

01-2095



	<p align="center"><b>Republika e Kosovës</b> Republika Kosova – Republic of Kosovo</p>	
	<p align="center"><b>Komuna e Prishtinës</b> Opština Priština – Municipality of Prishtina</p>	

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor, Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 dhe 22 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe 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 05nr.350/02 - 236715/23 dt.26.12.2023, të kërkesve: Pronarëve, Shkelzen, Ylli, Hyzdri dhe Fehmi Krasniqi, Vehbi, Idriz, Shyhrete dhe Ekrem Tahiri nga Prishtina, me Investitor "Terra Investment" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812090661, dhe me pronarë Liridon Llapashtica nga Prishtina dhe Afërdita Hajdini nga Lipjani, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "Terra Residencë 1" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam. "A" me B+P+7 & "B" me 2B+P+6, në kuadër të Bllokut urban "C3" - Ngastra ndërtimore "F", të Tërësisë urbane "C" të Planit Rregullues "Mati 1" & Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative për vendosjen e çështjes administrative, me datë 08.05.2024, merr këtë:

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

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** kërkesve: Pronarëve, Shkelzen, Ylli, Hyzdri dhe Fehmi Krasniqi, Vehbi, Idriz, Shyhrete, dhe Ekrem Tahiri nga Prishtina, me Investitor "Terra Investment" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812090661, dhe me pronarë Liridon Llapashtica nga Prishtina dhe Afërdita Hajdini nga Lipjani, sipas kërkesës 05nr.350/02 - 236715/23 dt.26.12.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "Terra Rezidencë 1" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam. "A" me B+P+7 & "B" me 2B+P+6, në kuadër të Bllokut urban "C3" - Ngastra ndërtimore "F", të Tërësisë urbane "C" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: nr.741-3, 741-4, 741-5, 741-6 & 741-7 ZK Matiçan, si dhe me trajtim përmes këmbimit të parcelës kadastrale nr.741-42 ZK Matiçan, me pronar / posedues PSH Rrugë publike e pa kategorizuar, sipas projekt propozimit konceptual dhe Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane";

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas:

a). Planit Rregullues "Mati 1", miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 35 - 18186 dt. 03.08.2005, Vendimi për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues të lagjes "Mati 1" i miratuar me 01 nr. 35-642 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 dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani kjo zonë - Ngastra ndërtimore "F", është e planifikuar me destinim "Zonë me përmbajtje mikse - MI";

b). Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim "Ndërtim i lartë";

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes shkresës "Informim", me referencë 04nr.350/01 – 234128/23 dt.28.12.2023, lëshuar nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës;

**III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës kadastrale nr. 741-3, 741-4, 741-5, 741-6 & 741-7 ZK Matiçan, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:**

- Numri, sipërfaqja, pronarët & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
- nr.741-3; S=380m<sup>2</sup>; Shkelzen, Ylli, Hyzdri dhe Fehmi Krasniqi....."Arë e klasës 4";
- nr.741-4; S=340m<sup>2</sup>; Vehbi Tahiri....."Arë e klasës 4";

- nr.741-7; S=345m<sup>2</sup>; Ekrem Tahiri; ..... "Arë e klasës 4";  
**Totali: S=1,740m<sup>2</sup>**
  - nr.741-42;S=431m<sup>2</sup>; PSH Rrugë publik,....."rrugë e pakategorizuar";  
**Totali i parcelave të trajtuar: S=1740 + 431=2,171m<sup>2</sup>**
  - Në kuadër të parcelave kadastrale nr. 741-3, 741- 4, 741-5, 741-6 , ZK Matiçan, ka ndërtesa shtëpi individuale të ndërtuara, me etazhitet P+0, P+1, P+2, dhe P+3;
  - Terreni i lokacionit ka pjerrtësi nga drejtimi verilindje kah – jugperëndim, me disnivel H=5.43m';
  - Qasja ekzistues e parcelave kadastrale të lartcekur është përmes rrugës lokale "Ukshin Kovaçica" e cila lidhet me rrugën "Muharrem Fejza" – rrugë e planifikuar sipas Planit Rregullues "Mati 1";
  - Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese si: ndërtesa shumë banesore, shtëpi individuale, ndërtesa ndihmëse, etj;
- IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të Bllokut urban "C3" - Ngastra ndërtimore "F", të Tërësisë urbane "C" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e **Kompleksit "Terra Rezidencë 1"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam. "A" me B+P+7 & "B" me 2B+P+6, dhe hapësira përcjellëse, dhe ato janë:**

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me kushtet ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesat shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: Lam. "A" me B+P+7 & "B" me 2B+P+6**, Bllokut urban "C3" - Ngastra ndërtimore "F", të Tërësisë urbane "C", të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

**Kompleksi "Terra Rezidencë 1" – Lam. "A" & "B"**

**Lam. "A"- S=3,306.55m<sup>2</sup> / 2,856.46m<sup>2</sup>, mbi tokë + 450.09m<sup>2</sup>, nën tokë /,  
Etazhiteti: B+P+7;**

**Lam. "B"- S=3,459.27m<sup>2</sup> / 2,363.52m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,095.75m<sup>2</sup>, nën tokë /,  
Etazhiteti: 2B+P+6;**

**Totali: S=6,765.82m<sup>2</sup> / 5,220m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,545.80m<sup>2</sup>, nën tokë /**

- Parcelat dhe pjesa e parcelës kadastrale për realizimin e ndërtesave shumë banesore & afariste, të trajtuara në parcelën ndërtimore - brenda vijës rregulluese, janë:
  - nr.741-3; S=278m<sup>2</sup>;
  - nr.741-4; S=246m<sup>2</sup>;
  - nr.741-5; S=235m<sup>2</sup>;
  - nr.741-6; S=240m<sup>2</sup>;
  - nr.741-7; S=247m<sup>2</sup>;
  - nr.741-42; S=431m<sup>2</sup>; / parcelë komunale /  
**Totali: S=1,246 + 431=1,677m<sup>2</sup>**
- Parcelat dhe pjesa e parcelës kadastrale, për realizimin e ndërtesave shumë banesore & afariste, të trajtuara në parcelën ndërtimore - jashtë vijës rregulluese, të cilat do të këmbehen dhe shpronësohen, janë:
  - nr.741-3; S=102m<sup>2</sup>; / do të këmbehet /
  - nr.741-4; S=94m<sup>2</sup>; / do të këmbehet /
  - nr.741-5; S=100m<sup>2</sup>; / do të këmbehet /
  - nr.741-6; S=100m<sup>2</sup>; / do të këmbehet /
  - nr.741-7; S=35 + 63=98m<sup>2</sup>; / do të këmbehet & shpronësohet)
  - nr.741-42; S=0.00m<sup>2</sup>; / parcelë komunale /  
**Totali: S=431 + 63=494m<sup>2</sup>**

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, 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 "C3" - Ngastra ndërtimore "F", të Planit Rregullues "Mati 1", është IV - VIII etazhe mbi tokë, sipas PZHU-së VII- IX, kurse sipas projekt propozimit – Lam. "A" me B+P+7 & "B" me 2B+P+6.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabarit të përdheses ose suterrenit, sipas planit rregullues urban lejohet max.40%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:  
 $S=1,246 \times 0.4=498.40m^2$  / sipas PRR-së për pronën private /  
 $S=431 \times 0.4=172.40m^2$  / sipas PRR-së për pronën komunale /  
 $S=653.50m^2$  / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / parcelës ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max.60% (duke përfshi edhe pjesën e parcelës kadastrale nr.741-42 ZK Matigan, e përfshirë brenda Bllokut urban "C3"), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:  
 $S=1,246 \times 0.6= 747.60m^2$  / sipas PRR-së për parcelën ndërtimore - pronën private /  
 $S=431 \times 0.6= 258.60m^2$  / sipas PRR-së për pronën komunale /  
 $S_{TOTAL}=1,006.20m^2$  / sipas projekt propozimit konceptual /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës është min.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:  
 $S=1,246 \times 0.4=498.40m^2$  / sipas PRR-së për pronën private /  
 $S=431 \times 0.4=172.40m^2$  / sipas PRR-së për pronën komunale /  
 $S=670.80m^2$  /  $S=469.60m^2$ , në partaer + 201.20m<sup>2</sup>, kulme dhe terasa /
- Koeficienti i ndërtimit (TSK) për Blloku Urban "C3"-Ngastra ndërtimore F, sipas Planit Rregullues "Mati 1" është 3.0. 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 - **suterren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:  
 $S=1,246 \times 3.0=3,738m^2$  / sipas PRR-së për pronën private  
 $S=431 \times 3.0=1,293m^2$  / sipas PRR-së për pronën komunale  
 $S=5,220m^2$  / sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe këmbimin & shpronësimin- kompensimi /.
- Me aplikimin e Vendim i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja e parcelës jashtë parcelës ndërtimore - jashtë vijës rregulluese, mund të kompensohet, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje është  $S=63/1,246+431 \times 100=3.75\%$ , dhe bazuar në këtë, brenda bllokut urban, mund të transferohet e tërë sipërfaqja prej  $S=63m^2$ , dhe e kalkuluar me koeficient ndërtimi do të jetë:  $S=63 \times 3.0=189m^2$ . Bazuar në kalkulimin e lartcekur sipërfaqja totale e lejuar ndërtimore për kompleksin me ndërtesë shumë banesore & afariste është:  **$S=3,738 + 1,293 + 189=5,220m^2$** ;
- 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 ndërtesës 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

- Ngritja e nivelit të përdhese nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m për pjesën e banimit kurse max.0.3m' për pjesën afariste;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30 m<sup>2</sup> të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotualet;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Mati I".

**V. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale, nr. 741-3, 741-4, 741-5, 741-6 & 741-7 ZK Matiçan, do të realizohet sipas vijës rregulluese të Planit Rregullues "Mati 1", Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e përcaktuar në manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar Agon Blakaj nga Prishtina, me licencë nr.205.**

Drejtorja jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Manualit të ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve;

Ndarja të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarit / investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

**VI. Bashkimi i pjesëve dhe parcelave kadastrale, nr.741-3, 741-4, 741-5, 741-6, 741-7 & 741-42 ZK Matiçan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit të bashkimit të parcelave.**

Drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në kushtet ndërtimore, me kërkesë të pronarëve.

**VII. Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale, nr.741-7 ZK Matiçan, me S=63m<sup>2</sup>, që shtrihet në hapësirë të destinuar për rrugë të planifikuar të PRR-së, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:**

Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01 – 97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore mund të kompensohen sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20% të parcelës ndërtimore (parcelave dhe pjesëve të tyre brenda vijës rregulluese), dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje është  $S=63/1,246+431 \times 100=3.75 \%$ , dhe bazuar në këtë, brenda bllokut urban, mund të transferohet e tërë sipërfaqja prej  $S=63m^2$ , dhe e kalkuluar me koeficient ndërtimi do të jetë:  $S=63 \times 3.0=189m^2$ .

Drejtorja jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore për pjesën e parcelës kadastrale të lartcekur, bazuar në vendimin e lartcekur. Kjo procedurë e kompensimit me sipërfaqe ndërtimore, 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 pronarëve të parcelave kadastrale dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës.

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

Mos zbatimi i këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, do ta obligojë Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore & afariste të përcaktuara me këto kushte ndërtimore.

**VIII. Këmbimi** i parcelës kadastrale nr.741-42 ZK Matiçan me S=431m<sup>2</sup>, me pronar / posedues PSH Komuna e Prishtinës, e shtrirë brenda vijës rregulluese të bllokut urban, me pjesën e parcelës kadastrale nr. 741-3 me S=102m<sup>2</sup>; nr.741- 4 me S=94m<sup>2</sup>; S=741-5 me 100m<sup>2</sup>, S=741-6 me S=100m<sup>2</sup> & nr.741-7 me S=35m<sup>2</sup> të gjitha ZK Matiçan, me sipërfaqe totale prej S=431m<sup>2</sup>, me pronarë/ posedues Shkelzen, Ylli, Hyzdri dhe Fehmi Krasniqi, Vehbi, Idriz, Shyhrete, dhe Ekrem Tahiri nga Prishtina, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë e planifikuar, të planit rregullues, është propozuar të bëhet bazuar në Ligjin Nr.06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës;

Andaj, kjo drejtori kërkon dhe jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" të parcelës ndërtimore dhe manualit të ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar, si dhe bazuar në Ligjin Nr.04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf dhe vlerësimin të organit kompetent për vlerësim të pronave, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve;

Procedura e këmbimit do të realizohet, pas ndarjes së parcelave kadastrale dhe para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Pronës së Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacionin i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë dhe manualit punuar nga gjeometri i licencuar, të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore, qiejësisht revokimin e tyre.

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

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).

Kycja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kycje nga "Termokos" - Ngrahorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

**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 VI, projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m<sup>2</sup>, 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;

dhe absolute;

- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizimi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

**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.

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

*Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:*

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

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

**XII. Marrëveshja për infrastrukturë** – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, 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 kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

**XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 741-3, 741-4, 741-5, 741-6, 741-7 & 741-42 ZK Matiçan, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, 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" dhe "rrugë e pakategorizuar", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej  **$S=1,246+431=1,677m^2$** . Kjo sipërfaqe, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin 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, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

**XIV. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës**, do të kalkulohet/realizohet sipas "Rregullore 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 / projektin 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.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për leje rrënimi për rrënimin e ndërtesave ekzistuese në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënitimit, aplikuar me kërkesë të veçantë;

**XV. 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 hapësior, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

## A r s y e t i m

Kërkuesit: Pronarët, Shkelzen, Ylli, Hyzdri dhe Fehmi Krasniqi, Vehbi, Idriz, Shyhrete, dhe Ekrem Tahiri nga Prishtina, me Investitor "Terra Investment" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812090661, dhe me pronarë Liridon Llapashtica nga Prishtina dhe Afërdita Hajdini nga Lipjani, me kërkesën 05nr.350/02 - 236715/23 dt.26.12.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "Terra Residencë 1"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam. "A" me B+P+7, & "B" me 2B+P+6, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 0236715/23 dt.26.12.2023, dhe shkresës "Plotësim dokumentacioni", 05nr.070/01-24519/24 dt.14.02.2024, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- *Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikata e njësisë kadastrale për parcelën nr. 741-3, 741-4, 741-5, 741-6, 741-7 ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*

licencës nr. 205;

- Manuali i propozimit për ndarje dhe bashkim të parcelave nr. 741-3, 741-4, 741-5, 741-6, 741-7 ZK Matiçan, punuar nga gjeodeti licencuar Agon Blakaj nga Prishtina, me numër të licencës nr.205;
- Shkresa "Informim", me referencë 04nr.350/01 – 234128/23 dt.28.12.2023, lëshuar nga DPSZHQ e Komunës së Prishtinës;
- Projekti konceptual i kushteve ndërtimore, hartuar nga "ParadoX Construction" nga Lipjani, me certifikatë të biznesit 811579161, dhe projektues Kushtrim Salihu dhe Erëmira Gërguri, arkitekt;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Idriz, Vehbi, Ekrem dhe Shyhrete Tahiri dhe Investitori "Terra Investment sh.p.k." shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 812090661, me pronarë Liridon Lapashtica dhe Aferdita Hjdini, përpiluar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 10477/2023, Nr. i REF.:4948/2023, dt. 29.11.2023;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Shkelzen, Ylli, Hyzdri dhe Fehmi Krasniqi, dhe Investitori "Terra Investment sh.p.k." shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 812090661, me pronarë Liridon Lapashtica dhe Aferdita Hjdini, përpiluar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 1310/2024, Nr. i REF.:533/2024, dt. 12.02.2024;
- Afishja "Njoftim publik" dt.22.01.2024 gjerë me datë 05.02.2024, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e njoftimit publik;
- Fotot e lokacionit;
- Certifikatë e regjistrimit të biznesit të nga "Terra Investment" sh.p.k nga Prishtina, dhe me numër unik identifikues ARBK 812090661;
- Fotokopja e letërnjoftimeve të pronarëve, dhe të Investitorëve.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02-236715/23 dt.26.12.2023 për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe shkresës "Pplotësim dokumentacioni", 05nr.070/01-24519/24 dt.14.02.2024 dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi, për atë zonën urbane, në mënyrë kronologjike konstaton se:

Kërkuesit: Pronarët, Shkelzen, Ylli, Hyzdri dhe Fehmi Krasniqi, Vehbi, Idriz, Shyhrete, dhe Ekrem Tahiri nga Prishtina, me Investitor "Terra Investment" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812090661, dhe me pronar Liridon Llapashtica nga Prishtina dhe Aferdita Hajdini nga Lipjani, me kërkesën 05nr.350/02 - 0236715/23 dt.26.12.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "Terra Residencë 1"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam. "A" me B+P+7 & "B" me 2B+P+6, në kuadër të Bllokut urban "C3" - Ngastra ndërtimore "F", të Tërësisë urbane "C", Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual - "zgjidhjes urbane" të prezantuar.

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës, në fazën fillestare të saj, dhe zhvillimit të procedurave të lartcekura, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 22.01.2024, në vende të dukshme të lokacionit dhe rrethinës, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik" me projekt propozimin konceptual, e cila ka qëndruar gjerë me datë dt.05.02.2024, me të cilën veprim para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës është synuar të informohet me kërkesën e aplikuarve dhe të njëjtëve i është ofruar mundësia për dhënien e komenteve, gjegjësisht pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m<sup>2</sup>;

Pas këtyre konstatimeve dhe analizës së projekt propozimit konceptual në raport me Planin Rregullues "Mati 1", është konstatuar se, brenda vijës rregulluese të parcelave që trajtohen, përfshihet edhe parcela kadastrale nr.741-42 ZK Matiçan, me pronar / posedues PSH Rrugë publike e pakategorizuar, dhe me S=431m<sup>2</sup>, përkatësisht e njëjta duhet të përfshihet në ndërtim, andaj kërkuesit: pronarët dhe investitori, kanë propozuar që e njëjta të këmbëhet me pjesën e parcelave kadastrale nr.741-3, 741-4, 741-5, 741-6, 741-7 ZK Matiçan, me sipërfaqe S= S=102+94+100+100+35=431 431m<sup>2</sup>, dhe me bashkëpronarë / bashkëposedues Shkelzen, Ylli, Hyzdri dhe Fehmi Krasniqi, Vehbi, Idriz, Shyhrete, dhe Ekrem Tahiri nga Prishtina, të cilat pjesë të



këtyre parcelave, përfshihen në hapësirë të planifikuar për interes publik – rrugë të planifikuar të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë. Andaj, duke llogaritur këtë parcelë nr.741-42 me  $S=431m^2$ , dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 741-3,741-4,741-5,741-6 & 741-7 ZK Matiçan, me  $S=278+246+235+240+247=1,246 m^2$ , formohet parcela ndërtimore me  $S=431+1,246=1,677m^2$ , kurse pjesa e mbetur e parcelës kadastrale nr. 741-7, me  $S=63 m^2$  është propozuar të kompensohet / shpronësohet me koeficient – sipërfaqe ndërtimore.

Gjithashtu, bazuar në planin e situacionit – “zgjidhja urbane” e propozuar dhe projekt propozimit konceptual, konstatohet se qasja në ndërtesat e planifikuara në kuadër të Kompleksit “Terra Rezidencë 1” - parcelës ndërtimore do të realizohet përmes nivelit të bodrumit – 1B, të Lamela “B”, dhe nivelit të bodrumit -2B, të Lam. “A”, dhe ku kjo lidhja e fundit, i ndërlidhë të dy ndërtesat-lamelat.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe lëvizjeve brenda kompleksit si dhe kyçja e kompleksit në rrugët e planifikuara prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e situacionit dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën e planifikuar të planit rregullues, ku ndër të tjera konstatohet:

*Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Terra Investment” shpk., Idriz, Vehbi, Ekrem, Shyhrete Tahiri, në lagjen “Mati 1”, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-236715/23 të dt.26.12.2023, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Ukshin Kovaçica” e cila rrugë është e paraparë edhe me planin rregullues “Mati 1” për ndërtesat Lamela “A” me etazhitet B+P+6, dhe Lamela “B” me etazhitet 2B+P+4, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane dhe shmangien e kyçjeve në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. 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 kyçjeve. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit, si dhe të ruhet profili i tërthorë i rrugës së planifikuar;*

*Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptuar, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 275630 dt.27.12.2022, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimet nga projektuesi i investitorit me datat 18.04.2024, përmes procesverbalit (prezantuar me datë 18.04.2024) ka pasur disa vërejtje dhe sugjerime dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore;*

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, si dhe diskercionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21 & 22 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit vendosi që ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuar, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç’rast konstatoi se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm dhe se projekt propozimi me planin e situacionit - “zgjidhja urbane” të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues “Mati 1” dhe PZHU-së për atë hapësirë, andaj edhe ka caktuar kushtet ndërtimore, Pronarëve, Shkelzen, Ylli, Hyzdri dhe Fehmi Krasniqi, Vehbi, Idriz, Shyhrete, dhe Ekrem Tahiri nga Prishtina, me Investitor “Terra Investment” sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 812090661, dhe me pronar Liridon Llapashtica nga Prishtina dhe Afërdita Hajdini nga Lipjani, sipas kërkesës 05nr.350/02 - 236715/23 dt.26.12.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit “Terra Rezidencë 1” me ndërtesa shumë

Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale dhe pjesëve të parcelave kadastrale: nr. 741-3, 741-4, 741-5, 741-6 & 741-7, ZK Matiçan, si dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale nr. 741-42 ZK Matiçan, me pronar/posedues Komuna e Prishtinës, me pjesën e parcelave kadastrale nr. 741-3, 741-4, 741-5, 741-6 & 741-7 ZK Matiçan, me pronar / posedues Idriz, Vehbi, Ekrem dhe Shyhrete Tahiri, Shkelzen, Ylli, Hyzdri dhe Fehmi Krasniqi nga Prishtina, sipas projekt propozimit konceptual dhe Planit të situacionit - "zgjdhja urbane".

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

**Shtojcë:** Plani i situacioni - "zgjdhja urbane" e Kompleksi "Terra Residencë 1" - Lam."A" me B+P+7 & "B" me 2B+P+6, me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuara, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga PRRU "Mati 1" në sistemin koordinativ KosovaREF 01, dhe Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale.

**Udhëzim juridik:** Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda fatit 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;

**I dërgohet:** Kërkuësve/investitorit, Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Planifikim Strategjik, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02-236715/23 dt.26.12.2023.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,**  
**05NR.350/02 – 236715/23 DT.08.05.2024,**

Zyrtari:  
Ergyn Hajredini,

Udhëheqëse e Sektorit:  
Nazife Krasniqi





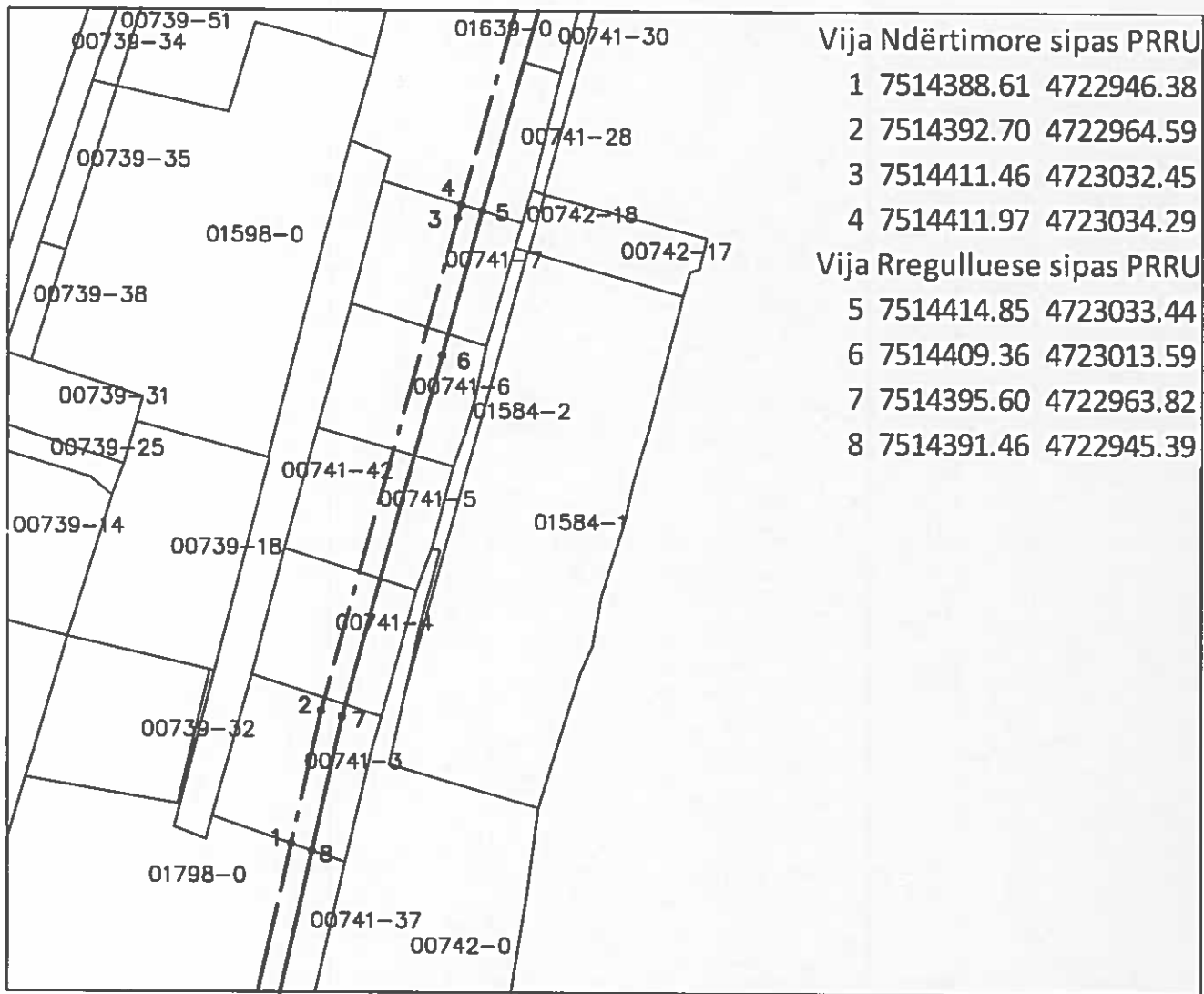
Republika e Kosovës  
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës  
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Vija Ndërtimore sipas PRRU

- 1 7514388.61 4722946.38
- 2 7514392.70 4722964.59
- 3 7514411.46 4723032.45
- 4 7514411.97 4723034.29

Vija Rregulluese sipas PRRU

- 5 7514414.85 4723033.44
- 6 7514409.36 4723013.59
- 7 7514395.60 4722963.82
- 8 7514391.46 4722945.39

Punoi:  
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi : \_\_\_\_\_

Prishtinë: 07.05.2024

Legjenda:

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





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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

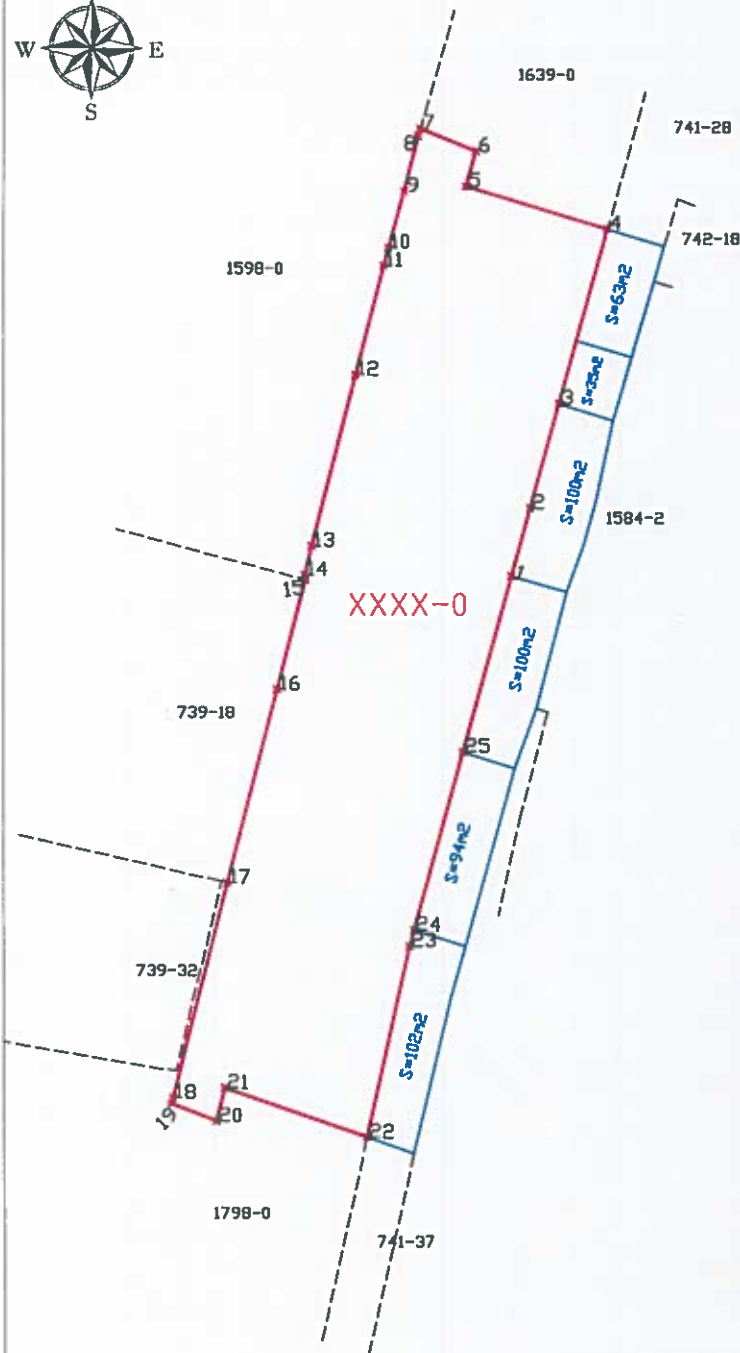
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 741-3, etj...

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

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

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500



KOORDINATAT E PARCELES SE BASHKUAR		
NR	Y	X
1	7514405.539	4722999.781
2	7514407.363	4723006.376
3	7514410.170	4723016.523
4	7514414.850	4723033.439
5	7514401.102	4723037.506
6	7514402.045	4723040.908
7	7514396.640	4723043.060
8	7514396.440	4723042.330
9	7514395.100	4723037.030
10	7514393.600	4723031.600
11	7514393.120	4723029.850
12	7514390.400	4723019.260
13	7514386.150	4723002.670
14	7514385.490	4722999.870
15	7514385.547	4722999.398
16	7514382.817	4722988.799
17	7514377.960	4722970.050
18	7514372.640	4722949.210
19	7514372.479	4722948.639
20	7514376.852	4722946.960
21	7514377.689	4722950.160
22	7514391.464	4722945.392
23	7514395.606	4722963.865
24	7514396.047	4722965.458
25	7514400.823	4722982.728

BASHKIMI I PARCELAVE					
GJENDJA KADASTRALE		SIPERFAQJA PER NDERTIM (PARCELA NDERTIMORE)		PARCELA E RE NDERTIMORE	
NR.PARC.	SIP.m <sup>2</sup>	SIP.m <sup>2</sup>	NR.PARC.	SIP.m <sup>2</sup>	
741-42	431	431	XXXX-0	1677	
741-3	380	278			
741-4	340	246			
741-5	335	235			
741-6	340	240			
741-7	345	247			
<b>TOTALI</b>	<b>2171</b>	<b>1677</b>			

BLOKU URBAN "F" MATI 1  
MANUALI I BASHKIMIT TE PARCELAVE

LEGJENDA:

- GJENDJA KADASTRALE
- PARCELAT PER SHPRINESHIM
- GJENDJA E RE

Rilevoi / Snimio: Agon BLAKAJ  
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Aprovai / Usvojio: \_\_\_\_\_  
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëtorit)

Nr. i licencës / Br. licence: 205



Njëshkrimi / Datum:



