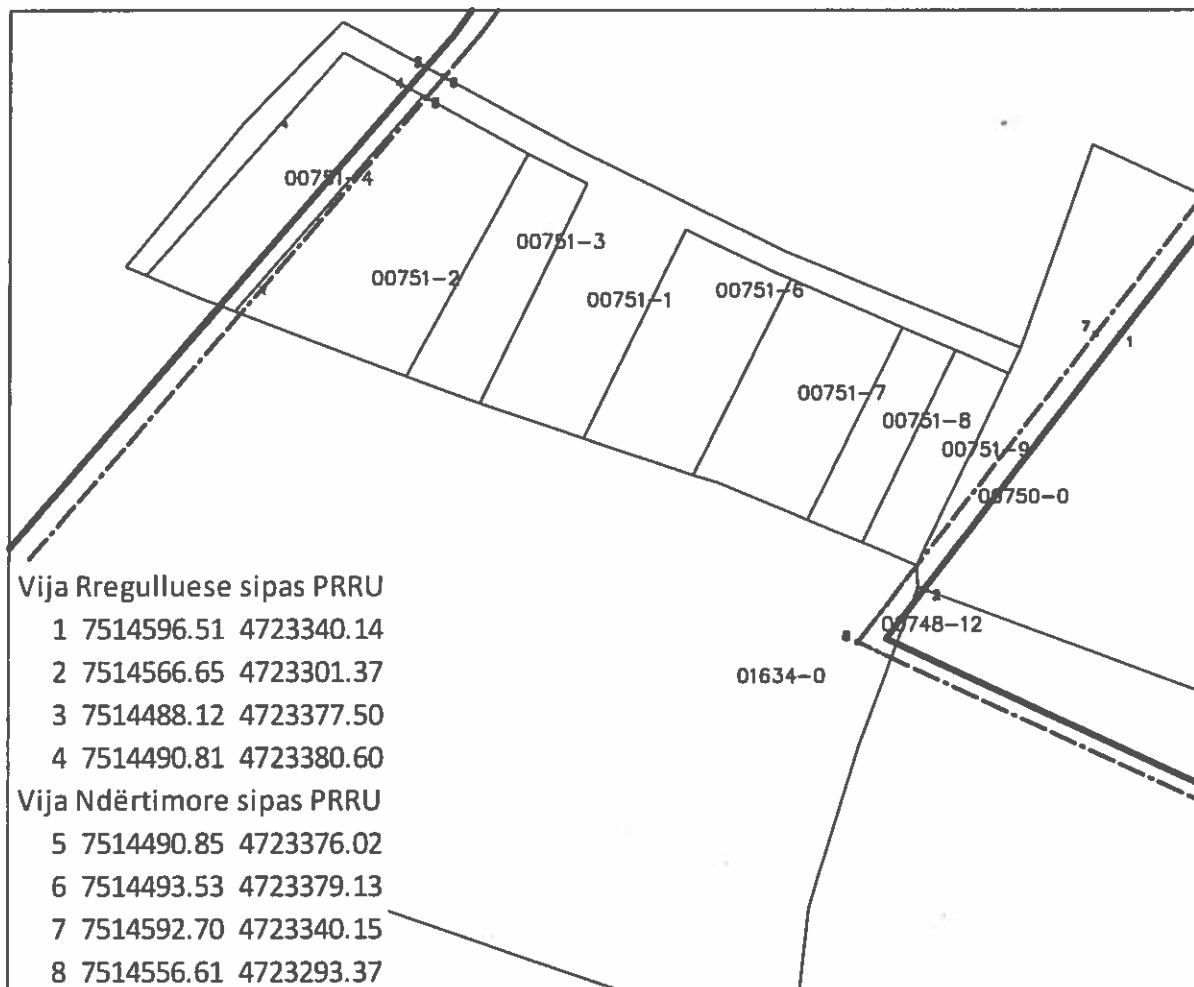
Republika e Kosovës  
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës  
Opština 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

Nenshkrimi

Prishtinë 23.07.2021

#### Legjenda:

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





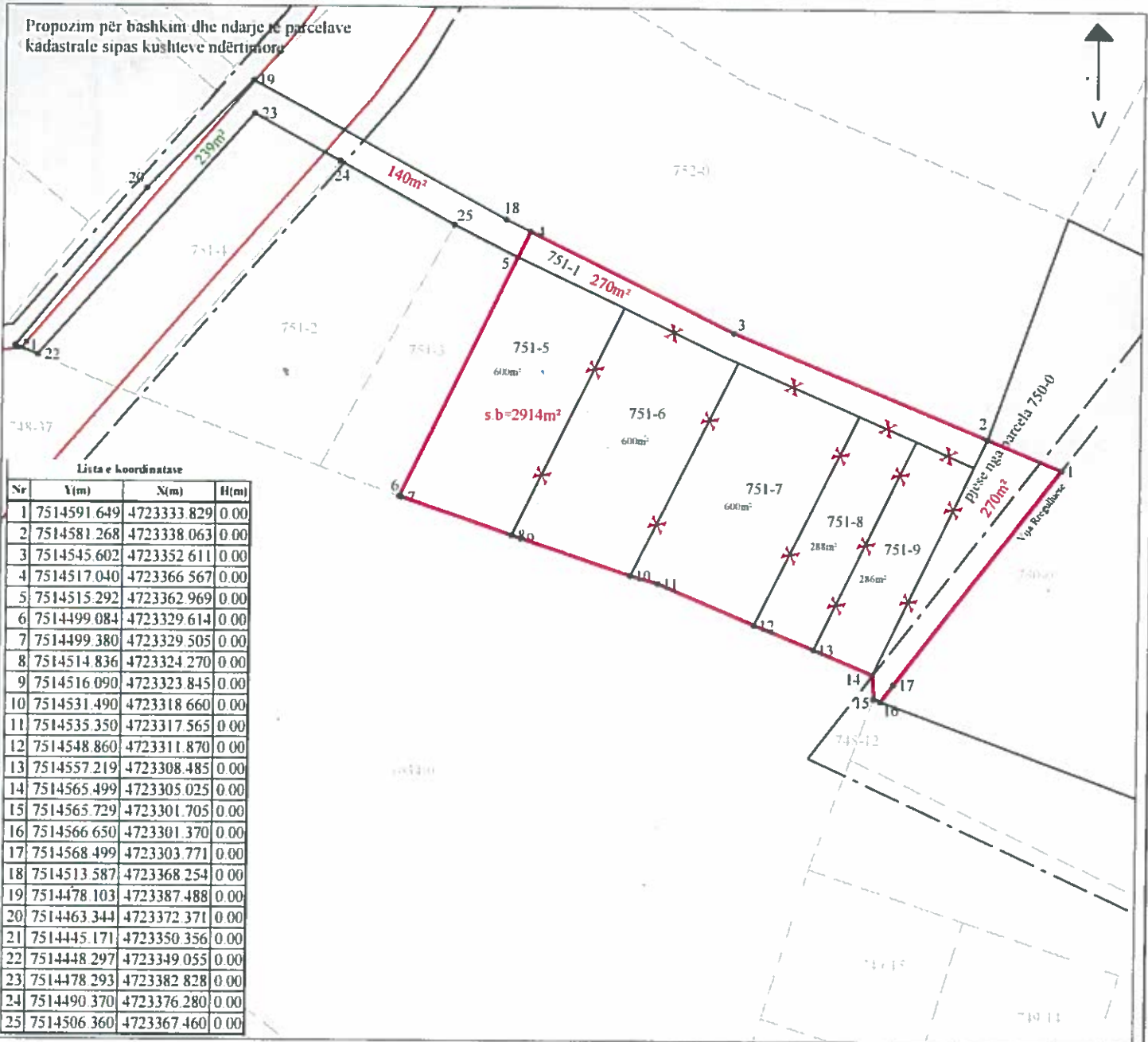
Republika e Kosovës  
Republika Kosova-Republic of Kosovo  
Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning  
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : \_\_\_\_\_

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan Numri i lëndës / Broj predmeta: \_\_\_\_\_

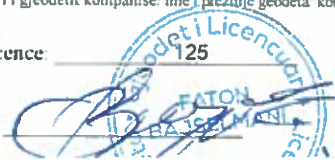
Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000



Rilevori / Snimio Faton Bajselmani  
(emri dhe mbiemri i gjeodetit kompanisë/ ime i prezimeve gjeodeta kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: \_\_\_\_\_

Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_



V V

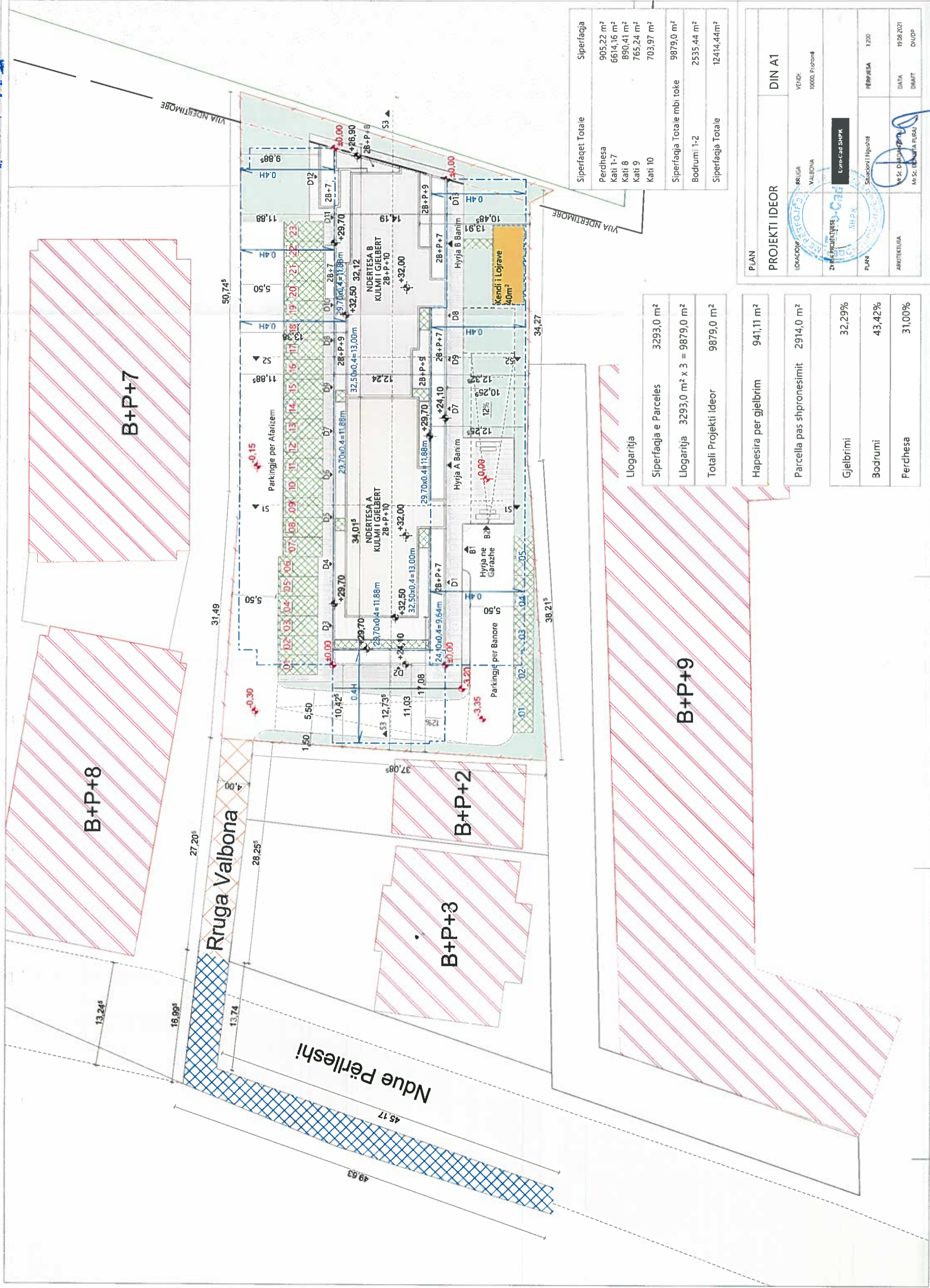
**SHPJEGUES**  
Datimi Gjeodezik, Kosovare 01

- Kufi Parcele-Kadastrale
- Sip. Brenda PRRU-së
- Sip. Jashtë PRRU-së
- Vija Rregullative





KOPJA SHKURTIMOR



Sipërfaqet Totale	Sipërfaqja
Perdhesa	905,22 m <sup>2</sup>
Kati 1-7	6614,16 m <sup>2</sup>
Kati 8	890,41 m <sup>2</sup>
Kati 9	765,24 m <sup>2</sup>
Kati 10	703,97 m <sup>2</sup>
Sipërfaqja Totale mbi toke	9879,0 m <sup>2</sup>
Bodrumi 1-2	2535,44 m <sup>2</sup>
Sipërfaqja Totale	12414,44 m <sup>2</sup>

Sipërfaqja e Parceles	3293,0 m <sup>2</sup>
Llogaritja	3293,0 m <sup>2</sup> x 3 = 9879,0 m <sup>2</sup>
Totali Projekti Ideor	9879,0 m <sup>2</sup>

Hapesira per gjelbrim	941,11 m <sup>2</sup>
Parcela pas shpronhesimit	2914,0 m <sup>2</sup>
Gjelbrimi	32,29%
Bodrumi	43,42%
Perdhesa	31,00%

**PROJEKTI IDEOR**

LOKACIONI: RRUGA VALBONA

VENDI: 10000, Pishonë

Zhvilluesi: Luro-Cad SHPK

PLAN: Sitacioni i Ngushtë

PERIPIE: 1:200

DATA: 19.08.2021

DNADP: DNADP