



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



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, 22 dhe 45 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, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr. 110-391 dt. 25.02.2010, UA 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, Vendimit të Kryetarit të Komunës 14nr.350/05-69714/18 dt. 22.03.2018, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/02 – 48919/25 dt. 08.04.2025 (sipas eLeja, KKN-00197), të aplikuesve/pronarëve Ismet Gashi dhe Shaban Konxheli nga Prishtina, me investitor “ALKO Group” SH.A., me adresë: Rr. Bedri Berisha, Objekti B Lokal nr.1 Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, me etazhitet 2B+S+P+6, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut “A-12” – Ngastra e ndërtimit “A”, të Planit Rregullues “Mati 1” dhe të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 03.10.2025, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/pronarëve Ismet Gashi dhe Shaban Konxheli nga Prishtina, me investitor “ALKO Group” SH.A., me numër unik identifikues 811290329, me adresë: Rr. Bedri Berisha, Objekti B Lokal nr.1 Prishtinë sipas kërkesës 05nr.350/02 – 48919/25 dt. 08.04.2025 (sipas eLeja, KKN-00197), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, me etazhitet 2B+S+P+6, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut “A-12” – Ngastra e ndërtimit “A” të Planit Rregullues “Mati 1” dhe të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.684-18 dhe 684-19 ZK. Matiçan, sipas projekt propozimit konceptual dhe planit të situacionit – “zgjidhja urbane”.

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

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 ky lokacion përfshihet në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut “A-12” – Ngastra e ndërtimit “A”, me destinim me destinim “C-Bërthama e zonës”, dhe

b) Planit 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”;

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale 684-18 dhe 684-19 ZK. Matiçan, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqja, pronarët & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr.684-18; S=500m²; me pronar Ismet Gashi.....“Arë e klasës 5”;
 - nr.684-19; S=400m²; me pronar Shaban Konxheli..... “Arë e klasës 5”;
 - **Totali i parcelave të trajtuar: S=900m².**
- Të drejtat pronësore-juridike për parcelat kadastrale nr.684-18 dhe 684-19 ZK. Matiçan janë private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njëjësive kadastrale
- Në kuadër të parcelave kadastrale, sipas incizimit gjeodezik, të punuar nga kompania gjeodezike “Ar Consulting”, me licencë nr.72, në parcelën kadastrale nr. 684-19 ZK. Matiçan është e ndërtuar ndërtesa e banimit individual me etazhitet P+2, ndërsa në parcelën kadastral 684-18 ZK. Matiçan nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Janë toka urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë kanalizim, elektrikë, etj.;

- Terreni i lokacionit ka pjerrtësi nga drejtimi veriperëndim kah – juglindja, me disnivel $\sim H=3.0m$;
- Qasja ekzistuese në parcelat kadastrale është përmes rrugës ekzistuese “Alpet Shqiptare”, e cila lidhet me rrugën “Venet Bajrami” – rrugë të planifikuar sipas Planit Rregullues “Mati 1”;
- Sipas incizimit gjeodezik, i punuar nga kompania gjeodezike e licencuar “Ar Consulting” Sh.p.k., me numër të licencës nr.72, blloku urban “A-12”, i Planit Rregullues “Mati 1”, është realizuar në masën mbi 50%, andaj përcaktimi i kushteve ndërtimore bëhet konform dispozitave ligjore të Vendimit të Kryetarit të Komunës, 14nr.350/05-69714/18 dt.22.03.2018, për përcaktimin e mënyrës së zbatimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor në zonat urbane;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelave kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa shumë banesore dhe afariste, si dhe ndërtesa të banimit individual.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të bllokut “A12”, të Planit Rregullues “Mati 1” dhe PZHU në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të dokumenteve të planifikimit hapësinor për realizimin - ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa, me $2B+S+P+6$, dhe me hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në planin e lokacionit – “Situacioni”, bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Me kushtet ndërtimore në kuadër të bllokut “A12” – Ngastra e ndërtimit “A”, të Planit Rregullues “Mati 1” dhe PZHU-së në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore dhe afariste me etazhitet $2B+S+P+6$, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me etazhitet $2B+S+P+6$;

- Bodrumi - 2	$S = 480.1m^2$
- Bodrumi - 1	$S = 480.26m^2$
- Suterreni	$S = 471.73m^2$
- Përdhesa	$S = 441.24m^2$
- Baza e katit 1	$S = 419.08m^2$
- Baza e katit 2	$S = 419.08m^2$
- Baza e katit 3	$S = 419.08m^2$
- Baza e katit 4	$S = 419.08m^2$
- Baza e katit 5	$S = 419.08m^2$
- Baza e katit 6	$S = 107.49m^2$

Sipërfaqja e përgjithshme $S=4,076.22m^2 / 2,879.99m^2$ mbi tokë + $1,196.22m^2$ nën tokë /,

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara për realizimin e ndërtesës, konkretisht të përfshira - trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - 684-18, me $S=352m^2$;
 - 684-19, me $S=449m^2$;

Sipërfaqe totale $S=801m^2$.

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara për realizimin e ndërtesës, konkretisht të përfshira - trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:
 - 684-18, me $S=51m^2$;
 - 684-19, me $S=48m^2$

Sipërfaqe totale $S=99.00m^2$

- **Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale / parcelës ndërtimore (ISHP)**, konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhesës ose suterrenit, sipas Planit Rregullues “Mati 1” TMN (0.6), dhe Planit Zhvillimor Urban max. 40%, dhe kjo sipërfaqe është:

$$S=801 \times 0.6 = 480.60m^2 / \text{lejuar sipas Planit Rregullues “Mati 1”}.$$

$$S=471.73m^2 / \text{sipas projekt propozimit konceptual}.$$

- **Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale / parcelës ndërtimore (ISHPN)**, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, është max.60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas kalkulimit dhe projekt propozimit, ISHPN është

$$S=801 \times 0.6=480.60m^2 / \text{lejuar sipas Vendimit të Kryetarit}.$$

$$S=480.26m^2 / \text{sipas projekt propozimit konceptual}.$$

- **Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI)** është min.10% në ngastrën e ndërtimit "A", bazuar në Planin Rregullues "Mati 1" për gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=801 \times 0.1=80.10\text{m}^2$ / *lejuar sipas Planit Rregullues "Mati 1"*.
 $S=106.4\text{m}^2$ / *sipas projekt propozimit konceptual*.
- **Koeficienti i ndërtimit (TSK)** për Bllokun "A-12" merret sipas Planit Rregullues "Mati 1" – Ngastra e ndërtimit "A" - **3.2**, bazuar në Vendimit të Kryetarit të Komunës, 14nr.350/05-69714/18 dt.22.03.2018. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suterren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=801 \times 3.2 = 2,563.20 \text{ m}^2$ / *lejuar sipas Planit Rregullues "Mati 1" dhe Vendimit të Kryetarit*.
 $S=99 \times 3.2 = 316.80 \text{ m}^2$ / *kompensimi i sipërfaqes jashtë vijës rregullues*
 $S=2,563.20 + 316.80 = 2,880.00\text{m}^2$
 $S=2,879.99\text{m}^2$ / *sipas projekt propozimit*.
- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01–97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore mund të kompensohen sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20% të parcelës ndërtimore (parcelave dhe pjesëve të tyre brenda vijës rregulluese), dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është $S=99/801 \times 100=12.35\%$. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 3.2, $=99 \times 3.2 = 316.80\text{m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë **$S=2,563.20\text{m}^2 + 316.80\text{m}^2 = 2,880.00\text{m}^2$** .
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, për këtë lokacioni, tipi i mbulesës 'd1', ndërtesat duhet të ndërtohen me gjatësi maksimale prej 50 metrave dhe sip. të lirë prej 0,4 x lartësia e ndërtesës ose së paku 3 metra.
- Kuota e përdhësës së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e nivelit të rrugës publike, nga e cila ka qasje parcela, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero, por jo më e ulët se kuota e nivelit të rrugës publike dhe ajo është max. 1.2m
- Qasja në parcelën ndërtimore të jetë përmes rrugës ekzistuese "Alpet Shqiptare", gjegjësisht përmes parcelave kadastrale nr.684-1 dhe 684-10 ZK. Matëçan në pronësi private;
- 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 Rregullores MMPH Nr.03/2016 është 1VP/njësi banimore. Për pjesën e afarizmit min. 1 VP për 30m² afarizëm sipërfaqe të shfrytëzueshme. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritit të ndërtesës;
- Kompleksi të organizohet edhe me vendparkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet etj;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për grumbullimin e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe t'i përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar, si dhe karakterit dhe kontekstit të zonës;
- Bazuar në nenin III të Vendimit të Kryetarit të komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, për shkaqe të shfrytëzimit efijent të 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;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Aplikimi i të gjithave kushteve dhe kriterëve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Planit Rregullues "Mati 1" dhe Planit Zhvillimor Urban - PZhU.

V. Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale, nr.684-18 dhe 684-19 ZK. Matëçan, do të realizohet sipas vijës rregulluese të Planit Rregullues "Mati 1", Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e përcaktuar në manualin e ndarjes, punuar nga kompania gjeodezike "Ar Consulting" Sh.p.k e licencuar, me numër të licencës nr.72.

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 parcelave kadastrale nr.684-18 dhe 684-19 ZK. Matiçan dhe formimi i parcelës ndërtimore për kompleksin/ndërtesën do të realizohet sipas parcelës ndërtimore bazuar në Planin e situacionit — “zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelës dhe pjesëve të lartcekura, sipas Planit të situacionit- “zgjidhja urbane” dhe manualit të bashkimit të parcelave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet pas realizimit të pikës VI të këtij Vendimi, si 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 në Planin e situacionit- “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Kompensimi me koeficient ndërtimi pjesëve të parcelave kadastrale nr.684-18 dhe 684-19 ZK. Matiçan me sipërfaqe $S=99m^2$, të përfshira në hapësirë publike të planifikuar-rrugë, për realizimin e ndërtesës shumë banesore do të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV, parcelat ndërtimore për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut “A-12” – Ngastra e ndërtimit “A”, të Planit Rregullues “Mati 1” dhe Planit Zhvillimor Urban, është me sipërfaqe prej $S=801m^2$, ndërsa sipërfaqja e pjesëve të parcelave të trajtuara, të shtrira jashtë vijës rregulluese, është $S=99m^2$, andaj bazuar në Vendimin 14 Nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është $S=99/801 \times 100=12.35\%$. Pasi që sipërfaqja e parcelës kadastrale, e përfshirë jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike e trajtuar me këto kushte ndërtimore nuk tejkalon 20%, me vendimin e lartpërmendur mund të kompensohet sipërfaqja llogaritur me koeficient të ndërtimit 3.2, $S=99 \times 3.2=316.80m^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë $S=2,563.20m^2 + 316.80m^2 = 2,880.00m^2$

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

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga bashkëpronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore, të përcaktuara me këtë vendim 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 kyçe në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i i aplikuesit, nuiuri 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 kyçe nga “Termokos”- Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

IX. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, dhe **të licencuar**, për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV, projekt propozimin e prezantuar, “Rregullore 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 e personave me aftësi të kufizuara, si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje fizike dhe një (1) digjitale, në këtë përmbajtje:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e loltacionit, të gjerë në diametër prej 50m , 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 detajet 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 "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 të terrenit.

X. Dokumentacioni ndërtimor për Masat 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, 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 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

XI. 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 Urbanizmit dhe Mjedisit, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

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 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 kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

XIII. Paguesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale 684-18 dhe 684-19 ZK. Matëçan të përfshira në këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave të njësisë

kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelave “Arë e Klasës 5”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës 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, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës, të cilës do t'i ndërrohet destinimi i llojit të shfrytëzimit, do të llogaritet në bazë të sipërfaqes që shtrihet brenda vijës rregulluese, gjegjësisht $S=801m^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, andaj, kjo Drejtori jep PELQIM për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Kjo pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas realizimit të pikave V dhe VI të këtij Vendimi, si dhe para aplikimit për leje ndërtimore, bazuar në pëlqimin e dhënë në këtë paragraf.

XIV. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për Dhënien e Lejes së Ndërtimit dhe Tarifën për Rregullimin e Infrastrukturës” 01 nr. 434/01—0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe “Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksë administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

XV. Vlefshmëria e Vendimit për caktimin e 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, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

Ar sy e t i m

Aplikuesit/pronarët Ismet Gashi dhe Shaban Konxheli nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 – 48919/25 dt.08.04.2025 (sipas eLeja, KKN-00197), kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, me etazhitet 2B+S+P+6, në lokacionin e përshkruar si në pikën I të këtij vendimi.

Me kërkesën për kushte ndërtimore, si dhe gjatë procedurës së trajtimit, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Kopja e dëshmisë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00684-18 ZK. Matičan, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 684-18 ZK. Matičan, në emër të pronarit Ismet Gashi, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës dhe) si dhe kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Ismet Gashi;
- Kopja e dëshmisë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00684-19 ZK. Matičan, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 684-19 ZK. Matičan, në emër të pronarit Shaban Konxheli, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës si dhe kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Shaban Konxheli;
- Aktin notarial “Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët” e lidhur në mes të pronarit Ismet Gashi nga Prishtina, dhe investuesit “Alko Group” SH.A. nga Prishtina, vërtetuar te noteri Astrit S. Bibaj në Prishtinë, LRP nr.:10529/2024, Ref.nr. 1218/2024 dt. 25.10.2024;
- Aktin notarial “Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët” e lidhur në mes të pronarit Shaban Konxheli nga Prishtina, dhe investuesit “Alko Group” SH.A. me numër unik identifikues 811290329 nga Prishtina, vërtetuar te noteri Astrit S. Bibaj në Prishtinë, LRP nr.:10612/2024, Ref.nr. 1230/2024 dt. 29.10.2024;
- Akti notarial “Deklaratë - Pëlqim” përpiluar te Noter Astrit S. Bibaj në Prishtinë me LRP.nr.10613/2024 dt.29.10.2024, dhënë nga bashkëpronari i parcelës 684-9 ZK. Matičan, Shaban Konxheli për investitorin “Alko Group” SH.A për t’u afruar deri në kufijë të parcelës së 684-9 ZK. Matičan (ngjitur e objektin ekzistues);
- Akti notarial “Deklaratë - Pëlqim” përpiluar te Noter Astrit S. Bibaj në Prishtinë me LRP.nr.3810/2025 dt.22.07.2025, e dhënë nga bashkëpronari i parcelës 684-9 ZK. Matičan, Dardan Mani për investitorin “Alko Group” SH.A për t’u afruar deri në kufijë të parcelës 684-9 ZK. Matičan (ngjitur e objektin ekzistues);
- Kopje e aktit notarial “Autorizim për përfaqësim” të “Alko Group” Sh.A. të cilët autorizojnë z.Besmir Pula për përfaqësim, me LRP Nr. 3918/2019 para noterit Faton R. Muslija me datën 01.10.2019;
- Certifikata e regjistrimit të biznesit të investitorit “Alko Group” SH.A me ARBK 811290329, me pronarë Ujkan Byçi;
- Incizimi gjeodezik i gjendjes faktike për parcelat kadastrale nr. 684-18 dhe 684-19 ZK Matičan, si dhe fotografi nga gjendja ekzistuese e terrenit, i punuar nga kompania gjeodezike “Ar Consulting”, me licencë nr. 72;
- Manuali i ndarjes dhe i bashkimit të parcelave kadastrale nr. 684-18 dhe 684-19 ZK Matičan, punuar nga kompania gjeodezike “Ar Consulting” sh.p.k., me licencë nr. 72;
- Incizimin gjeodezik i gjendjes faktike të bllokut “A-12”, të Planit Rregullues “Mati 1”, me gabarit dhe etazhitet të ndërtesave, përmes vendimeve të lejeve ndërtimore dhe atyre të legalizimit për ato ndërtesa, të punuar nga kompania gjeodezike “Ar Consulting”, me licencë nr. 72;

- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor projektit të ndërtesës shumë banesore me afarizëm, në kopje fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese N.SH. "Alko – H" nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK 810941288, me pronarë Besmir Pula;

- Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02 – 48919/25 dt.08.04.2025 (sipas eLeja, KKN-00197), 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 zonë urbane, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Pronarët dhe investitori i lartcekur, me kërkesën 05nr.350/02 – 48919/25 dt.08.04.2025 (sipas eLeja, KKN-00197), i janë drejtuar kësaj drejtorie për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, në kuadër të parcelave kadastrale nr. nr.684-18 dhe 684-19 ZK. Matičan, të përfshira në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut "A-12" – Ngastra e ndërtimit "A", të Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë, 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, në zonën – Ngastra e ndërtimit "A", me destinim "C-Bërthama e zonës".f

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës së lartë cekur dhe duke u bazuar në nenin 18 të Ligji për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, me datë 29.05.2025, ka vendosur afishen "Njoftim publik" në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m', për njoftimin e publikut me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe e njëjta është lënë në dispozicion të tyre, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 12.06.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, nuk ka pasur asnjë ankesë në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie nga banorët e ndërtesave në fqinjësi, lidhur me projektin konceptual të prezantuar nga pronarët dhe investitori.

Pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me kërkesën e referuar më lartë, dhe analizimit të bllokut "A-12" – Ngastra e ndërtimit "A", përkatësisht të kriterëve urbane të Planit Rregullues "Mati 1", kjo drejtori ka konstatuar se brenda vijës rregullues të pjesës së bllokut urban "A-12", janë të përfshira edhe parcelat kadastrale nr.684-8, 684-7, 684-5, 684-21, 684-22, 683-4 dhe 683-7, ZK Matičan, të cilat janë në fqinjësi me zgjidhjen urbane të prezantuar që planifikohet të ndërtohet dhe ka vlerësuar se, për vazhdimin e procedurës dhe vendosjen e drejtë të çështjes administrative sipas kërkesës, me qëllim të sigurimit të një zgjidhjeje urbane më funksionale, duke u bazuar në nenin 83, 109 dhe 116 të Ligjit Nr.05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, përmes ftesave zyrtare të datës 04.09.2025, ka ftuar pronarët e parcelave kadastrale të cekura më lartë, të marrin pjesë në procedimin administrativ, gjegjësisht trajtimin e projekt propozimit të prezantuar me kërkesën 05nr.350/02 – 48919/25 dt.08.04.2025 (sipas eLeja, KKN-00197), dhe për tu njoftuar me mundësitë e përfshirjes edhe të parcelave të tyre, në kuadër të kësaj zgjidhjeje urbane të propozuar. Ftesat e dërguara nga zyrtari i landës disa janë pranuar nga vetë pronarët e parcelës kadastrale, ndërsa disa nuk ka qenë prezent në shtëpitë e tyre, ftesat u janë lënë ngjitur në derë të hyrjes së shtëpive të tyre.

Gjatë shpërndarjes së ftesave në teren, pronari i parcelës kadastrale 684-5 ZK. Matičan, nuk e pranoi ftesën si dhe deklaroi se nuk do të jet pjesë e takimit dhe nuk ka interes që parcela e tij të përfshihet në këtë zgjidhje të përbashkët urbane.

Ftesave të dërguara i është përgjigjur pronari i parcelës kadastrale nr. 684-8, dhe persona të cilët pretendojnë se janë pronarë të parcelave kadastrale 683-4 dhe 683-7 ZK. Matičan, dhe bazuar në procesverbalin e takimit të mbajtur me datë 09.09.2025, janë deklaruar se nuk kanë interes të jenë pjesë e zgjidhjes së përbashkët urbane të prezantuar nga investitori investor "ALKO Group" SH.A., ndërsa pronarët e parcelave kadastrale 684-7, 684-21 dhe 684-22 ZK. Matičan, nuk i janë përgjigjur ftesës.

Kjo drejtori, në procedurë të mëtejme, pas deklarimit të pronarëve të parcelave kadastrale, të lartë shënuara, se nuk janë të pajtimit, përkatësisht nuk janë të interesuar, të përfshihen në këtë propozim zgjidhje urbane, ka vazhduar me shqyrtimin e kërkesës, dhe pas analizimit të zgjidhjes urbane, është konstatuar se e njëjta është hartuar në harmoni me kriteret urbane të përcaktuara për parcelën ndërtimore të bllokut "A-12" – Ngastra e ndërtimit "A", të Planit Rregullues "Mati 1" dhe të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, dhe më pas është vendosi që të caktojë kushtet ndërtimore për parcelat kadastrale në trajtim, duke vlerësuar që pjesa e tjetër e bllokut mund të zhvillohet në fazat e ardhshme të trajtimit. Fakt tjetër për marrjen e këtij vendimi mbi caktimin e kushteve ndërtimore, është edhe respektimi i shtrirjes së ndërtesës – shputës së saj, distancat nga kufiri i parcelës ndërtimore, qasjen në kompleks, si dhe kriteret tjera urbane-arkitektonike.

Sipas incizimit gjeodezik, të prezantuar, i punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Ar Consulting" Sh.p.k., me numër të licencës nr.72, blloku urban "A-12", i Planit Rregullues "Mati 1", është realizuar në masën mbi 50%, andaj edhe përcaktimi i kushteve ndërtimore bëhet konform dispozitave ligjore të Vendimit të Kryetarit të Komunës, 14nr.350/05-69714/18 dt.22.03.2018, për përcaktimin e mënyrës së zbatimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor në zonat urbane, përkatësisht bazuar në nenin 5, të këtij vendimi, ku thuhet që në rastet kur PRRU dhe PZHU, kanë mospërputhje, në blloqet urbane me realizimi në masën mbi 50 %, të sipërfaqes së tyre, ndërtimi të vazhdojë të zhvillohet me kriteret të PRRU.

Bazuar në aktet noteriale "Deklaratë-Pëlqim", me LRP.nr.10613/2024 dt.29.10.2024, dhe LRP.nr. 3810/2025 dt.22.07.2025, dhënë nga bashkëpronarët e parcelës kadastrale nr. 684-9 ZK Matičan, për investitorin "Alko Group" shpk nga Prishtina, është lejuar pozicionimi i ndërteës së planifikuar, në afërsi apo ngjitur me kufirin e parcelës kadastrale nr. 684-9 ZK Matičan, përkatësisht ngjitur me ndërtesën ekzistuese.

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 vendparkimeve, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Alko Group" shpk., Ismet Gashi dhe Shaban Kongjeli, në lagjen Mati 1, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-48919/25 dt.08.04.2025, kyçja për automjete për ndërtesën me etazhitet 2B+S+P+6, në rrugën ekzistuese "Alpet Shqiptare", e cila është e paraparë edhe me Planin Rregullues "Mati 1" sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh lokacionin e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugën e planifikuar. 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 brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit".

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor dhe nenin 13 të "Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", nenit 4, 57 dhe 140 të Ligjit Nr. 05/L-031 dt.21.06.2016 të Ligjit për Procedurën e përgjithshme Administrative, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit vendosi që ta miratoj kërkesën për kushte ndërtimore me faktet – provat e prezantuar ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me që rast të konstatoj se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit - "zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacionit - "zgjidhje urbane" e kompleksit me ndërtesat shumë banesore dhe afariste të planifikuara për ndërtim, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1", në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe Manuali i ndarjes, i bashkimit dhe i shpronësimit të parcelave kadastrale, punuar nga kompania gjeodezike.

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

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/investitorit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-48919/25 dt.08.04.2025 (sipas eLeja, KNN-00197), kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE E MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS

05 NR. 350/02 - 48919/25 DT. 03.10.2025

Zyrtari,
Flaka Ademi

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

684-18

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

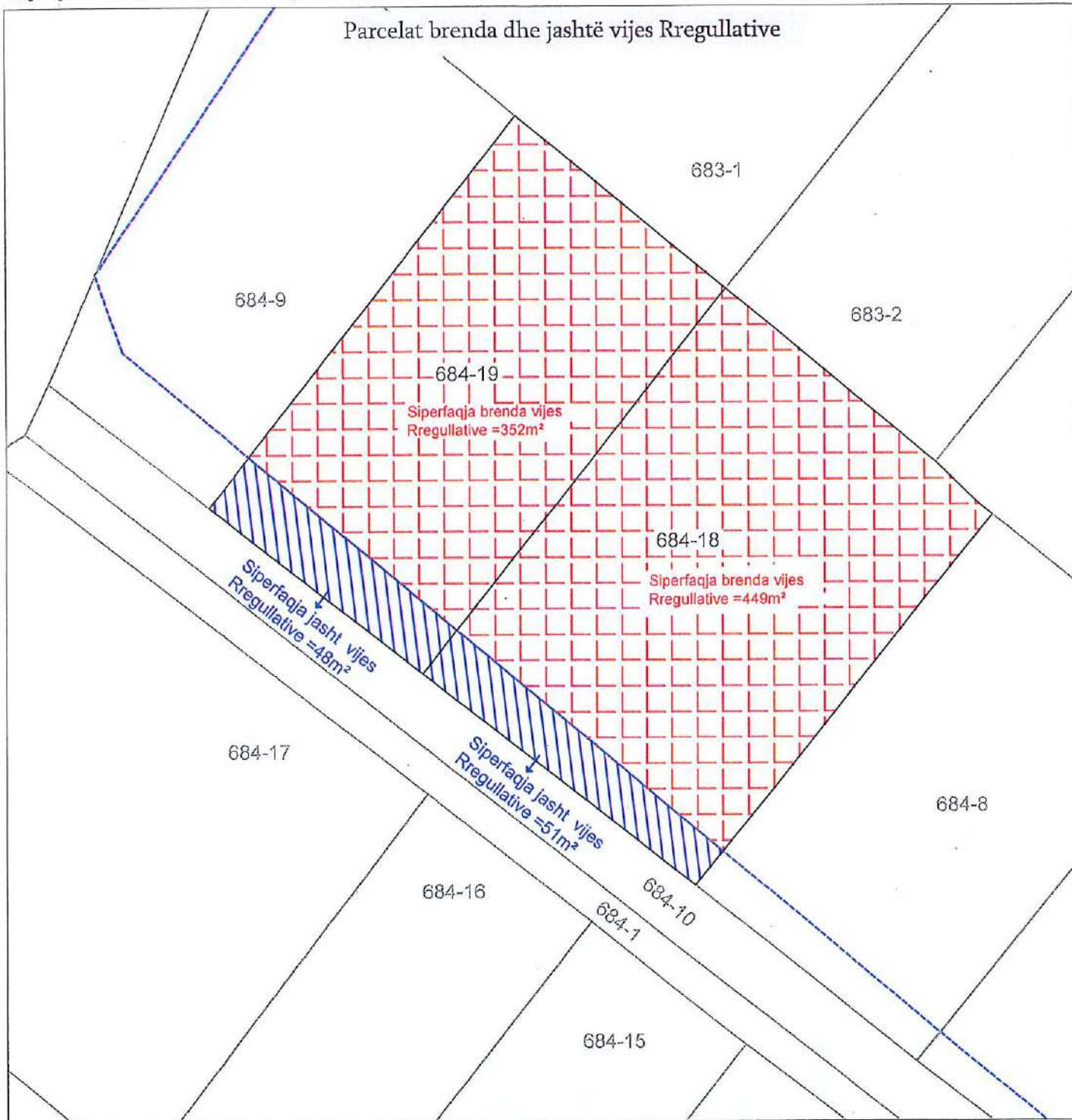
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 684-19

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 300

Parcelat brenda dhe jashtë vijes Rregullative



Rilevoi / Snimio: "AR CONSULTING" SH.P.K
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 72

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e Rilevimit / Datum snimanja: 28/05/2024



Shpjeguesi:

Parcelat Kadastrale

Siperfaqja brenda Vijes Rregullative

Siperfaqja jashtë Vijes Rregullative

Vija Rregullative





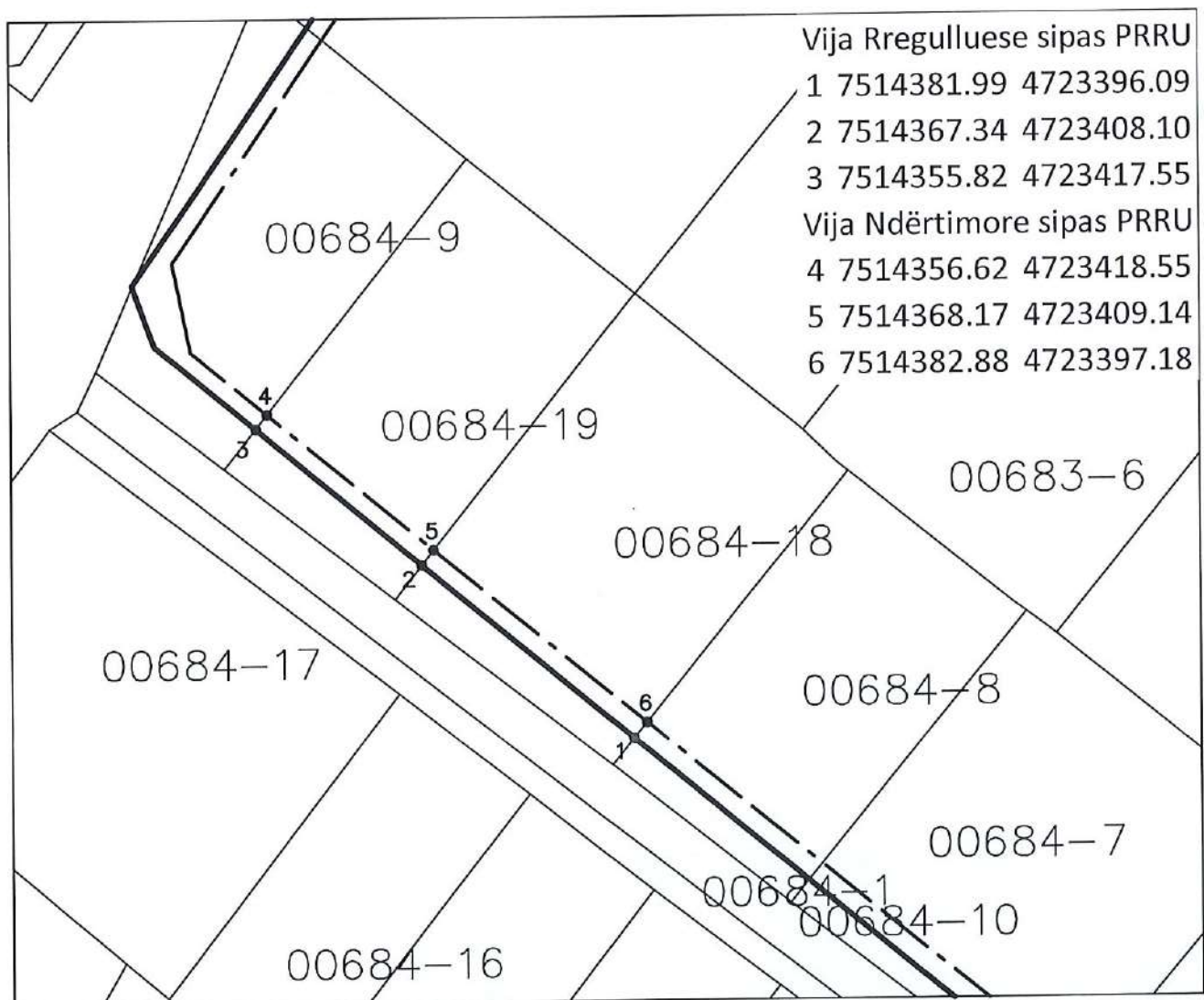
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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



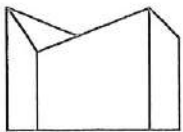
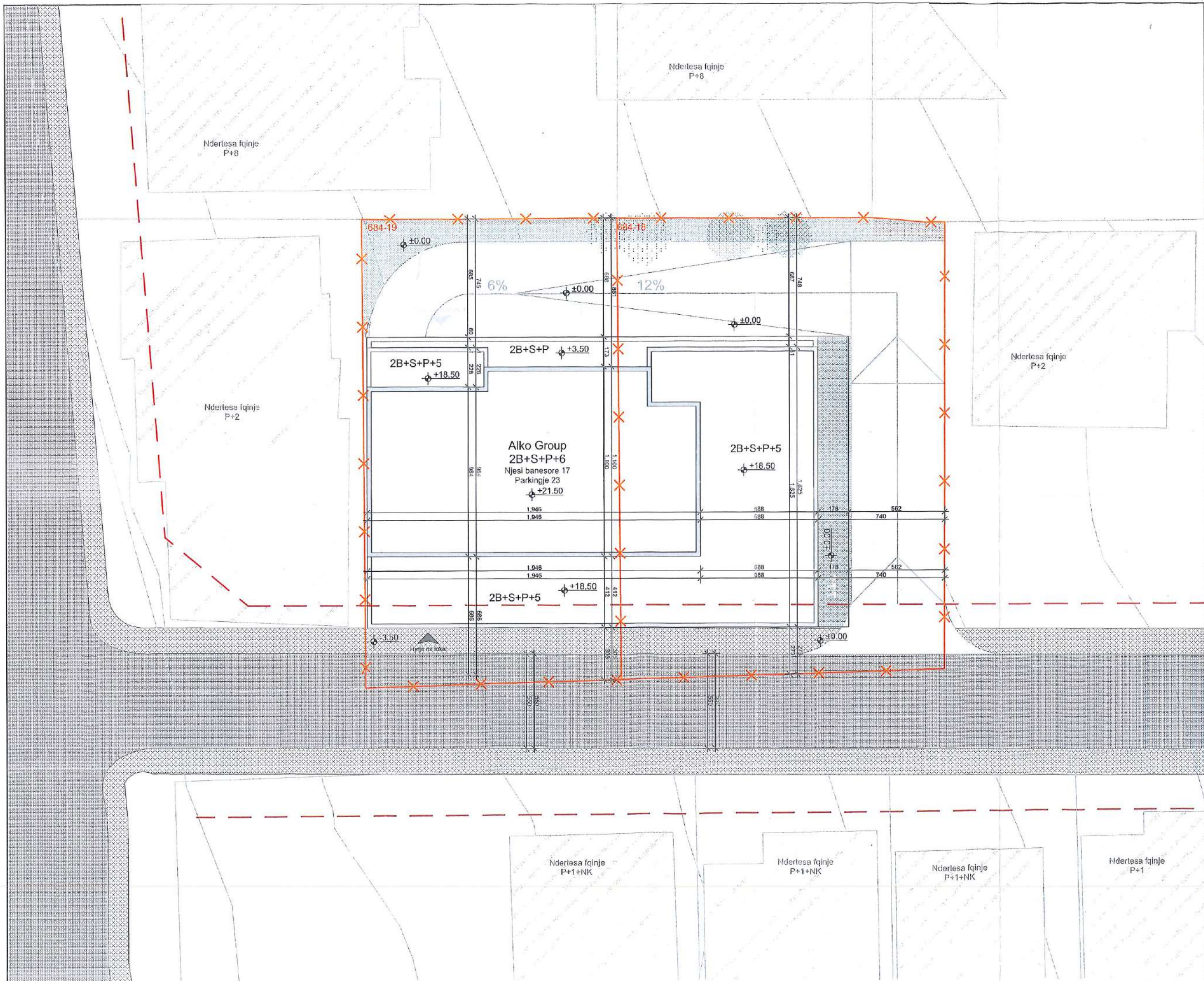
Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënskrimi: _____

Prishtinë: 29.09.2025

Legjenda:

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



Projekti Kryesorë

Alko Group
Mati 1

Mati 1, Prishtinë, Kosovë

Porositë
Alko Group sh.c
Rr. "Bedri Beuthe" p.n., M
Prishtinë

Projektuar



"Bedri Beuthe" Obj. "A1", Lok. 1
Prishtinë

Projektantit: Kontrollat:
Besmir Pulic ark. Mazlir Ballata msc. ark.
Real Ballata msc. ark. Mazlir Ballata id

Projekti:
MATI

Faza:
ARKITEKTUR.

Orientimi

N



Niveli:
Situacio

Shkalla:

Formati:
A