



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 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, Udhëzim 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.070/01-135916/25 dt.05.09.2025, për heqjen e pezullimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 54933/24 dt.26.04.2024, të kërkuësve: Pronarëve, Sabile Pllana, Nysret Dedinca, Ramadan Selimaj, Nazif Hajrullahu, Arbnore Surdulli, Besim Islamaj, Behar Ramadani, Bekim Millaku, Mirvete Sadiku, Arta Kotorri, Naim Avdiu, Shaban Kurtolli, Zija Hajrullahu, Musli Krasniqi, Nasim Rrahmani dhe "Vllezerit Asllani" sh.p.k., të gjithë nga Prishtina, dhe subjektit juridik / Investitorit, "Vllezerit Asllani" sh.p.k. nga Prishtina, rr. "Malush Kosova", Kompleksi Vllezerit Asllani, Objekti nr.6, me certifikatë të biznesit ARBK 810198566, dhe me përfaqësues ligjor Qazim Asllanaj nga Skenderaj, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Rezidenca 10"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "C8/01"** me 3B+P+8; **"C8/02"** me 3B+P+8; **"C8/03"** me 3B+P+8; **"C8/04"** me 3B+P+8, & **"C8/05"** me 3B+P+8 (Faza "1"), në kuadër të Bllokut urban "C8" - Ngastra e ndërtimit "A", Tërësia Urbane "C" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative për vendosjen e çështjes administrative, me datë 18.02.2026, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve: Pronarëve, Sabile Pllana, Nysret Dedinca, Ramadan Selimaj, Nazif Hajrullahu, Arbnore Surdulli, Besim Islamaj, Behar Ramadani, Bekim Millaku, Mirvete Sadiku, Arta Kotorri, Naim Avdiu, Shaban Kurtolli, Zija Hajrullahu, Musli Krasniqi, Nasim Rrahmani dhe "Vllezerit Asllani" sh.p.k., të gjithë nga Prishtina, dhe me Investitor "Vllezerit Asllani" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810198566, me përfaqësues ligjor Qazim Asllanaj nga Skenderaj, sipas kërkesës 05nr.070/01-135916/25 dt.05.09.2025, për heqjen e pezullimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 54933/24 dt.26.04.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Rezidenca 10"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "C8/01"** me 3B+P+8; **"C8/02"** me 3B+P+8; **"C8/03"** me 3B+P+8; **"C8/04"** me 3B+P+8 & **"C8/05"** me 3B+P+8 (Faza "1"), në kuadër të Bllokut urban "C8" - Ngastra e ndërtimit "A", Tërësia Urbane "C" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: **nr.801-1, 5, 11 & 15; nr.805-1, 2, 3, 4, 5, 14, 15, 16, 17, 18, 19 & 22 & nr.823-50 ZK Matičan**, sipas projekt propozimit konceptual dhe Planit të situacionit - "zgjidhja 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 e ndërtimit "A" është e planifikuar me destinim "C-Bërthama e zonës";

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 nga përmes shkresës "Informim nga Plani Rregullues Mati I-PZHU", me referencë 0nr.350/01-50877/24 dt.25.04.2025, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës kadastrale **nr.801-1, 5, 11 & 15; nr.805-1, 2, 3, 4, 5, 14, 15, 16, 17, 18, 19 & 22 & nr.823-50** ZK Matiçan, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

• Numri, sipërfaqja, pronarët & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:

- nr.801-1;	S= 390m ² ;	Sabile Pllana;	"Arë e klasës 4";
- nr.801-5;	S= 226m ² ;	Nysret Dedinca	"Arë e klasës 4";
- nr.801-11;	S= 846m ² ;	Ramadan Selimaj, Nazif Hajrullahu & Arbnore Surdulli;	"Rrugë";
- nr.801-15;	S= 224m ² ;	Nysret Dedinca	"Arë e klasës 4";
- nr.805-1;	S= 529m ² ;	Besim Islamaj & Behar Ramadani	"Arë e klasës 4";
- nr.805-2;	S= 415m ² ;	Bekim Millaku;	"Arë e klasës 4";
- nr.805-3;	S= 500m ² ;	Bekim Millaku;	"Arë e klasës 4";
- nr.805-4;	S= 500m ² ;	Mirvete Sadiku	"Arë e klasës 4";
- nr.805-5;	S= 501m ² ;	Arta Kotorri & Naim Avdiu	"Arë e klasës 4";
- nr.805-14;	S= 224m ² ;	Shaban Kurtolli;	"Arë e klasës 4";
- nr.805-15;	S= 500m ² ;	Zija Hajrullahu;	"Arë e klasës 4";
- nr.805-16;	S= 481m ² ;	Zija Hajrullahu;	"Arë e klasës 4";
- nr.805-17;	S= 414m ² ;	Musli Krasniqi;	"Arë e klasës 4";
- nr.805-18;	S= 379m ² ;	Nasim Rrahmani;	"Arë e klasës 4";
- nr.805-19;	S=2237m ² ;	Ramadan Selimaj, Nazif Hajrullahu & Arbnore Surdulli;....	"Infrastrukturë-Rrugë";
- nr.805-22;	S= 226m ² ;	Shaban Kurtolli;	"Arë e klasës 4";
- nr.823-50;	S= 180m ² ;	"Vllezerit Asllani" sh.p.k.;	"Arë e klasës 3";

Totali: S=8,772m².

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale **nr. 805-1, 4, 5, 14 & 17** ZK Matiçan, janë të ndërtuara gjashtë ndërtesa individuale banimore, me etazhitet P+1 dhe P+1+Nk, kurse në parcelat kadastrale nr.801-1, 11 & 15; **nr.805-1, 2, 3, 15, 16, 18, 19 & 22** dhe **nr.823-50** ZK Matiçan, nuk ka ndërtesa të ndërtuara - janë të lira;
- Në kuadër të pjesës së Blloku urban "C8", konkretisht në vazhdim të parcelave të trajtuara përfshihet (pjesërisht) edhe rruga - parcela kadastrale nr.805-19 ZK Matiçan;
- Pjesët e parcelave kadastrale **nr.801-1, 5, 11 & 15** ZK Matiçan, shtrihen në hapësirë publike të planifikuar për rrugë – rrugën "Shefqet Pllana";
- Terreni i lokacionit në bllokun urban "C8" ka pjerrtësi përgjatë rrugës së planifikuar deri te rruga "A" drejtimi jug kah veriu, me disnivel H=7.0m';
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale të lartcekura është përmes rrugës lokale rruga "Shefqet Pllana" e cila rrugë është edhe rrugë e planifikuar sipas planit rregullues;
- Në kuadër të planifikimit të projektit konceptual për kushte ndërtimore përfshihet edhe parcela kadastrale nr.823-50 ZK Matiçan me S=180m², me pronar / posedues Vllezerit Asllani shpk, e shtrirë në rrugën e planifikuar, sipas planit rregullues - rruga "Astrit Rrushi";
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese si: ndërtesa shumë banesore, shtëpi individuale banimore, ndërtesa ndihmese, etj;

IV. Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e **Kompleksi "Rezidenca 10"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "C8/01"** me 3B+P+8, **"C8/02"** me 3B+P+8, **"C8/03"** me 3B+P+8, **"C8/04"** me 3B+P+8, & **"C8/05"** me 3B+P+8 (Faza "1") dhe **"C8/R"** me 3B+P+10 (Faza "2"), është konceptuar të zhvillohet në dy faza të realizimit – **Faza "1" & "2"**, në kuadër të Bllokut urban "C8" - Ngastra e ndërtimit "A", Tërësia Urbane "C" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: **nr.801-1, 5, 11 & 15; nr.805-1, 2, 3, 4, 5, 14, 15, 16, 17, 18, 19 & 22 & nr.823-50** ZK Matiçan, me pronarë / posedues Sabile Pllana, Nysret Dedinca, Ramadan Selimaj, Nazif Hajrullahu, Arbnore Surdulli, Besim Islamaj, Behar Ramadani, Bekim Millaku, Mirvete Sadiku, Arta Kotorri, Naim Avdiu, Shaban Kurtolli, Zija Hajrullahu, Musli Krasniqi, Nasim Rrahmani dhe "Vllezerit Asllani" sh.p.k., të gjithë nga Prishtina, si dhe parcelave kadastrale **nr.801-2, 4, 16 & 17** ZK Matiçan, me pronarë / posedues, Jeton Zenuni, Nushe Loxhaj-Bicaj, Iliriana Loxhaj dhe Naim Loxha nga Prishtina, me sipërfaqe totale të tyre, **S=7,178 + 1,496=8,674m²** nga këto, **S=6,118+1,224=7,342m²**, brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe **S=1,060+272=1,332m²**, jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, ndërsa **S=1,594m²**, nuk trajtohen në këtë

fazë të projektit konceptual sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit-“zgjidhja urbane”, dhe atë si në vijim:

a) Faza “1” e realizimit të pjesës së Kompleksi “Rezidenca 10” me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: “C8/01”** me 3B+P+8; **“C8/02”** me 3B+P+8; **“C8/03”** me 3B+P+8; **“C8/04”** me 3B+P+8 & **“C8/05”** me 3B+P+8 (Faza “1”), në kuadër të Bllokut urban “C8” - Ngastra e ndërtimit “A”, Tërësia Urbane “C” të Planit Rregullues “Mati 1” & PZHU-së në Prishtinë, do të trajtojë parcelat kadastrale: **nr.801-1, 5, 11 & 15; nr.805-1, 2, 3, 4, 5, 14, 15, 16, 17, 18, 19 & 22 & nr.823-50 ZK** Matiçan, në pronësi të pronarëve/ poseduesve dhe investitorit, nga paragrafi I., i këtij vendimi të kushteve ndërtimore, me sipërfaqe totale të saj, **$S=7,178m^2$** nga këto, **$S=6,118m^2$** , brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe **$S=1,060m^2$** , jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, si dhe **$S=1,594m^2$** , jashtë vijës rregulluese që nuk trajtohen me këto kusht e ndërtimore, të gjitha sipas Planit të situacionit-“zgjidhja urbane”, dhe

b) Faza “2” e realizimit të Kompleksi “Rezidenca 10”, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: “C8/R”** me 3B+P+10, në kuadër të Parcelës ndërtimore Bllokut urban “C8”, Tërësia “C” të Planit Rregullues “Mati 1” dhe PZHU-së në Prishtinë, do të trajtojë parcelat kadastrale **nr.801-2, 4, 16 & 17 ZK** Matiçan, në pronësi të pronarëve/ poseduesve Jeton Zenuni, Nushe Loxhaj-Bicaj, Iliriana Loxhaj dhe Naim Loxha nga Prishtina, si dhe pjesës së parcelës **nr.805-16 ZK** Matiçan, me pronar / posedues Zija Hajrullahu, me sipërfaqe totale të tyre **$S=1,385 + 111=1,496m^2$** , nga këto, **$S=1,224m^2$** , brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe **$S=272m^2$** , jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit-“zgjidhja urbane”.

Pronarët e parcelave kadastrale të lartcekura me investitorin potencial, me kërkesë të veçantë do të aplikojnë për pajisje me kushte ndërtimore duke u bazuar edhe në këtë analizë.

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar, dhe realizmin e Kompleksi “Rezidenca 10” me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: “C8/01”** me 3B+P+8; **“C8/02”** me 3B+P+8; **“C8/03”** me 3B+P+8; **“C8/04”** me 3B+P+8 & **“C8/05”** me 3B+P+8 (Faza “1”) me hapësira përcjellëse, në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut Urban “C8” - Ngastra e ndërtimit “A”, Tërësia Urbane “C” të Planit Rregullues “Mati 1” & PZHU-së në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar, analizuar, si dhe mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësinor, projekt propozimin e prezantuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe rregullativën ligjore në fuqi, 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 këto kushte ndërtimore në kuadër të Bllokut Urban “C8” - Ngastra e ndërtimit “A”, Tërësia Urbane “C” të Planit Rregullues “Mati 1” & PZHU-së në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet Kompleksi “Rezidenca 10” me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: “C8/01”** me 3B+P+8; **“C8/02”** me 3B+P+8; **“C8/03”** me 3B+P+8; **“C8/04”** me 3B+P+8 & **“C8/05”** me 3B+P+8 (Faza “1”), me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi, “Rezidenca 10” –

Ndërtesa, “C8/01”, “C8/02”, “C8/03”, “C8/04” & “C8/05”(Faza “1”):

Ndërtesa “C8/01”- $S=7,413.33m^2$ / $5,116.53m^2$, mbi tokë + $2,296.80m^2$, nën tokë /,
Etazhiteti: 3B+P+8;

Ndërtesa “C8/02”- $S=5,691.02m^2$ / $4,056.32m^2$, mbi tokë + $1,634.70m^2$, nën tokë /,
Etazhiteti: 3B+P+8;

Ndërtesa “C8/03”- $S=5,067.08m^2$ / $3,187.88m^2$, mbi tokë + $1,879.20m^2$, nën tokë /,
Etazhiteti: 3B+P+8;

Ndërtesa “C8/04”- $S=5,691.02m^2$ / $4,056.32m^2$, mbi tokë + $1,634.70m^2$, nën tokë /,
Etazhiteti: 3B+P+8;

Ndërtesa “C8/05”- $S=7,413.33m^2$ / $5,116.53m^2$, mbi tokë + $2,296.80m^2$, nën tokë /,
Etazhiteti: 3B+P+8;

Totali: $S=31,275.78m^2$ / $21,533.58m^2$, mbi tokë + $9,742.20m^2$, nën tokë;

- Parcelat dhe pjesa e parcelave kadastrale për realizimin e kompleksit të ndërtesave shumë banesore & afariste, brenda vijës rregulluese, janë:

- nr.801-1;	S= 317m ² ;
- nr.801-5;	S= 170m ² ;
- nr.801-11;	S= 95m ² ;
- nr.801-15;	S= 163m ² ;
- nr.805-1;	S= 529m ² ;
- nr.805-2;	S= 415m ² ;
- nr.805-3;	S= 500m ² ;
- nr.805-4;	S= 500m ² ;
- nr.805-5;	S= 501m ² ;
- nr.805-14;	S= 224m ² ;
- nr.805-15;	S= 500m ² ;
- nr.805-16;	S= 370m ² ;
- nr.805-17;	S= 414m ² ;
- nr.805-18;	S= 379m ² ;
- nr.805-19;	S= 815m ² ;
- nr.805-22;	S= 226m ² ;
Totali:	S=6,118m²

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale që janë, jashtë vijës rregulluese dhe që trajtohet / shpronësohet, janë:

- nr.801-1;	S= 73m ² ;
- nr.801-5;	S= 56m ² ;
- nr.801-11;	S= 690m ² ;
- nr.801-15;	S= 61m ² ;
- nr.823-50;	S= 180m ² ;
Totali:	S=1,060m²

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, mbeten për trajtim në fazat e ardhshme, janë:

- nr.801-11;	S= 61m ² ;
- nr.805-19;	S=1422m ² ;
- nr.805-15;	S= 111m ² ;
Totali:	S=1,594m²

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, 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 "C8" - Ngastra e ndërtimit "A", Tërësia Urbane "C" të Planit Rregullues "Mati 1" & PZHU-së në Prishtinë, është IV - VIII etazhe mbi tokë, sipas PZHU-së, është VII-IX, kurse sipas projekt propozimit, dhe i miratuar, është -3B+P+8 (Faza "1");
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabarit të përdhësës ose suteranit, sipas planit rregullues urban lejohet max.40%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=6,118 \times 0.4=2,447.20\text{m}^2$ / sipas PRR-së & PZHU-së /;
 $S=2,438.93\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / parcelës ndërtimore (ISN), 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 llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=6,118 \times 0.6=3,670.80\text{m}^2$ / sipas PRR-së & PZHU-së /;
 $S=3,247.40\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas kalkulimeve, kjo sipërfaqe është:
 $S=6,118 \times 0.4=2,447.20\text{m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit /;
 $S=1836.77\text{m}^2 + 610.43\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual 30% në parter & 10% në kulm /;

- Koeficienti i ndërtimit (ISN) sipas Planit Rregullues "Mati I", për bllokun urban "C8" – Ngastra ndërtimore "A", është **3.2**, ndërsa sipas PZHU-së është **1.8 - 3.0**, dhe i përvetësuar **3.0**; 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 – **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është: $S=6,118 \times 3.0=18,354m^2$ / sipas PRR-së dhe PZHU-së / $S=21,534m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual llogaritur edhe shpronësimin / kompensimin /.
- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore.
Në kuadër të pjesës së parcelës ndërtimore të Bllokut Urban "C8", sipas llogarisë, sipërfaqja $S=1,060m^2$, e përfshirë jashtë vijës rregulluese, e përcaktuar në përqindje (%) është: $S=1,060/6,118 \times 100= 17.32\%$. Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për pjesët e parcelave kadastrale **nr.801-1, 5, 11 & 15** dhe **nr.823-50** ZK Matiçan, me sipërfaqe totale $S=1,060m^2$, do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit **3.0**, si në vijim: **$S=1,060 \times 3.0=3,180m^2$** . Sipas këtyre kalkulimeve sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë: **$S=18,354 + 3,180=21,534m^2$** ;
- 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 nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada.
- Ngritja e nivelit të përdheses 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 m² 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 Plani Rregullues "Mati I" dhe PZHU-së.

VI. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale, **nr. 801-1, 5, 11 & 15; nr.805-15 & 19** ZK Matiçan, në kuadër të Blloku Urban "C8" do të realizohet bazuar në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi me licencë nr.105.

Andaj, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do

të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit dhe investitorit, duke u bazuar edhe në Planin e situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori, dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi me licencë nr.105, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i pjesëve dhe parcelave kadastrale, **nr.801-1**, 5, 11 & 15; **nr.805-1**, 2, 3, 4, 5, 14, 15, 16, 17, 18, 19 & 22 ZK Matigan, në kuadër të Blloku Urban "C8" do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Planin e situacionit - "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit të bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi me licencë nr.105.

Andaj, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit 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 Planin Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim, punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi me licencë nr.105. 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.

Kjo procedurë të realizohet 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 bashkim, punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi me licencë nr.105..

VIII. Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale, **nr. 801-1** me $S=73m^2$; **nr.801-5** me $S=56m^2$; **nr.801-11** me $S=690m^2$; **nr.801-15** me $S=61m^2$ & **nr.823-50** me $S=180m^2$ të gjitha ZK Matigan, me sipërfaqe totale **$S=1,060m^2$** , të përfshira në hapësira publike ose rrugë e planifikuar, do të realizohet sipas llogarive, si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin V., të këtij vendimi, parcela ndërtimore e kompleksit është me sipërfaqe $S=6,118m^2$, kurse sipërfaqja e përfshirë në hapësira publike të planit rregullues – rrugë të planifikuar, është $S=1,060m^2$, andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, kompensimi i pronës private, e përfshirë në hapësira me interes publik, do të realizohet në masën deri 20%, dhe sipas llogarive, kjo do të jetë: $S=1,060/6,118 \times 100=17.32\%$. Andaj bazuar në koeficientin e ndërtimit prej 3.0, pronarët dhe investitori, mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore prej $S=1,060 \times 1.8=3,180m^2$.

Andaj, bazuar në konstatimet e lartcekura, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore për pjesët e parcelave kadastrale të lartcekura, duke u bazuar në vendimin e lartcekur dhe në manualin e punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi me licencë nr.105, e i cili është pjesë përbërëse e vendimit të kushteve ndërtimore. Procedura e kompensimit / shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarit të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

Kompensimi/shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë për Pronë të Komunës së Prishtinës, dhe mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafit, nga pronarët ose investitori, për arsye të ndryshme, obligon, *Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore.*

IX. 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 kyçe 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" - Ngrohitorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

X. 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 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", "Rregullore mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 03.11.2016, "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 50m², 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 dymit 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, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafo stacionit;
- 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;
- 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 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 përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
 - Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit (kopje);
 - Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.
- 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 të 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. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr.801-1, 801-5, 801-11, 801-15, 805-1, 805-2, 805-3, 805-4, 805-5, 805-14, 805-15, 805-16, 805-17, 805-18, 805-19 & 805-22 ZK Matëçan, në kuadër të Blloku Urban "C8" që trajtohet me këto kushte ndërtimore në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me llojin e shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 4" dhe "Rrugë" kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë 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, në kuadër të bllokut urban "C8" prej **S=6,118m²**. 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 dhënien 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 rrënitit, 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 hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

Arsyetim

Kërkuesit: Pronarët, Sabile Pllana, Nysret Dedinca, Ramadan Selimaj, Niazif Hajrullahu, Arbnore Surdulli, Besim Islamaj, Behar Ramadani, Bekim Millaku, Mirvete Sadiku, Arta Kotorri, Naim Avdiu, Shaban Kurtolli, Zija Hajrullahu, Musli Krasniqi, Nasim Rrahmani dhe "Vllezerit Asllani" sh.p.k., të gjithë nga Prishtina, dhe subjekti juridik / Investitorit "Vllezerit Asllani" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810198566, dhe me përfaqësues ligjor Qazim Asllanaj nga Skenderaj, me kërkesën 05nr.070/01-135916/25 dt.05.09.2025, për heqjen e pezullimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 54933/24 dt.26.04.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Rezidenca 10"** të ndërtesave shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "C8/01"** me 3B+P+8; **"C8/02"** me 3B+P+8; **"C8/03"** me 3B+P+8; **"C8/04"** me 3B+P+8 dhe **"C8/05"** me 3B+P+8, në lokacionin e përshkruar në paragrafin III. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore, kurse me kërkesën 05nr.070/01-135916/25 dt.05.09.2025, kanë kërkuar heqjen e pezullimit dhe vazhdimin e procedurës për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05-070/01-135916/25 dt.05.09.2025, kërkesën për pezullim të lëndës, 05nr.070/01-161201/24 dt.06.12.2024, dhe kërkesën 05nr.070/01-135916/25 dt. 05.09.2025, heqjen e pezullimit, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat si në vijim:

- Dëshmia mbi pronësinë - kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelën nr.801-1, 801-5, 801-11, 801-15, 805-1, 805-2, 805-3, 805-4, 805-5, 805-14, 805-15, 805-16, 805-17, 805-18, 805-19, 805-22 & 823-50 ZK Matigan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Projekt propozimi-projekti konceptual - "zgjidhja urbane" e kompleksit me projekt ideor për ndërtesat shumë banesore & afariste, të planifikuara, hartuar nga kompania projektuese N.N.SH. "CAD Partners" nga Prishtina me certifikatë të biznesit 810902371, dhe projektues Jeton Shala, arkitekt i licencuar;
- Incizimin gjeodezik i lokacionit "Situacioni i rregullimit të jashtëm-gjendjae realizuar", për parcelat kadastrale 802-8, 802-9, 808-7, 808-5, 808-4, etj, punuar nga gjeodeti i licencuar, Ibrahim Junuzi, me licencë nr.105;
- Manuali gjeodezik "Propozim për ndarje të parcelave kadastrale sipas PRRU-së", punuar nga gjeodeti i licencuar, Ibrahim Junuzi, me licencë nr.105; ...mungon manuali për bashkim..
- Akti administrativ "Vendim pezullimi i procedurës të kërkesës 05nr.350/02-54933/24 dt. 26.04.2024, për caktimin e kushteve ndërtimore", 05nr.350/02-54933/24 dt. 13.12.2024, lëshuar nga kjo drejtori;
- Shkresa "Informim nga Plani Rregullues Mati I-PZHU", me referencë 0nr.350/01-50877/24 dt.25.04.2025, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës;
- Afishja "Njoftim publik" dt.22.05.2024 deri me datë 05.06.2024, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e njoftimit publik;
- Shkresa "Mendimi nga faza e Komunikacionit", i datës 05.07.2024 dhe 11.11.2025, lëshuar nga zyrtari përgjegjës i drejtorisë;
- Procesverbal i Mbledhjes së organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e Kushteve Urbanistike dhe Lejeve Ndërtimore, i mbajtur me dt.23.01.2026;
- Shkresa "Ftesë", e datës 14.10.2025;
- Shkresa "Procesverbal", i mbajtur nga takimi i datës 27.10.2025;
- Shkresa-dëshmia e komunikimit elektronik me palën, e datës 28.10.2025;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronares Sabile Pllana dhe Investitori "VLEZERIT ASLLANI" shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810198566, me pronar Qazim Asllanaj, përpiluar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 2303/2024, Nr. i REF.:996/2024, dt. 15.03.2024 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Nysret Dedinca dhe Investitorit "VLEZERIT ASLLANI" shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810198566, me pronar Qazim

- Asllanaj, përpiluar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 5390/2025, Nr. i REF.:2859/2025, dt. 08.07.2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Ramadan Selimaj, Nazif Hajrullahu dhe Arbnore Surdulli dhe Investitori "VLEZERIT ASLLANI" shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810198566, me pronar Qazim Asllanaj, përpiluar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 2816/2024, Nr. i REF.:1249/2024, dt. 03.04.2024 (ekstrakt nga origjinali);
 - Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Besim Islamaj dhe Behar Ramadani dhe Investitori "VLEZERIT ASLLANI" shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810198566, me pronar Qazim Asllanaj, përpiluar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 850/2024, Nr. i REF.:340/2024, dt. 30.01.2024 (ekstrakt nga origjinali);
 - Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Bekim Millaku dhe Investitori "VLEZERIT ASLLANI" shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810198566, me pronar Qazim Asllanaj, përpiluar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 3033/2024, Nr. i REF.:1369/2024, dt. 16.04.2024 (ekstrakt nga origjinali);
 - Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronares Mirvete Sadiku dhe Investitori "VLEZERIT ASLLANI" shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810198566, me pronar Qazim Asllanaj, përpiluar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 271/2024, Nr. i REF.:82/2024, dt. 12.01.2024 (ekstrakt nga origjinali);
 - Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronares Arta Kotorri dhe Investitori "VLEZERIT ASLLANI" shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810198566, me pronar Qazim Asllanaj, përpiluar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 6490/2025, Nr. i REF.:3452/2025, dt. 13.08.2025 (ekstrakt nga origjinali);
 - Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Naim Avdiu dhe Investitorit "VLEZERIT ASLLANI" shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810198566, me pronar Qazim Asllanaj, përpiluar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 4913/2025, Nr. i REF.:2698/2025, dt. 24.06.2025 (ekstrakt nga origjinali);
 - Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Shaban Kurtolli dhe Investitorit "VLEZERIT ASLLANI" shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810198566, me pronar Qazim Asllanaj, përpiluar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 5897/2025, Nr. i REF.:3097/2025, dt. 22.07.2025 (ekstrakt nga origjinali);
 - Aktinoterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Zija Hajrullahu dhe Investitori "VLEZERIT ASLLANI" shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810198566, me pronar Qazim Asllanaj, përpiluar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 1510/2024, Nr. i REF.:631/2024, dt. 20.02.2024 (ekstrakt nga origjinali);
 - Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Musli Krasniqi dhe Investitorit "VLEZERIT ASLLANI" shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810198566, me pronar Qazim Asllanaj, përpiluar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 5505/2025, Nr. i REF.:2904/2025, dt. 11.07.2025 (ekstrakt nga origjinali);
 - Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Nasim Rrahmani dhe Investitori "VLEZERIT ASLLANI" shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810198566, me pronar Qazim Asllanaj, përpiluar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 2785/2024, Nr. i REF.:1230/2024, dt. 02.04.2024 (ekstrakt nga origjinali);
 - Fotokopja e aktit noterial "Autorizim për përfaqësim", dhënë nga investitori "Vllezerit Asllani" shpk, për Berat Bequku dhe Egzon Elshan nga Glllogoci, i noterizuar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me LRP.nr.: 3091/2025, REF.nr.1772/2025, dt. 17.04.2025;
 - Fotokopja e aktit noterial "Autorizim i përgjithshëm për përfaqësim", dhënë nga investitori "Vllezerit Asllani" shpk, për Lulzim Ajazi nga Glllogoci, i noterizuar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me LRP.nr.: 2067/2022, REF. 631/2022, dt. 15.02.2022;
 - Fotokopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit "Vllezerit Asllani" sh.p.k nga Prishtina, dhe me numër unik identifikues ARBK 810198566;
 - Fotokopja e letërnjoftimit të pronarit;
 - Fotot e lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02-54933/24 dt.26.04.2024, për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe kërkesës për heqjen e pezullimit 05nr.070/01-135916/25 dt.05.09.2025, dokumentacionit të prezantuar me kërkesa 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, si dhe projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidhja urbane, të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstaton si në vijim:

Kërkuesit: Pronarët, Sabile Pllana, Nysret Dedinca, Ramadan Selimaj, Niazif Hajrullahu, Arbnore Surdulli, Besim Islamaj, Behar Ramadani, Bekim Millaku, Mirvete Sadiku, Arta Kotorri, Naim Avdiu, Shaban Kurtolli, Zija Hajrullahu, Musli Krasniqi, Nasim Rrahmani dhe "Vllezerit Asllani" sh.p.k., të gjithë nga Prishtina, dhe subjekti juridik / Investitorit "Vllezerit Asllani" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810198566, dhe me përfaqësues ligjor Qazim Asllanaj nga Skenderaj, me kërkesën 05nr.350/02-54933/24 dt.26.04.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit **"Rezidenca 10"** me ndërtesa shumë banesore & afariste **Ndërtesat: "C8/01"** me 3B+P+8; **"C8/02"** me 3B+P+8; **"C8/03"** me 3B+P+8; **"C8/04"** me 3B+P+8 dhe **"C8/05"** me 3B+P+8 (Faza "1"), në kuadër të Bllokut urban "C8", Tërësia Urbane "C" të Planit Rregullues "Mati 1" & PZHU-së në Prishtinë, sipas projekt propozimit / Planit të situacionit - "zgjidhja 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 22.05.2024, në vende të dukshme të lokacionit dhe rrethinës, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik" me projekt propozimin konceptual, e cila ka qëndruar gjer me datë dt.05.06.2024, 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'. Gjatë kësaj periudhe në adresën e postës elektronike të vendosur në afishe, nuk janë paraqitur komente nga pronarët – fqinjët.

Kjo drejtori, pas analizimit të projekt propozimit konceptual dhe krahasimit të tij, në raport me planin rregullues, ka konstatuar se në kuadër të Bllokut urban "C8", të Planit Rregullues të "Mati I", përfshihen edhe parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale **nr.801-4**, 16 dhe 17 ZK Matigan, andaj duke u bazuar në nenin 83, 109 dhe 116 të Ligjit Nr.05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, përmes shkresës "Ftesë" të datës 14.10.2025, ka ftuar në procedim administrativ pronarët e këtyre parcelave, që me datën 27.10.2025, të marrin pjesë në takim, për tu njoftuar me propozimin për kushte ndërtimore, të prezantuar nga ana e aplikuesve. Bazuar në procesverbalin nga takimi i mbajtur, 27.10.2025, të ftuarit nuk janë paraqitur në takim, përveç përfaqësuesit të subjektit juridik / Investitorit "Vllezerit Asllani" sh.p.k. nga Prishtina.

Më pas, kjo drejtori, pas sigurimit të adresës së postës elektronike të njërit nga pronarët, përmes postës elektronike të datës 28.10.2025, i ka njoftuar palët për ftesën e dërguar dhe për takimin e mbajtur me datë 27.10.2025, i ka njoftuar edhe njëherë për qëllimin e takimit, dhe ka kërkuar nga ata që të deklarojnë nëse janë të interesuar të përfshihen në këtë zgjidhje urbane të propozuar nga aplikuesit. Palët, pas shqyrtimit dhe analizimit të njoftimit të pranuar, përmes postës elektronike të datës 28.10.2025, kanë informuar këtë drejtori se deri më tani nuk kanë qenë të interesuar për përfshirje në ndërtim, pasi që ndërtesat e tyre janë të legalizuara, por pas pranimit të njoftimit, nga ana e kësaj drejtorie, të njëjtit janë deklaruar se nëse investitori i plotëson kushtet e caktuara nga ta, për arrijten e marrëveshjes për bashke investim, ata janë të hapur për bashkëpunim.

Më tutje, në procedurë të shqyrtimit të mëtejme të kërkesës, kjo drejtori ka pranuar kërkesën 05nr.070/01-161201/24 dt.06.12.2024, në emër të kërkuesit: Subjektit juridik & Investitorit "Vllezerit Asllani" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810198566, dhe me përfaqësues ligjor Qazim Asllanaj nga Skenderaj, për pezullimin e procedurës sipas kërkesës në shqyrtim, 05nr.350/02-54933/24 dt. 26.04.2024, për caktimin e kushteve ndërtimore, për parcelat kadastrale nr. 805-16, 805-15, 805-4, 801-11, 805-19, 805-1, 805-18, 801-1, 805-2 & 805-3 ZK Matigan (Faza "I"), dhe nr. 802-1, 802-2, 805-4, 802-3, 802-4, 802-5, 802-6, 808-1, 808-3, 808-4, 808-5, 808-8, 808-10, 808-11, 808-12, 808-15 & 808-16 ZK Matigan (Faza "II"), në kuadër të Planit Rregullues "Mati 1" dhe Planit Rregullues "Prishtina e Re" – Zona Qendër" në Prishtinë, duke njoftuar këtë drejtori se për parcelën kadastrale nr.802-1 ZK Matigan, gjykata kompetente ka vendosur masë të përkohshme sigurie, dhe pas shqyrtimit të saj, me aktin administrativ *"Vendim për Vendim pezullimi i procedurës të kërkesës 05nr.350/02-54933/24 dt. 26.04.2024, për caktimin e kushteve ndërtimore"*, 05nr.350/02-54933/24 dt. 13.12.2024, kjo drejtori ka pezulluar procedurën e vendosjes së çështjes administrative sipas

kërkesës caktim të kushteve ndërtimore, 05nr.350/02-54933/24 dt. 26.04.2024, deri në eliminimin e rrethanave që kanë qar në marrjen vendimit për pezullimin e procedurës.

Aplikuesit: pronarët dhe investitori i lartshënuar, pas eliminimit të rrethanave që kanë qar në marrjen vendimit për pezullimin e procedurës së filluar sipas kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore 05nr.350/02-54933/24 dt. 26.04.2024, me kërkesën 05nr.070/01-135916/25 dt. 05.09.2025, kanë kërkuar nga kjo drejtori, heqjen e pezullimit të procedurës për vendosjen e çështjes administrative, përkatësisht vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02-54933/24 dt. 26.04.2024, për caktimin e kushteve ndërtimore, tani për parcelat kadastrale **nr.801-1, 5, 11 & 15; nr.805-1, 2, 3, 4, 5, 14, 15, 16, 17, 18, 19 & 22 & nr.823-50** ZK Matigan (Faza "I"), dhe për parcelat kadastrale **nr. 801-2, 4, 16 & 17** ZK Matigan, ku për këto të fundit, është prezantuar vetëm analiza urb-arkitektonike,

Kjo drejtori, bazuar në projektin konceptual-"zgjidhja urbane" të prezantuar dhe dokumentet e bashkëngjitur, është konstatuar se, sipas zgjidhjes urbane për të gjitha parcelat kadastrale në trajtim, **Kompleksi "Rezidenca 10"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste, është konceptuar të zhvillohet në dy parcela ndërtimore – dy faza të realizimit Faza "I" dhe Faza "II", sipas përshkrimeve të prezantuara në pikat a), dhe b) të paragrafit IV. të dispozitivit të këtij vendimi, ku në kuadër të Faza "I" janë përfshi parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale **nr.801-1, 5, 11 & 15; nr.805-1, 2, 3, 4, 5, 14, 15, 16, 17, 18, 19 & 22 & nr.823-50** ZK Matigan, ndërsa në Faza "II", **nr. 801-2, 4, 16 & 17** ZK Matigan, ku për këto të fundit, është prezantuar vetëm analiza urb-arkitektonike, dhe për të njëjtat pronarët e parcelave kadastrale të lartcekura me investitorin potencial, me kërkesë të veçantë, do të aplikojnë për pajisje me kushte ndërtimore duke u bazuar edhe në këtë analizë.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe lëvizjeve brenda kompleksit si dhe kyçja e kompleksit në rrugën e planifikuar 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 rregulluese, ku ndër të tjera konstatohet:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Vllezerit Asllani" shpk., ne lagjen "Mati 1", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-070/01-135916/25 dt.05.09.2025, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen "Mati 1" për ndërtesat "Ndërtesa C8/01" me etazhitet -3B+P+8, "Ndërtesa C8/02" me etazhitet -3B+P+8, "Ndërtesa C8/03" me etazhitet -3B+P+7, "Ndërtesa C8/04" me etazhitet -3B+P+8, dhe "Ndërtesa C8/05" me etazhitet -3B+P+8, 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 Banimi 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 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".

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës, i emëruar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 50254/25 dt.11.04.2025, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas prezantimit të tij nga projektuesi i investitorit, me datë 23.01.2026, ka rekomanduar bartësin e lëndës, që pas plotësimit të rekomandimit të dhënë, të verifikojë saktësinë dhe vërtetësinë e dokumentacionit ndërtimor, dhe të vazhdojë procedurën për vendosjen e çështjes administrative, përkatësisht të lëshojë lejen e ndërtimit.

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 dhe Mjedisit, vendosi që ta miratojë kërkesën 05nr.350/02 – 54933/24 dt.26.04.2024, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkuuesit 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 urban & PZHU-së për atë hapësirë, dhe të caktojë kushtet ndërtimore, në emër të kërkuesve / pronarëve, Sabile Pllana, Nysret Dedinca, Ramadan Selimaj, Niazif Hajrullahu, Arbnore Surdulli, Besim Islamaj, Behar Ramadani, Bekim Millaku, Mirvete Sadiku, Arta Kotorri, Naim Avdiu, Shaban Kurtolli, Zija Hajrullahu Musli Krasniqi, Nasim Rrahmani dhe "Vllezerit Asllani" sh.p.k., të gjithë nga Prishtina, dhe subjektit juridik / Investitorit "Vllezerit Asllani" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810198566, dhe me përfaqësues ligjor Qazim Asllanaj nga Skenderaj, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Rezidenca 10"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "C8/01"** me 3B+P+8; **"C8/02"** me 3B+P+8; **"C8/03"** me 3B+P+8; **"C8/04"** me 3B+P+8 dhe **"C8/05"** me 3B+P+8, në kuadër të Bllokut urban "C8", Tërësia "C" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: **nr.801-1, 5, 11 & 15; nr.805-1, 2, 3, 4, 5, 14, 15, 16, 17, 18, 19 & 22 & nr.823-50 ZK Matigan**, sipas projekt propozimit konceptual dhe Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", të prezantuar.

Gjithashtu, përmes shkresës 05nr.350/02 – 54933/24 dt.18.02.2026, dërguar fizikisht dhe përmes postës elektronike, kjo drejtori vendosi që bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht Ligjin Nr.03/L-215 për Qasje në dokumente publike, palët e interesuara – pronarët / poseduesit e parcelës kadastrale **nr.801-2, 4, 16 & 17 ZK Matigan**, ti informojë se, kjo drejtori me "Vendim caktimi i kushteve ndërtimore" 05nr.350/02 – 54933/24 dt. 18.02.2026, ka caktuar kushtet ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Rezidenca 10"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "C8/01"** me 3B+P+8, **"C8/02"** me 3B+P+8, **"C8/03"** me 3B+P+8, **"C8/04"** me 3B+P+8, & **"C8/05"** me 3B+P+8 (Faza "1"), në kuadër të Bllokut urban "C8", Tërësia Urbane "C" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: **nr.801-1, 5, 11 & 15; nr.805-1, 2, 3, 4, 5, 14, 15, 16, 17, 18, 19 & 22 & nr.823-50 ZK Matigan**, sipas projekt propozimit konceptual dhe Planit të situacionit - "zgjidhja urbane".

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e **Kompleksi "Rezidenca 10"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "C8/01"** me 3B+P+8, **"C8/02"** me 3B+P+8, **"C8/03"** me 3B+P+8, **"C8/04"** me 3B+P+8, & **"C8/05"** me 3B+P+8 (Faza "1"), në kuadër të Bllokut urban "C8", Tërësia Urbane "C" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: **nr.801-1, 5, 11 & 15; nr.805-1, 2, 3, 4, 5, 14, 15, 16, 17, 18, 19 & 22 & nr.823-50 ZK Matigan**; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuara, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga PRR "Mati 1" në sistemin koordinativ KosovaREF 01, dhe Manuali i ndarjes, i bashkimit dhe i shpronësimit/kompensimit 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: Kërkuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02 – 54933/24 dt.26.04.2024.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,

05NR.350/02 - 54933/24 DT.18.02.2026,

Zyrtari:
Ergyn Hajredini,

Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi,





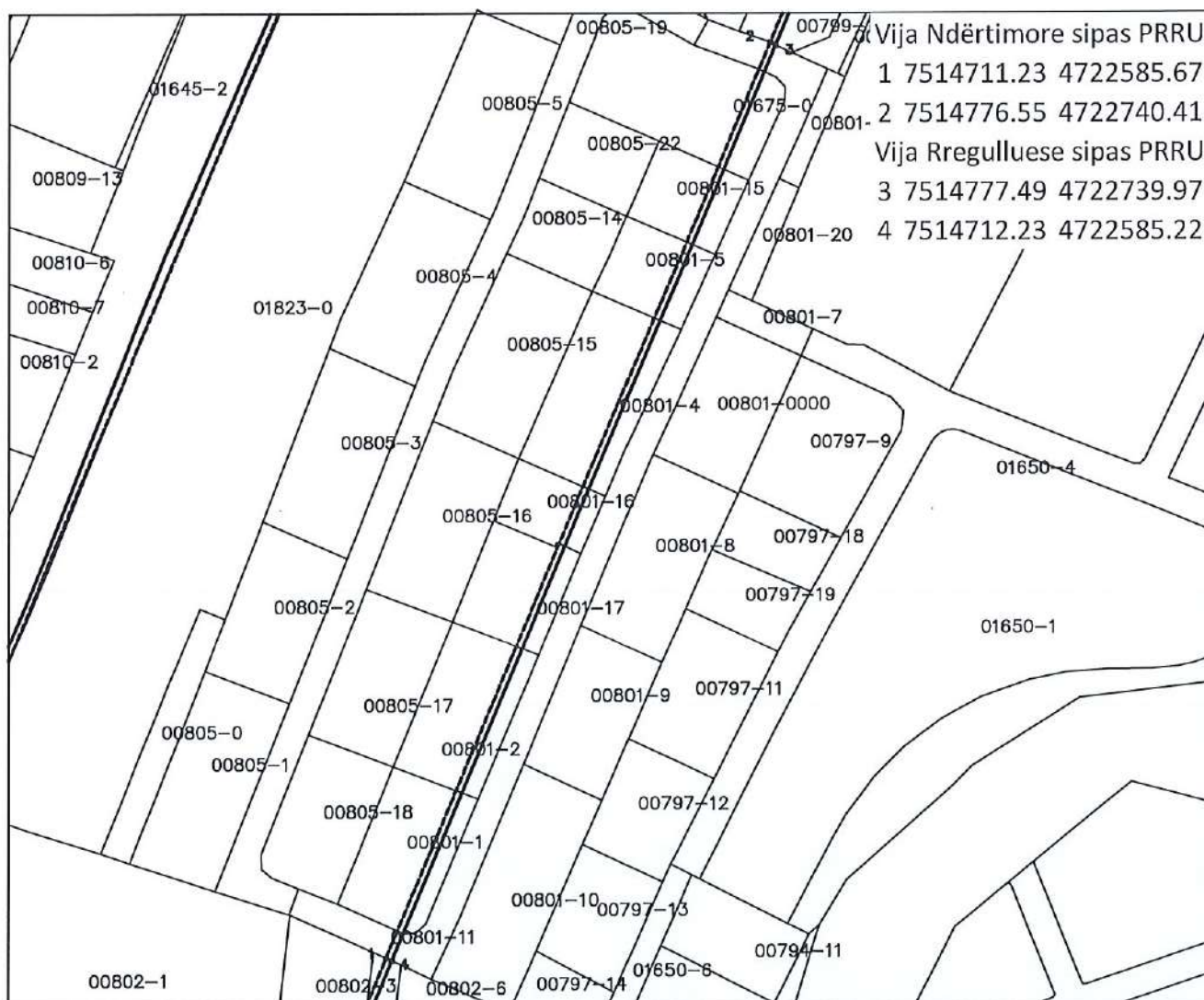
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština 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

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 18.12.2025

Legjenda:

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



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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 801-1 e[1]

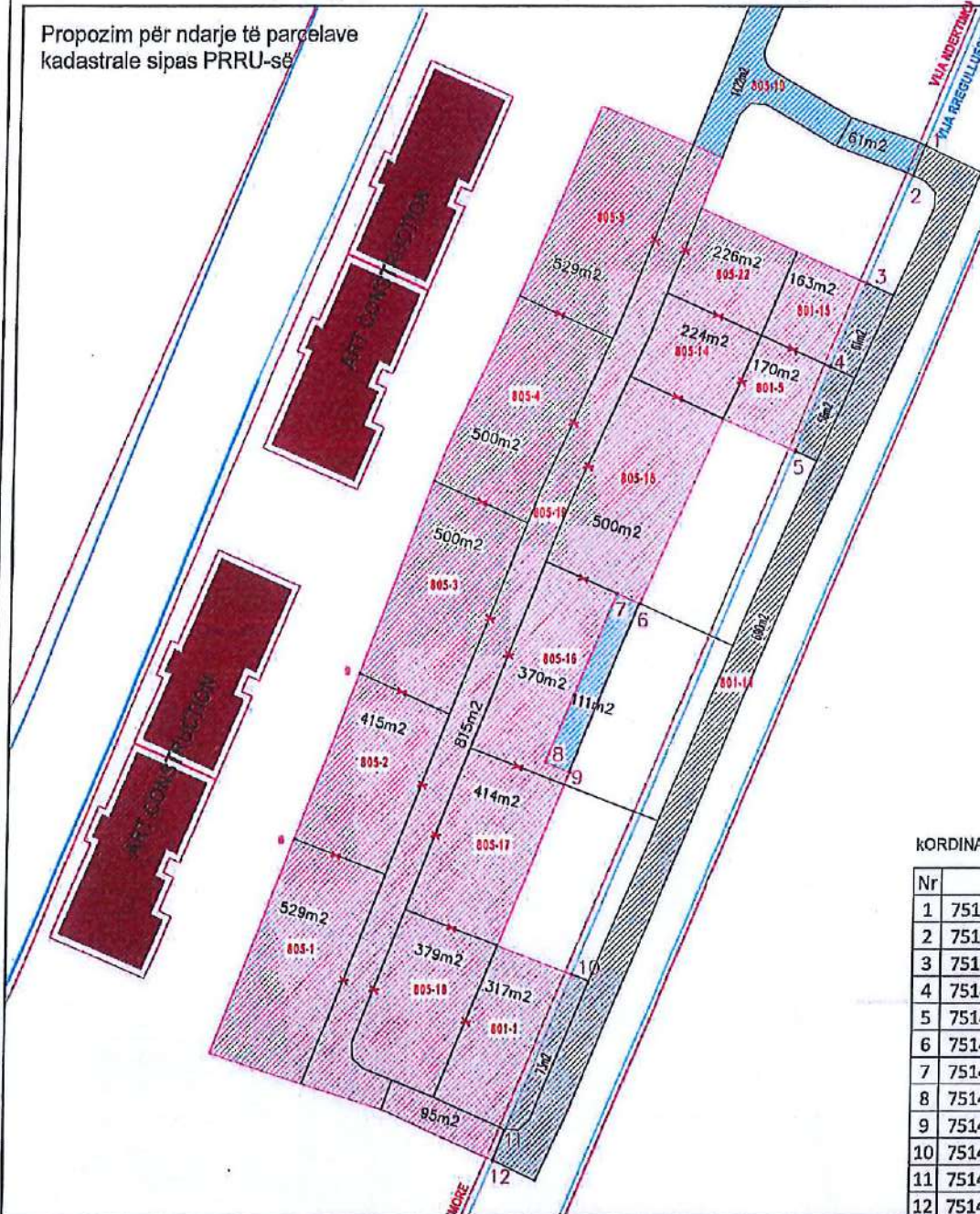
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matigjan

Numri i lëndës / Broj predmeta: 06/2025

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1:

Propozim për ndarje të parcelave
kadastrale sipas PRRU-së



KORDINATAT E NDARJESI

Nr	Y	X
1	7514777.490	4722739.968
2	7514775.582	4722735.445
3	7514768.656	4722719.021
4	7514763.302	4722706.325
5	7514757.887	4722693.484
6	7514733.840	4722670.205
7	7514730.340	4722671.727
8	7514719.492	4722646.025
9	7514723.315	4722644.422
10	7514724.208	4722613.621
11	7514714.204	4722589.899
12	7514712.233	4722585.223

Rilevoi / Snimio: Ibrahim Junuzi
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ino i prezime gjeodet/kompanisë)

Nr. i licencës / Br. licence: 105

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 30.09.2025



SHËNJE

Datumi Qendror i Kosovës 01

- Kufi Parcele-Kadastrale
- Sip. Brenda bllokut të ndërtimit
- Sip. Jashtë vijës rregullative (ruga)
- Siperfaqje jashtë - faza të tjera
- Vija Rregullative - Bllokut
- Vija e ndërtimit



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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë . Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 823-50

Zona kadastrale / Katastarska zona: Maliqan

Numri i lëndës / Broj predmeta: 06/2025

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: _____

Parcela e cila kembetet



01573-0

00823-49

823-50
180m²

01602-0

00814-13

Nr.	Y	X
1	7514563.265	4722852.488
2	7514568.508	4722850.747
3	7514561.870	4722818.900
4	7514560.570	4722819.210
5	7514556.421	4722819.697

Rilovoi / Snimio: Ibrahim Junuzi
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ imë i pritjes gjeodet/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 105

Nënskrimi / Potpis:

Data e rilovimit / Datum snimanja: 30.09.2025



SHPJEGUES

Dokument Gjeodetike Kosovare 01

- Kufi Parçele-Kadastrale
- Sip. Brenda bllokut të ndërtimit
- Sip. Tashit vijës rregullative (rruga)
- Siporfaqja tashit - faza të tjera
- Vija Rregullative - Bllokut
- Vija e ndërtimit



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

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

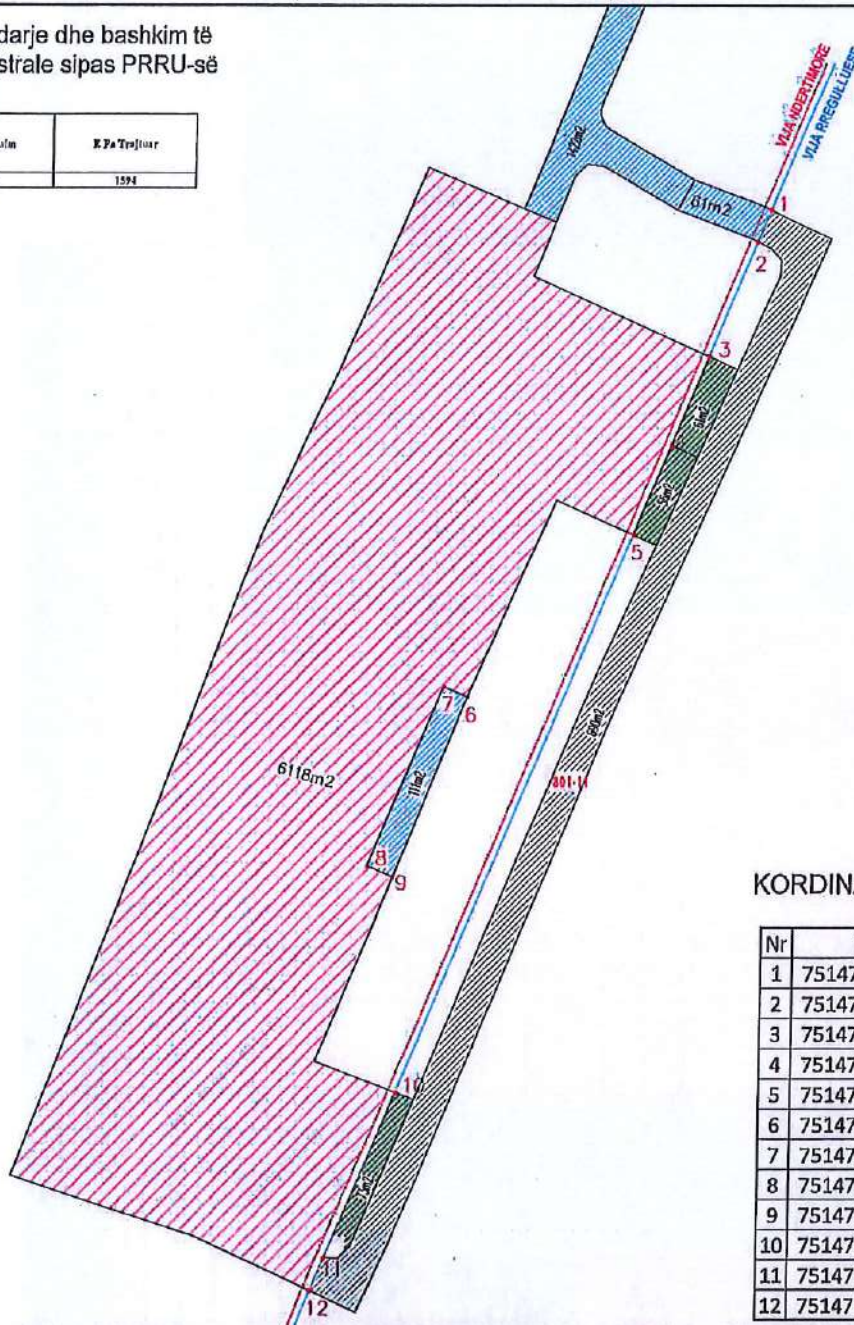
Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 801-1 etJ

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matëçan Numri i lëndës / Broj predmeta: 06/2025

Lloji i njësive kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: _____

Propozim për ndarje dhe bashkim të
parcelave kadastrale sipas PRRU-së

Brenda V.Rregulluesit bëku për ndërtim	Per Shpronim	K.Fa Tëpërmir
6,018	1049	1594



KORDINATAT E NDARJES

Nr	Y	X
1	7514777.490	4722739.968
2	7514775.582	4722735.445
3	7514768.656	4722719.021
4	7514763.302	4722706.325
5	7514757.887	4722693.484
6	7514733.840	4722670.205
7	7514730.340	4722671.727
8	7514719.492	4722646.025
9	7514723.315	4722644.422
10	7514724.208	4722613.621
11	7514714.204	4722589.899
12	7514712.233	4722585.223

Rilevoi / Snimio: Ibrahim Junuzi
(emri dhe mblesimi i gjeodetëve/kompanisë/ime i prezime gjeodetëve/kompanisë)

Nr. i licencës / Br. licence: 105

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 30.09.2025



SHPJESUES

Dukejori Qendror i Kosovës

- Kufi Parcele-Kadastrale
- Sip. Brenda bllokut të ndërtimit
- Sip. Jashtë vijës rregullative (rruga)
- Sipërfaqja jashtë - sfera të tjera
- Vija Rregullative - Bllokut
- Vija e ndërtimit

Nr.	Parcelat	Pjesa tekstuale (m2)	Pjesa grafike (m2)	Brenda V. Kregulluese bloku për ndërtim (m2)	Per Shpronsim (m2)	E Pa Trajtuar (m2)	TOTALI: (m2)
1		529	529	529			529
2		415	415	415			415
3		500	500	500			500
4		500	500	500			500
5		501	501	501			501
6		500	500	500			500
7		481	481	370			481
8		414	414	414		111	414
9		379	379	379			379
10	805-19	2237	2237	815		1422	2237
11	801-1	390	390	317	73		390
12	801-11	846	846	95	690	61	846
13		180	180		180		180
14	801-5	226	226	170	56		226
15	801-15	224	224	163	61		224
16		226	226	226			226
17		224	224	224			224
TOTAL:		8,772	8772	6,118	1060	1594	8,772

Nr.Ren	Tema	Superfaqet e llogaritura (m2)
1	Superfaqe totale per ndërtim	8,772
2	Superfaqe per Shpronsim	1,060
3	Superfaqe e pa Trajtuar	1,594





SIPAS PROJEKTI KONSEPTUAL FAZA 1

Totali i sipërfaqes për ndërtim 7,178.0 m ²	Të lejuara	Të projektuar
ISPN - 3.0	7,178.0 m ² x 3.0 = 21,534.00 m ²	21,533.60 m ²
Sipërfaqja totale brenda V.R.R.	6,118.00 m ² x 3.0 = 18,354.00 m ²	21,533.60 m ²
Sipërfaqja totale jashtë V.R.R.	1,060.00 m ² x 3.0 = 3,180.00 m ²	
ISHP - 40%	6,118.00 m ² x 40% = 2,447.20 m ²	2,438.93 m ²
ISN - 60%	6,118.00 m ² x 60% = 3,670.80 m ²	3,247.40 m ²
ISGJ - 40%	tokë - 6,118.00 m ² x 30% = 1,835.40 m ² kulm - 6,118.00 m ² x 10% = 611.80 m ²	1,836.77 m ² - 30.02% 610.57 m ² - 9.98 %
Numri i vendparkingjeve	Sipërfaqja e lokaleve 1,859.30 m ² /30 = 62 VP Totali i njësive banesore - 181 njësi - 181 VP	Totali 243 VP 245 VP

PARCELAT E REZERVUARA

Totali i sipërfaqes për ndërtim 1,469.00 m ²	Të lejuara	Të projektuar
ISPN - 3.0	1,469.00 m ² x 3.0 = 4,407.00 m ²	4,401.45 m ²
Sipërfaqja totale brenda V.R.R.	1,224.00 m ² x 3.0 = 3,672.00 m ²	4,401.45 m ²
20% nga sipërfaqja e parcelave brenda V.R.R.	245 m ² x 3.0 = 735.00 m ²	

TOTALI FAZA 1 DHE PARCELAT E REZERVUARA

Totali i sipërfaqes për ndërtim 8,647.00 m ²	Të lejuara	Të projektuar
ISPN - 3.0	8,647.00 m ² x 3.0 = 25,941 m ²	25,935.05 m ²
Sipërfaqja totale brenda V.R.R.	7,342.00 m ² x 3.0 = 22,026.00 m ²	25,935.05 m ²
Sipërfaqja totale jashtë V.R.R.	1,305.00 m ² x 3.0 = 3,915.00 m ²	
ISHP - 40%	7,342.00 m ² x 40% = 2,936.80 m ²	2,793.68 m ²
ISN - 60%	7,342.00 m ² x 60% = 4,405.20 m ²	3,797.40 m ²
ISGJ - 40%	tokë - 7,342.00 m ² x 30% = 2,202.60 m ² kulm - 7,342.00 m ² x 10% = 734.20 m ²	2,676.77 m ² 2,232.17 m ²
Numri i vendparkingjeve	Sipërfaqja e lokaleve 1,859.30 m ² /30 = 62 VP Totali i njësive banesore - 181 njësi - 181 VP	Totali 243 VP 245 VP

 STUDIO PROJEKTOUESE: N.N.SH. "CAD partners" rr. "Muharrem Fejza" C15/13, nr. 10 / Prishtinë, Republika e Kosovës tel: 044 / 174-742, e-mail: cadpartners.ks@gmail.com		 FAZA:
EMERTIMI I PROJEKTI: Kompleksi afarist banesor		
INVESTITORI: "Vllezerit Asllani" sh.p.k. - Qazim Asllanaj		
FAZA E PROJEKTI	PROJEKTI IDEOR	DATA: Tetor, 2025
PERMBAJTJA E FLETES	PROJEKTOI:	SHKALLA: 1:1650
Situacioni i ngushtë	Id.A. Gezim Radonijci msh.ark. Jelon Shala	FLETANR: 01
LOKACIONI I PROJEKTI: Blloku Urban C8, ZK. Matiqan, Prishtinë		