



Republika e Kosovës  
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës  
Opština Priština – Municipality of Prishtina

01-222

PRISHTINA



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-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, Vendimit të Kryetarit të Komunës, 14 nr. 350/05-0069714/18 dt. 22.03.2018, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-275171/22 dt. 27.12.2022, të pronarëve Selatin Rrahmani, Muhamed Rrahmani, Shaban Rrahmani, Kadri Rrahmani nga Prishtina, rr. “Mbreti Genc” nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore me afarizëm - “Llamella A”, me etazhitet 2B+P+9K dhe “Llamella B”, me etazhitet B+S+P+8K, në kuadër të bllokut urban “C12”, Tërësia Hapësinore “A” – Ngastra ndërtimore “A”, të Planit Rregullues “Mati 1” dhe Planit Zhvillimor Urban-PZHU në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 08.04.2024, merr këtë:

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

**I. I CAKTOHEN KUSHTET NDËRTIMORE** kërkuesve/pronarëve, Selatin Rrahmani, Muhamed Rrahmani, Shaban Rrahmani, Kadri Rrahmani nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-275171/22 dt. 27.12.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore me afarizëm - “Llamella A”, me etazhitet 2B+P+9K dhe “Llamella B”, me etazhitet B+S+P+8K, në kuadër të bllokut urban “C12”, të tërësisë urbane “C” – Ngastra ndërtimore “A”, të Planit Rregullues “Mati 1” dhe Planit Zhvillimor Urban –PZHU në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 832-39, 832-40, 832-41, 832-48 dhe 832-60 ZK. Matiçan.

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

- Planit Rregullues “Mati 1”, miratuar me Vendim për ndryshim dhe Plotësim të Planit Rregullues të Lagjes “Mati 1”, në Prishtinë, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, nr.01-35-18186, dt.03.08.2005, ku sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar si “C-Bërthamë e Zonës, Biznes, administrate banim, etj.”

-Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së 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 dhe parametrat urban si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues “Mati 1”, me referencë 04-350/01-160286/22 dt. 14.07.2022 lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik.

**III. GJENDJA EKZISTUESE** e lokacionit/parcelave kadastrale, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
    - nr. 832-39,.....S=913m<sup>2</sup>, ZK Matiçan,.....Kadri Rrahmani,.....”arë e klasës 3”;
    - nr. 832-40,.....S=942m<sup>2</sup>, ZK Matiçan,.....Selatin Rrahmani,.....”arë e klasës 3”;
    - nr. 832-41,.....S=918m<sup>2</sup>, ZK Matiçan,.....Selatin dhe Kadri Rrahmani.....”arë e klasës 3”;
    - nr. 832-48,.....S=730m<sup>2</sup>, ZK Matiçan,.....Selatin dhe Kadri Rrahmani,.....”arë e klasës 3”;
    - nr. 832-60, ... S= 85m<sup>2</sup>, ZK Matiçan,.....Selatin dhe Kadri Rrahmani,.....”arë e klasës 3”;
- Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale është S= 3588m<sup>2</sup>;**

ujësjellës dhe kanalizim, elektrikë etj.

- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara me këto kushte ndërtimore përfshihen ndërtimet ekzistuese, si: në kuadër të parcelës kadastrale me nr.832-41, ka 5 ndërtesa ( lokale) afariste me etazhitet P+0, në parcelën kadastrale me nr.832-40, një ndërtesë banimore individuale me etazhitet P+0 dhe në parcelën kadastrale me nr.832-39, shtrihet dy ndërtesa banimore individuale me etazhitet P+0 dhe B+P dhe një ndërtesë ndihmëse me etazhitet P+0 , kurse parcela kadastrale me nr.832-48, një pjesë e saj shërben si rrugë ekzistuese, lokale.
- Sipas bllokut urban "C12", te tërësisë urbane "C", te ngastrës se ndërtimit "A", te Planit Rregullues "Mati 1", pjesë e parcelave kadastrale me nr. 832-41 dhe 832-48, ZK., Matiçan, me pronësi private, me pjesë të sipërfaqes së tyre prej  $S=209 \text{ m}^2$  dhe  $9 \text{ m}^2$ , në total prej  $S=218 \text{ m}^2$ , janë jashtë vijës rregulluese, të planifikuar për interes publik /rrugë të planifikuara;
- Bazuar në matjet gjeodezike të gjendjes faktike në terren, të punuara nga gjeodeti i licencuar Luan Islami nga Fushë Kosova, me licencë nr. 185, blloku urban "C-12", i tërësisë urbane "C" të Planit Rregullues Urban "Mati 1", konstatohet se ky bllok urban është realizuar në masën mbi 50%, andaj kushtet ndërtimore do të caktohen sipas Planit Rregullues "Mati I", konform pikës 1, të nenit 5 të Vendimit të Kryetarit të Komunës, 14 nr. 350/05-0069714/18 dt. 22.03.2018;
- Lokacioni - terreni ka pjerrtësi dhe sipas prezantimit të kuotave relative kemi këto të dhëna: pjesa veriore me nivel +614.81, pjesa perëndimore me nivel +613.24 dhe +611.55, pjesa jugore me nivel+610.24m dhe ajo lindore me nivel +614.22m. Disniveleli nga drejtimi veri në jug me disnivel, mesatarisht,  $\sim 3.35 \text{ m}$ , ndërsa disniveleli nga drejtimi lindje në perëndim mesatarisht,  $\sim 1.00 \text{ m}$  ;
- Parcelat kadastrale të lartcekura, shtrihen përgjatë dy rrugëve, ku njëra prej tyre është e planifikuar dhe tashmë ekzistuese, rr. " Muharrem Fejza", sipas PRR. " Mati 1" dhe rruga tjetër, është rrugë lokale, dytësore, ekzistuese.
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej  $50 \text{ m}$  ka ndërtesa ekzistuese, si: shtëpi individuale banimore/shtëpi familjare, brënda parcelave për ndërtim dhe pjesa tjetër, jashtë tyre, me sipërfaqe më ta madhe janë ndërtesat shumë banesore dhe afariste të ndërtuara sipas Planit Rregullues "Mati 1";

**IV. KUSHTET NDËRTIMORE** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin / ndërtimin e **Kompleksit** të ndërtesës shumë banesore & afariste, në kuadër të pjesës së bllokut urban "C12", tërësia urbane "C", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, në kuadër të parcelës ndërtimore (formuar me ndarjen/bashkimin dhe riorganizimin e parcelave kadastrale), përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor me parametrat dhe kriteret urbane, rregullativën ligjore në fuqi dhe Projektin konceptual / Projektin ideor të propozuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe ato do të jenë:

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesave, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesave me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të planit rregullues urban dhe kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në Plani i lokacionit-"zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale me sipërfaqe të trajtuara në pjesën e bllokut urban "C12", tërësia urbane "C", për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihet në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht pjesë të parcelave kadastrale, e trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
  - nr.832-39,..... $S=913 \text{ m}^2$ ;
  - nr.832-40,..... $S=942 \text{ m}^2$ ;
  - nr.832-41,..... $S=709 \text{ m}^2$ ;
  - nr.832-48,..... $S=496 \text{ m}^2$ ;
  - nr.832-60,..... $S= 85 \text{ m}^2$ ;

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelave të trajtuara me këto kushte ndërtimore, brenda vijës rregulluese, janë:  $S=3145 \text{ m}^2$ ;

- Parcelat kadastrale me sipërfaqet e trajtuara në pjesën e bllokut urban "C12", tërësia urbane "C", për realizimin e kompleksit, por që shtrihen në hapësira publike - rrugë e planifikuar, konkretisht jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr. 832-41,.....S=209 m<sup>2</sup>;
- nr. 832-48,.....S= 9 m<sup>2</sup>;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, jashtë vijës rregulluese, e trajtuar sipas Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, S=218 m<sup>2</sup>;

- Parcela & pjesët e parcelës kadastrale me sipërfaqe, e që nuk trajtohet me këto kushte ndërtimore dhe mbesin për trajtim në faza tjera, janë:

- nr. 832-48,.....S=225 m<sup>2</sup>;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit, planifikohen ndërtesat shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet (sipas projekt propozimit), si në vijim:

**Kompleksi i ndërtesave shumë banesore dhe afariste- "Llamella A" dhe "Llamella B",**

**"Llamella A"**

S=7435.45 m<sup>2</sup> / 5656.05 m<sup>2</sup> mbi tokë + 1779.40 m<sup>2</sup> nën tokë /, Etazhitet: 2B+P+9K;

**"Llamella B"**

S=6000.30 m<sup>2</sup> / 5105.40m<sup>2</sup> mbi tokë + 894.90 m<sup>2</sup> nën tokë /, Etazhitet: B+S+P+8K;

Sipërfaqja e përgjithshme: S=13435.75m<sup>2</sup> / 10761.45 m<sup>2</sup> mbi tokë + 2674.30m<sup>2</sup> nën tokë /.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë "C-Bërthama e zonës" gjegjësisht destinim për biznes, administrate, ndërtesa me shfrytëzim për banim dhe me hapësira përcjellëse, si: hapësira të përbashkëta për banor, kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj;

- Etazhiteti maksimal i ndërtesave në kuadër të bllokut urban "C12", tërësia urbane "C", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, është max. IV-VIII, etazhe mbi tokë, sipas PZHU-së është VII-IX, sipas projekt propozimit të prezantuar, me mbështetje të Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, etazhiteti maksimal është 2B+P+9K;

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, në bllokut urban "C12", tërësia urbane "C", është max. 60%, sipas planit rregullues dhe Vendimit të Kryetarit të Komunës, 14 nr. 350/05-0069714/18 dt. 22.03.2018, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$S=3145 \times 0.6 = 1887.00\text{m}^2$  / e lejuar sipas PRRU-se "Mati 1" dhe Vendimit të Kryetarit /  
 $S=1440.80 \text{ m}^2$  / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës nëntokësore (ISHN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, është max. 80%, sipas planit rregullues dhe Vendimit të Kryetarit të Komunës, 14 nr. 350/05-0069714/18 dt. 22.03.2018, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$S=3145 \times 0.8=2516.00 \text{ m}^2$ / e lejuar sipas PRRU-së "Mati 1" dhe Vendimit të Kryetarit /  
 $S=1440.80 \text{ m}^2$  / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti maksimal i shfrytëzimit të parcelës kadastrale me sipërfaqe gjelbëruese (ISHGJ), bazuar në bllokun urban "C12", tërësia urbane "C" e Planit Rregullues Urban "Mati 1", është max. 10%, sipas planit rregullues dhe Vendimit të Kryetarit të Komunës, 14 nr. 350/05-0069714/18 dt. 22.03.2018, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është;

$S=3145 \times 0.1=314.50 \text{ m}^2$ / sipas planit rregullues dhe Vendimit të Kryetarit /  
 $S=400.00 \text{ m}^2$ , në tokë dhe  $S=700 \text{ m}^2$ , në kulm, total  $S=1100 \text{ m}^2$  / sipas projekt propozimit /;

- Indeksi i sipërfaqeve të përgjithshme të ndërtimit (ISPN), sipas Planit Rregullues "Mati 1", konkretisht për ngastrën ndërtimore "A" është max.3.2, sipas planit rregullues dhe Vendimit të Kryetarit të Komunës, 14 nr. 350/05-0069714/18 dt. 22.03.2018.

Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , dhe **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - *suteren*, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – *bodrum*, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=3145 \times 3.2=10064.00 \text{ m}^2$ / sipas planit rregullues dhe Vendimit të Kryetarit /,  
 $S=218 \times 3.2=697.60 \text{ m}^2$ / duke përfshirë edhe kompensimin/shpronësimin /,  
 $S=10761.60 \text{ m}^2$  / sipas projekt propozimit /.

pej kompensimit/shpronësimit e pronës private, të planifikuara për shtetësi, të përcaktuara me koeficient ndërtimi, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është  $S=218/3145=6.93\%$ . Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 3.2,  $S=218 \times 3.2 = 697.60 \text{ m}^2$ .

Sipërfaqja totale e lejuar ndërtimore, për Kompleksin me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, Ndërtesa - "Llamella A" dhe "Llamella B", është  $S=10064+697.60=10761.60 \text{ m}^2$ ;

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore me hapje ne fasade dhe ndriçim primar ( dhomë dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj.), nga kufiri i parcelës fqinje të jetë  $0.4 \times H$  ( ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse distanca e ndërtesës, me fasadën pa hapje, pa ndriçim primare duhet të jetë 3m. Nese sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari parcelës fqinje, kjo distance mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet ne kufi te parcelës/parcelave fqinje, dhe ne këtë rast nuk lejohen hapje ne fasadë.
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa shumë banesore dhe afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, e prezantuar me Planin e situacionit - "zgjdhja urbane" e kompleksit;
- Parkimi dhe garazhimi për kompleksin me ndërtesë shumë banesore dhe afariste të planifikohet- për një njësi banimore /1 VP, kurse për hapësirat afariste, gjegjësisht për çdo  $30 \text{ m}^2$  të neto sipërfaqes së afarizmit (hapësirë afariste), 1 VP , në kuadër të ndërtesave të kompleksit. Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese.
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend parkimet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet, trotualet, këndet e lodrave për fëmijët, etj.;
- 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 përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Mati I".

V. KOMPENSIMI / shpronësimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale nr. 832-41 me  $S=209 \text{ m}^2$ , dhe parcelës kadastrale 832-48, me  $S=9 \text{ m}^2$  ZK Matiçan, me sipërfaqe totale  $S=218 \text{ m}^2$ , të pronarëve Kadri Ragip Rrahmani, Selatin Ragip Rrahmani, nga Prishtina, do të realizohet, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Prishtinës, 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022. Kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri në 20% dhe sipas këtij vendimi kjo sipërfaqe e përcaktuar në përqindje (%) është  $S=218/3145 \times 100 = 6.9\%$ .

Andaj, sipas kalkulimit me koeficient ndërtimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesës:  $S=218 \times 3.2=697.60 \text{ m}^2$ .

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin/shpronësimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelave kadastrale, nr. 832.41 dhe 832-48, ZK Matiçan, bazuar në Vendimin 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, të Kryetarit të Prishtinës. Kjo procedurë e kompensimit/ shpronësimit 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 Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

VI. NDARJA/parcelimi i parcelave kadastrale, 832-39, 832-40, 832-41, 832-48, dhe 832-60, ZK Matiçan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuara me vijën rregulluese me rrugët e

planifikuara të planit rregullues urban dhe bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane”, dispozita urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Luan Islami me numër licence 185, për ndarjen e parcelave kadastrale sipas vijës rregulluese, të përfshira në hapësirë publike – rrugë të Planit Rregullues “Mati 1” .

Kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane”, “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes punuar nga gjeodeti 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.

Procedura e ndarjes të bëhet në fazën fillestare pas miratimit të kushteve ndërtimore dhe para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në Planin e situacionit - “zgjidhja urbane”, “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje punuar nga gjeodeti i licencuar Luan Islami nga Prishtina, me licencë nr.185, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

**VII. BASHKIMI** i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale nr. 832-39, 832-40, 832-41, 832-48 dhe 832-60 ZK Matičan, (pas kompensimit /shpronësimit sipas paragrafit VI.), do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues “Mati 1” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manualin e bashkimit të parcelave punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane”, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues “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 regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet pas realizimit të kompensimit/shpronësimit sipas paragrafit VI., dhe para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në kushtet ndërtimore, me kërkesë të pronarëve & investitorit, bazuar në Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRRU “Mati 1” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i drejtorisë dhe manualit për bashkimin e parcelave, punuar nga gjeodeti Luan Islami nga Prishtina, me licencë nr.185, e të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi.

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

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

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga “Termokos” - Ndrohësja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

**IX. DOKUMENTACIONI NDËRTIMOR/** projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, “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 rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, “Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor”, “Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi”, të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr.33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dymave dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, 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 "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaborati i Arkitekturës së Qëndrueshme;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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



Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Urbanizmit- Prishtinës, 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. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE** - meqenëse parcelat kadastrale nr. 832-39, 832-40, 832-41, 832-48 dhe 832-60 ZK Matëçan, në bazë të certifikatës së njësive kadastrale, janë të evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës 3", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore me sipërfaqe  $S=3145 \text{ m}^2$ , konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit -"zgjidhja urbane"-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore  $S=3145 \text{ m}^2$ . Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

Ky kompensim-pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

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

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

**XIV. PAGESA E TAKSËS PËR DHËNIEN E LEJES SË NDËRTIMIT DHE TARIFA PËR NDIKIMET NGA RRITJA E DENSITETIT TË INFRASTRUKTURËS**, do të realizohet sipas "Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores 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, i miratuar nga Kuvendi i Kryeqytetit me dt. 30.11.2023 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore.

**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 hapësinor, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

Rrahmani, nga Prishtina, rr. "Mbreti Genc" nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-275171/22 dt. 27.12.2022, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore me afarizëm, "Llamella A", me etazhitet 2B+P+9K dhe "Llamella B", me etazhitet B+S+P+8K, në kuadër të bllokut urban "C12", të tërësisë urbane "C" - Ngastra ndërtimore "A", të Planit Rregullues "Mati 1" dhe Planit Zhvillimor Urban -PZHU në Prishtinë, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-275171/22 dt. 27.12.2022, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin, provat dhe Ankesën 05-070/01-110825/23 dt. 31.05.2023, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale nr. 832-41, 832-40, 832-39, 832-48, 832-60, dhe certifikatat e njësive kadastrale, ZK., Matiçan, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projektin konceptual / ideor-"zgjidhja urbane", hartuar nga kompania "PriLine" L.L.C., me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811992115;
- Shkresën "Informim nga Planit Rregullues "Mati 1", me referencë nr. 04-350/01-160286/22 dt.08.07.2022, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Manualin i incizimit gjeodezik, në formë elektronike dhe fizike, punuar nga gjeodeti i licencuar Luan Islami nga Cvirca, me licencë nr. 185;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Shaban Rrahmanit, nr. 275144/22 dt. 27.12.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Selatin Rrahmanit, nr. 275138/22 dt. 27.12.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Muhamed Rrahmani nr. 275129/22 dt. 27.12.2022;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Kadri Rrahmanit, nr. 275119/22 dt. 27.12.2022;
- Deklaratën - Pëlqimin, e dt. 10.04.2008 me nr. 2723/2008, të pronarëve të ngastrës 832-1 dhe 832-2 ZK Matiçan, për ndërtim të ndërtesave në kufi;
- Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", përpiluar tek noteri Burim Xhemajli në Prishtinë, me LRP.NR.9998/2022 REF.NR 1621/2022 DT.19.12.2022, e lidhur në mes të pronarëve Kadri ( Ragip) Rrahmani, Minire Rrahmanit, Selatin ( Ragip) Rrahmanit, PriLine L.L.C., Muhamed Rrahmani.
- Vendimin për miratimin e ndryshimit të Kushteve Ndërtimore, 05 Nr. 350/02-0217117/18 dt. 20.02.2019;
- Inqizimin gjeodezik të zonës, nga gjeodeti i licencuar Luan Islami, me nr. licence 185
- Fotokopjet e letërnjoftimeve të pronarëve;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-275171/22 dt. 27.12.2022, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, dokumentacionit të prezantuar si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor të zonës/hapësirës ku gjendet lokacioni - Plani Rregullues "Mati 1", rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit – projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar me këtë kërkesë, si dhe rrethanat dhe faktet tjera për vendosje, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Aplikuesit-pronarët, me kërkesën 05 Nr. 350/02-275171/22 dt. 27.12.2022, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - "Llamella A" dhe "Llamella B" në parcelën ndërtimore nr. 832-41, 832-40, 832-39, 832-60, 832-48, ZK Matiçan, të cilat shtrihen në kuadër të bllokut urban "C12", të tërësisë urbane "C" – Ngastra ndërtimore "A", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, ku sipas këtij plani kjo hapësirë është e destinuar si "C-Bërthama e Zonës, Biznes, administrate banim, etj", i cili destinim është edhe destinimi i synuar i kërkuarve, bazuar në projektin konceptual- "zgjidhja urbane" dhe projektin ideor të prezantuar.



Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori, me datë 05.05.2023 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m<sup>2</sup>, për të njoftuar publikun me synimin e pronarëve dhe investitorit, për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 19.05.2023, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, nuk ka pas ndonjë ankesë nga qytetarët.

Drejtoria e Urbanizmit gjatë fazës së trajtimit të kërkesës, pas analizës së situacionit sipas dokumentit të planifikimit hapësinor-Planit Rregullues "Mati 1" dhe të gjendjes faktike në terren të realizimit të bllokut urban, hulumtimit të dosjeve të lëndëve në arkivin e drejtorisë, dhe prezantimit të dëshmisë-plani i situacionit/Incizimit gjeodezik të gjendjes faktike të bllokut urban, punuar nga gjeodeti i licencuar, ka konstatuar se pjesa më e madhe e bllokut urban "C12" është realizuar, gjegjësisht është trajtuar/ndërtuar në masën mbi 50% të sipërfaqes së tij. Andaj, duke u bazuar në dispozitat ligjore të "Vendim për përcaktimin e mënyrës së zbatimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor në zonat urbane", 14 Nr. 350/05-0069714/18 dt. 22.03.2018 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, përkatësisht të pikës 1, të nenit 5, të tij, kushtet ndërtimore janë caktuar sipas kriterëve dhe parametrave tjerë urban të përcaktuar për bllokun urban "C12" të tërësisë urbane "C" të Planit Rregullues "Mati 1".

Pas analizës së Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" në aspektin e pozicionimit të ndërtesave, të organizimit të parterit, me rrugë, *(deri në realizimin e rrugëve të planifikuara shfrytëzohet rruga alternative)* shtigje, vend parkime dhe hapësira gjelbëruese brenda bllokut urban dhe parcelës ndërtimore, konstatohet se pozicionimi i ndërtesave është në harmoni me distancat e përcaktuara, dhe se plotëson kriterin e planit rregullues. Ndërsa, pozicionimi i ndërtesës së planifikuar, në kufi të parcelës ndërtimore nr. 1502-0 ZK Matiçan (para ndarjes nr. 832-1 ZK Matiçan), në pjesën lindore, është lejuar bazuar në pëlqimin e dhënë pronarët e parcelës në fjalë, përmes aktit "Deklaratë", e vërtetuar në Gjykatën Komunale në Prishtinë, VR.nr.2723/2008, dt. 10.04.2008 (kopje).

Në procedure te shqyrtimit te lendes, kjo drejtori ka pranuar ankesën me nr. 05-070/01-110825/23 dt. 31.05.2023, e cila ankesë është shqyrtuar dhe me dt. 08.04.2024, ku ankuesi është ftuar ne Drejtorinë e Urbanizmit për sqarime ne lidhje me ankesën e tij. Me ane te Procesverbalit te dt. 08.04.2024, është konkluduar se palët pajtohen qe te vazhdohet me procedure te miratimit te kushteve ndërtimore sipas kërkesës 05-351/02-75171/22 dt. 27.12.2022, ndërsa përfshirja e pronave te pronarit te parcelave ndërtimore 832-34 dhe 832-55 ZK Matiçan mbeten ne fazat e ardhshme te zhvillimit.

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

*"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Selatin, Muhamet, Shaban, Kadri Rrahmani, ne lagjen "Mati 1", lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-275171/22 të dt.27.12.2022, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar "Muharrem Fejza" për ndërtesat Lamela "A" me etazhitet 2B+P+9, Lamela "B" me etazhitet B+S+P+8, dhe lokalet me etazhitet 2B+P+1, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, shmangien e kyçjes ne 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 kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar "Muharrem Fejza" dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit, si dhe të ruhet profili i tërthorë i rrugës së planifikuar".*

Kjo drejtori, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës se Prishtinës, nr. 14-020/04-0112470/22 dt. 20.05.2022, për formimin e Komisionit këshillëdhënës për shqyrtimin e Kushteve

te saktësisë dhe vërtetësisë se dokumentacionit të dorëzuar krahasuar me dokumentet e planifikimit hapësinor pe rate zone, si dhe rregullativës ligjore ne fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës se përgjithshme administrative, te vazhdoj procedurën për vendosjen e çështjes administrative, përkatësisht caktimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, pas kompletimit të dokumentacionit të nevojshëm dhe të paraparë me rregullativën ligjore, kjo drejtori mori në shqyrtim tani dokumentacionin e kompletuar dhe të njëjtin e trajtoj bazuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues Urban "Mati 1" dhe Planit Zhvillimor Urban konstatoi se i njëjti pas korrigjimeve të zhvilluara nga faza e aplikimit është në harmoni me këto kriteret, dhe se kushtet ndërtimore mund të procedohen me miratim dhe se bazuar në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt. 31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm, "zgjdhja urbane" e propozuar-projekti konceptual, për parcela ndërtimore në kuadër të bllokut urban "C12", te tërësisë urbane "C" – Ngastra ndërtimore "A", të Planit Rregullues

"Mati 1" dhe Planit Zhvillimor Urban –PZHU, në Prishtinë, është në harmoni me kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues, dhe njëherë janë plotësuar kriteret urbane dhe administrative, për caktimin e kushteve ndërtimore andaj u vendos që me këtë Vendim të njëjtat të caktohen.

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

**Shtojcë:** Dispozita urbanistike-"zgjdhja urbane" me ndërtesa të planifikuar, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manuali i ndarjes/bashkimit të parcelave kadastrale.

**Udhëzim juridik:** Pala e pakënaqur me këtë vendim me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brënda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet tek organi epror – MMPHI-ja.

**I dërgohet:** Aplikuesve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës.

**I dërgohet përmes postës elektronike:** Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR.350/02-275171/22 DT. 08.04.2024**

Zyrtare,  
Lindita Beqiri



Udhëheqëse e Sektorit  
Nazife Krasniqi





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

832-39  
 832-40  
 832-41  
 832-48  
 832-60

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtine

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 832-60

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

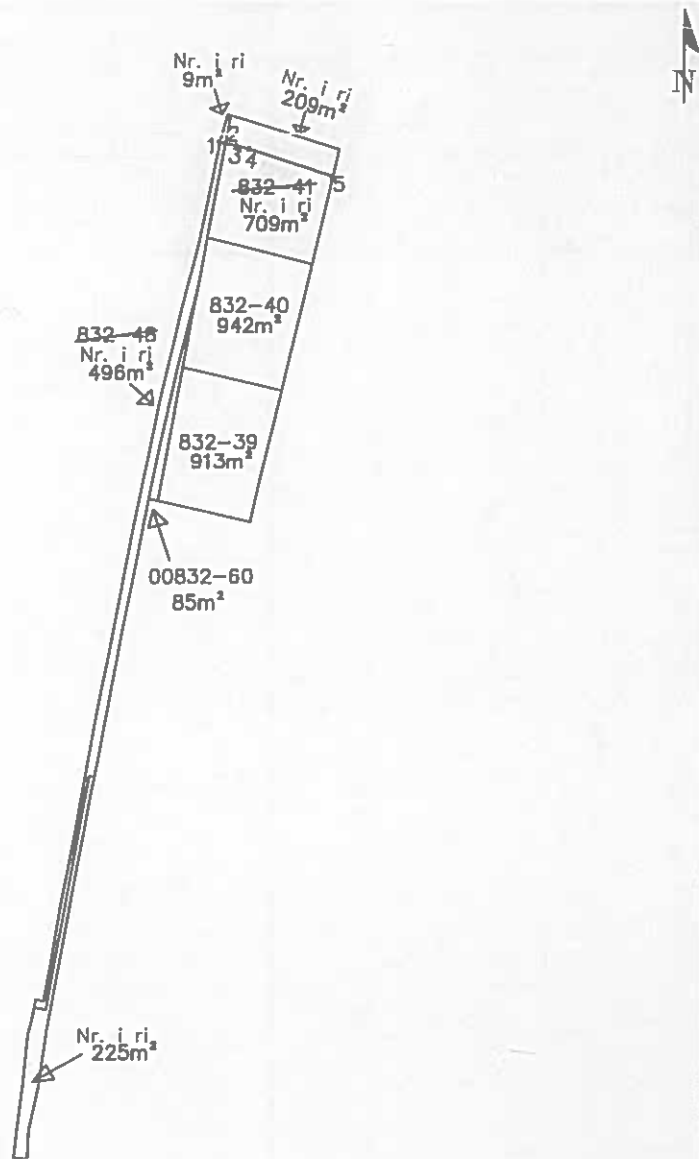
Numri i lëndës / Broj predmeta: 05-350/02-0275171/22

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana: 1800

Lista e koordinatave, kodit dhe përshkrimit të tyre / Lista koordinata, kod i njësitov opis

Nr.	Y(m)	X(m)
1	7514219.22	4722914.24
2	7514220.56	4722913.95
3	7514223.60	4722913.24
4	7514226.99	4722912.39
5	7514248.89	4722905.21



Rilevoi / Snimio: Luon Islami  
 (emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 185

Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_



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

Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

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





