



Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-55410/25 dt.22.04.2025 (sipas e-Leja KKN-00261), në emër të aplikuesve Luan Bajraktari, Artan Bajraktari, Agron Kasumi, Tefik Mehmeti, Burim Avdiu, Abetare Avdiu Dinaj, Driton Makolli, Florim Cakiqi, Besa Latifi Salihaj, Bujar Osmani dhe Feti Berisha, dhe investitori “Unitera” sh.p.k me seli në Viti, rr.” Bafti Haxhiu”, nr.6, me përfaqësues Sokol Salihu nga Viti, për caktimin e Kushteve Ndërtimore, përkatësisht për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e Kompleksit “HOYA”, me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, Ndërtesat “A1”, “A2”, “B1”, “B2”, “C1”, “C2”, “D1” dhe “D2”, në kuadër të parcelës ndërtimore urbane “A1-A”, të tërësisë urbane “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Lindje”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 05.05.2026, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. U caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Luan Bajraktari, Artan Bajraktari, Agron Kasumi, Tefik Mehmeti, Burim Avdiu, Abetare Avdiu Dinaj Driton Makolli, Florim Cakiqi, Besa Latifi Salihaj, Bujar Osmani dhe Feti Berisha, dhe investitori investitori “Unitera” sh.p.k me seli në Viti, me përfaqësues Sokol Salihu nga Viti, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-55410/25 dt.22.04.2025 (sipas e-Leja KKN-00261), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e Kompleksit “HOYA” me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, Ndërtesat “A1”, “A2”, “B1”, “B2”, “C1”, “C2”, “D1” dhe “D2”, në kuadër të parcelës ndërtimore urbane “A1-A”, të tërësisë “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Lindje”, gjegjësisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.1356-0, nr.1357-1, nr.1357-2, nr.1357-3, nr.1358-0 dhe nr.1359-0 ZK Matëçan.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të parcelës ndërtimore urbane “A1-A”, të tërësisë “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Lindje”, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 Nr. 035-186833 dt. 02.10.2013, në zonë të destinuar si “banim i lartë i përzier, administratë, hoteleri, ndërtesa publike, rekreacion, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet).

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit-parcelave kadastrale, sipas gjendjes kadastrale dhe faktike është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
- nr.1356-0.....S=10599m²..... Florim Cakiqi,.....”Mal i klasës 3”;
- nr.1357-1.....S=3979m².....Bujar Osmani, Besa Salihaj Latifi,.....”Mal i klasës 3”;
- nr.1357-2.....S=3979m².....Bujar Osmani, Besa Salihaj Latifi,.....”Mal i klasës 3”;
- nr.1357-3.....S=3979m².....Bujar Osmani, Besa Salihaj Latifi,.....”Mal i klasës 3”;
- nr.1358-0.....S=4511m².....Luan, Artan Bajraktari, Agron Kasumi, Tefik Mehmeti, Burim Avdiu, Abetare Avdiu Dinaj, Driton Makolli.....”Mal i klasës 3”;
- nr.1359-0.....S=8184m².....Feti Berisha,.....”Mal i klasës 3”;

-Totali: S=35,231m²,

- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, në bazë të certifikatave të njëjive kadastrale, është private, me kyçje në infrastrukturë teknike: rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;

• Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga drejtimi jug kah drejtimi veri;

• Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale të lartcekura, është përmes rrugës lokale ekzistuese “rruge e pa trasuar e cila lidhet me rrugën “Ismail Maliqi”, e cila është edhe rrugë e planifikuar e planit rregullues, në anën jugore të bllokut urban;

• Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese ndërtesa shumëbanesore;

IV. Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” e Kompleksi “HOYA”, me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa: “A1” me 2B+S+P+13, “A2” me 2B+S+P+10, “B1” me 5B+P+8, “B2” me 5B+P+10, “C1” me 4B+P+11, “C2” me 5B+S+P+8, “D1” me 4B+P+11 & “D2” me 4B+P+13, është konceptuar në një fazë të realizimit – Faza “1”, në kuadër Bllokut kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban “A1-A”, të Tërësisë Hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Lindje” në Prishtinë, me trajtim të parcelës kadastrale: nr.1356-0, nr.1357-1, nr.1357-2, nr.1357-3, nr.1358-0 dhe nr.1359-0 ZK Matiçan, me pronar / posedues privat : Luan Bajraktari, Artan Bajraktari, Agron Kasumi, Tefik Mehmeti, Burim Avdiu, Driton Makolli, Florim Cakiqi, Besa Latifi Salihaj, Bujar Osmani dhe Feti Berisha;

• Faza “1”, e realizimit të Kompleksi “HOYA”, me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa: “A1” me 2B+S+P+13, “A2” me 2B+S+P+10, “B1” me 5B+P+8, “B2” me 5B+P+10, “C1” me 4B+P+11, “C2” me 5B+S+P+8, “D1” me 4B+P+11 & “D2” me 4B+P+13, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban “A1-A”, të Tërësisë Hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Lindje” në Prishtinë, do të trajtojë parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr.1356-0, nr.1357-1, nr.1357-2, nr.1357-3, nr.1358-0 dhe nr.1359-0 ZK Matiçan, në pronësi të pronarëve privat të lartpërmendur, me sipërfaqe totale të saj, $S=35,231m^2$, nga këto, $S=25,142m^2$, brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe $S=3,599m^2$, jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit–“zgjidhja urbane”;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore të kompleksit, e përfshirë në kuadër të bllokut “A1-A”, të tërësisë “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Lindje”, 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:

• Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vendparkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të planit rregullues urban dhe kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në “Plani i lokacionit-“zgjidhja urbane”, si dhe “Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Lindje” në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për bllokun “A1-A” janë:

• Parcela kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, në pjesën e bllokut “A1-A”, të tërësisë “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Lindje”, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihet në ndërtim-parcelë ndërtimore, e trajtuar **brenda vijës rregulluese**, është:

- nr. 1356-0..... $S=7401m^2$
- nr. 1357-1..... $S=1871 m^2$
- nr. 1357-2..... $S=3624 m^2$
- nr. 1357-3..... $S=3107 m^2$
- nr. 1358-0..... $S=3250 m^2$
- nr. 1359-0..... $S=5889 m^2$

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelës ndërtimore, brenda vijës rregulluese, është $S=25142 m^2$;

- Parcelat kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, në pjesën e bllokut “A1-A”, të tërësisë “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Lindje”, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara, **jashtë vijës rregulluese**, janë:

- nr. 1356-0.....S=870 m²
- nr. 1357-1.....S=0.0 m²
- nr. 1357-2.....S=355 m²
- nr. 1357-3.....S=872 m²
- nr. 1358-0.....S=492 m²
- nr. 1359-0.....S=1010 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave jashtë vijës rregulluese, e trajtuar sipas Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.....S=3599.0m²;

- Sipërfaqja e parcelave, të cilat mbetin pa u trajtuar në këtë grupacion/fazë janë:

- nr. 1356-0.....S=2328 m²
- nr. 1357-1.....S=2108 m²
- nr. 1357-2.....S=0.00 m²
- nr. 1357-3.....S=0.00 m²
- nr. 1358-0.....S=769 m²
- nr. 1359-0.....S=1285 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelës ndërtimore, të pa trajtuar është S=6490.0 m²;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, përkatësisht në bllokut “A1-A”, të tërësisë “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Lindje”, planifikohet të ndërtohen ndërtesa shumë banesore dhe afariste, të organizuar në hyrje, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste

Ndërtesa “A1”

S=15,335.88 m² / 11,053.48 m², mbi tokë+4,282.40 m², nën tokë /,
Etazhitet: -2B+S+P+13

Ndërtesa “A2”

S=8,498.36m² / 6,758.29 m², mbi tokë+1,740.08 m², nën tokë /,
Etazhitet: -2B+S+P+10

Ndërtesa “B1”

S=12,641.19 m² / 6,087.92 m², mbi tokë+6,533.27 m², nën tokë /,
Etazhitet: -5B+P+8

Ndërtesa “B2”

S=8,707.41m² / 5,528.51 m², mbi tokë+3,178.90 m², nën tokë /,
Etazhitet: -5B+P+10

Ndërtesa “C1”

S=9,825.48m² / 6,622.33m², mbi tokë+3,203.15 m², nën tokë /,
Etazhitet: -4B+P+11

Ndërtesa “C2”

S=13,227.13m² / 5,756.76 m², mbi tokë+7,470.38 m², nën tokë /,
Etazhitet: -5B+S+P+8

Ndërtesa “D1”

S=9,507.61m² / 6,578.85 m², mbi tokë+2,928.76 m², nën tokë /,
Etazhitet: -4B+P+11

Ndërtesa “D2”

S=18,538.48m² / 10,898.16 m², mbi tokë+7,640.32 m², nën tokë /,
Etazhitet: -4B+P+13

Sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore S=96,281.54 m²/59,284.29 m² mbi tokë+36,997.25 m² nën tokë.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për pjesën e nënblokut/faza I, të bllokut "A1-A", të tërësisë "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdhese ose suterrenit është max. 0.40 (40 %), dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:

$$S = 25142 \times 0.4 = 10056.80 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas planit rregullues /}$$

$$S = 8959.00 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit, për përdhesë dhe suterren /}$$

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 0.50 (50 %), sipas planit rregullues dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:

$$S = 25142 \times 0.5 = 12571.00 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas planit rregullues;}$$

$$S = 9843.19 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit /}$$

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), sipas planit rregullues dhe 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 llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:

$$S = 25142 \times 0.4 = 10056.80 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas planit rregullues /}$$

$$S = 25142 \times 0.3 = 7542.60 \text{ m}^2 / \text{me aplikimin e kulmit të gjelbërt lejuar sipas Vendimit të Kryetarit/}$$

$$S = 17495.14 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit;}$$

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) për zonën "A1-A", të tërësisë "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", është max. 2.8. 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 sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:

$$S = 25142 \times 2.8 = 70397.60 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas planit rregullues /}$$

$$S = 59248.29 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit /}$$

Me aplikimin e Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin/shpronësimin 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, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është $S = 3599.0/25142.00 \times 100 = 14.31\%$. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.8, $S = 3599 \times 2.8 = 10077.2 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë **$S = 70397.60 + 10077.20 = 80474.80 \text{ m}^2$.**

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtesa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim shumë banesor dhe afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për bllokun urban "A1-A", të tërësisë "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", është P+10, ndërsa i propozuar dhe miratuar, etazhiteti maksimal është shtuar në -2B+S+P+13, me aplikimin e Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë 1.0xH (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje 0.5xH ose

min. 7 m, ku distanca prej 7.0 m vlen edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj). Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) të fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) është $0.6 \times H$;

- Distancat minimale të banesave ose objekteve nga bordura e rrugës, për rrugë qyteti do të jetë: jo më pak se 5m për rrugë me gjerësi deri në 7m, jo më pak se 7.5m për rrugë me gjerësi 7-15m, jo më pak se 10m për rrugë me gjerësi mbi 15m.
- Ngritja e nivelit të përdhësës së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit të ndërtesës, lejohet të jetë max. 1.20 m, ndërsa, për ndërtesa që në përdhese kanë tregti apo shërbime afariste, kuota e përdhësës mund të jetë më e madhe se kuota e trotuarit për (max) 0.30 m;
- Përdhesa preferohet të hyjë brenda vijës ndërtimore për min 2.0 , duke krijuar kështu strehë pranë lokaleve dhe shteg me të gjerë të këmbësorve;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa shumë banesore dhe afariste të jetë nga rruga ekzistuese dhe e planifikuara sipas planit rregullues urban dhe Planit të situacionit - “zgjidhja urbane”;
- Qasja e automjeteve me rampë (max. 12%) për në garazhën nëntokësore duhet të filloi min. Nga vija ndërtimore;
- Çdo ndërtesë e planifikuar duhet të jetë e vendosur, me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore;
- Standardi i parkimit respektivisht i garazhimit për objektet e banimit të lartë është minimum një parking (vend garazhi) për një banesë me kusht që 100 % e makinave të jetë e vendosur në garazhe, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vend parkimet, ku për çdo 50 m² (neto)/ min.1 vend parkim;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe mjetet e transportit alternativ (biçikleta, trotinet, e-scooter, etj), rrugë të brendshme të kompleksit, mobiliari urban, kënde të lodrave për fëmijë e të ngjashme, si dhe shtigjet dhe trotuarët;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave e cila duhet të jetë e mbyllur;
- Për qarkullim më të lehtë të zjarrfikësve duhet të parashihet qasje e brendshme çdo 50 m`, përkatësisht në çdo 50 m` duhet të ekzistojë pasazh apo rrugë, me gjerësi min. 4.0 m;
- Parcelat ndërtimore të objekteve të larta banesore, afariste dhe të objekteve të tjera publike nuk rrethohen.
- 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.

V. **Ndarja**/parcelimi i parcelave kadastrale: me nr.1356-0, 1357-1, 1357-2, 1357-3, 1358-0 dhe 1359-0 ZK Matičan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane”, dispozita urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualit për ndarjen e punuar nga gjeometri i licencuar, sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Lindje”, në Prishtinë.

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

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

VI. Bashkimi i pjesëve dhe parcelave kadastrale nr.1356-0, 1357-1, 1357-2, 1357-3, 1358-0 dhe 1359-0 ZK Matičan, me pronarë /privat do të realizohet sipas Parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit – “zgjdhja urbane”, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Lindje”, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualit të bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj drejtoria jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjdhja urbane”, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Lindje”, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualit për bashkim. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në kushtet ndërtimore, me kërkesë të pronarëve & investitorit, bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Lindje”, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë dhe manualit për bashkim punuar nga gjeometri i licencuar Luan Islami, me licencë nr.185, e të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi.

VII. Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.1356-0, 1357-2, 1357-3, 1358-0 dhe 1359-0 ZK Matičan, me sipërfaqe të përgjithshme $S=3599.0m^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë, do të realizohet sipas Marrëveshjes e lidhur në mes të pronarëve të parcelave dhe Drejtorisë së Pronës bazuar në Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, ku mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj kalkulimi i shprehur në përqindje është si në vijim $S=3599.0/25142.00 \times 100=14.31$, andaj sipërfaqja $S=3599.0m^2$ do të kompensohet me koeficient të ndërtimit 2.8, dhe atë me sipërfaqe ndërtimore $S=3599 \times 2.8=10077.20m^2$.

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

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

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

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

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

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, “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”, “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit

hapësinore, “Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi”, bazuar në “Udhëzim Administrativ 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, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

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

X. Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për Masat e mbrojtëse nga zjarri hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e “Deklaratë” për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar

sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Urbanizmit 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;

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale, nr.1356-0, nr.1357-1, nr.1357-2, nr.1357-3, nr.1358-0 & nr.1359-0 ZK Matičan, (për Kompleksi "HOYA"), që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore/pyjore, me klasë të kualitetit: "Mal i klasit 3", bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore (livadh, rajon ujqor, kullosë dhe mal) në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr.41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=(8,548+16,594)=25,142m^2$ (për Kompleksi "HOYA"), dhe 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.

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 bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

XIII. Pagesa e taksës 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 bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërse 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.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelës 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 rrënit.

XIV. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

Arsyetim

Aplikuesit/pronarët Luan Bajraktari, Artan Bajraktari, Agron Kasumi, Tefik Mehmeti, Burim Avdiu, Abetare Avdiu Dinaj, Driton Makolli, Florim Cakiqi, Besa Latifi Salihaj, Bujar Osmani dhe Feti Berisha, dhe investitori investitori "Unitera" sh.p.k me seli në Viti, me numër unik identifikues nr.812158419, me përfaqësues Sokol Salihu nga Viti, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-55410/25 dt.22.04.2025 (sipas e-Leja KKN-00261), kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "HOYA" me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, Ndërtesat "A1", "A2", "B1", "B2", "C1", "C2", "D1" dhe "D2", në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr.350/02-55410/25 dt.22.04.2025 (sipas e-Leja KKN-00261), si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat, si në vijim:

- *Kopja e planit e parcelës kadastrale nr.1356-0 ZK. Matiçan, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914050-01356-0 me pronar Florim Cakiqi;*
- *Kopja e planit e parcelës kadastrale nr.1357-1 ZK. Matiçan, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914050-01357-1 me pronar Bujar Osmani dhe Besa Salihaj Latifi;*
- *Kopja e planit e parcelës kadastrale nr.1357-2 ZK. Matiçan, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914050-01357-2 me pronar Bujar Osmani dhe Besa Salihaj Latifi;*
- *Kopja e planit e parcelës kadastrale nr.1357-3 ZK. Matiçan, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914050-01357-3 me pronar Bujar Osmani dhe Besa Salihaj Latifi;*
- *Kopja e planit e parcelës kadastrale nr.1358-0 ZK. Matiçan, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914050-01358-0 me pronar Luan, Artan Bajraktari, Agron Kasumi, Tefik Mehmeti, Burim Avdiu, Abetare Avdiu Dinaj, Driton Makolli;*
- *Kopja e planit e parcelës kadastrale nr.1359-0 ZK. Matiçan, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914050-01359-0 me pronar Feti Berisha;*
- *Projekti konceptual/projekti ideor, i hartuar nga kompania projektuese "Delma" L.L.C., me seli në Ferizaj, me numër unik identifikues 812070126;*
- *Shkresa "Informim nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", me referencë 04-350/01-144646/24 dt. 04.11.2024, të datës 03.12.2024, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik-Prishtinë;*
- *Manuali "Situacioni gjeodezik në parcelat kadastrale nr.1356-0, nr.1357-1, nr.1357-2, nr.1357-3, nr.1358-0 dhe nr.1359-0ZK Matiçan", punuar nga gjeodeti i licencuar Luan Islami në Prishtinë, me licencë nr.185;*
- *Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët në ndërtimin e objektit kolektiv-afaristo banesor", e lidhur në mes të pronarëve Luan Bajraktari, Agron Kasumi, Artan Bajraktari, Tefik Mehmeti, Burim Avdiu, dhe Driton Makolli, me vendbanim në Prishtinë dhe Gjilan, dhe investitorit "Unitera" sh.p.k me seli në Viti, redaktuar dhe vërtetuar te noter Burim Xhemajli në Prishtinë, Numri Rendor i LRP.nr. 9536/2025, Nr. Ref. 2229/2025, dt. 08.10.2025 (ekstrakt nga origjinali);*

- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin dhe investim të përbashkët në ndërtimin e objektit kolektiv-afaristo banesor", e lidhur në mes të pronarëve Florim Cakiqi, Besa Latifi Salihaj, Bujar Osmani, dhe Feti Berisha, me vendbanim në Prishtinë, dhe investitorit "Unitera" sh.p.k me seli në Viti, redaktuar dhe vërtetuar te noter Burim Xhemajli në Prishtinë, Numri Rendor i LRP.nr.12649/2024, Nr.Ref.2088/2024, dt.16.10.2024 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Autorizim i përgjithshëm", i autorizuesit "Unitera" sh.p.k, me përfaqësues Sokol Salihu nga Viti, dhënë të autorizuarit Salih Salihu nga Viti, për përfaqësim, i redaktuar dhe noterizuar te notere Agim Sylejmani në Viti, Numri Rendor i LRP.nr.rend. 6706/2024, dt. 15.08.2024;
- Kopjen e certifikatës së regjistrimit të biznesit të "Unitera" sh.p.k, me seli në Viti, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.812158419;
- Kopja e letërnjoftimit të pronarëve, të të autorizuarve dhe investitorit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05 Nr.350/02-55410/25 dt.22.04.2025 (sipas e-Leja KKN-00261), dhe dokumentacionit të bashkangjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Lindje" në Prishtinë, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidhja urbane" & projektit ideor të prezantuar, ka konstatuar:

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës 05 Nr.350/02-55410/25 dt.22.04.2025 (sipas e-Leja KKN-00261), të kërkuësve: Pronarëve & Investitorit, "Unitera" sh.p.k me seli në Viti, me numër unik identifikues nr.812158419, me përfaqësues Sokol Salihu nga Viti, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "Hoya", me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa: "A1" me 2B+S+P+13, "A2" me 2B+S+P+10, "B1" me 5B+P+8, "B2" me 5B+P+10, "C1" me 4B+P+11, "C2" me 5B+S+P+8, "D1" me 4B+P+11 & "D2" me 4B+P+13, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A1-A", të Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Lindje" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.1356-0, nr.1357-1, nr.1357-2, nr.1357-3, nr.1358-0 dhe nr.1359-0 ZK Matiçan, shqyrtimit dhe analizimit të projekt propozimit konceptual me Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", të prezantuar, ka konstatuar se projekt propozimi konceptual në parim është bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor;

Andaj, kjo drejtori, paraprakisht, pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të saj, 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 nenit 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik", me datë 15.07.2025, e cila ka qëndruar gjer me datë 29.07.2025, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuësve dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Sipas projekt propozimit të prezantuar, konstatohet se "zgjidhja urbane" e Kompleksit "HOYA", me ndërtesa shumë banesore & afariste, është konceptuar të zhvillohet në një fazë të realizimit – Faza "1", në kuadër të tërësisë urbane "A", përkatësisht në Parcelën ndërtimore të Bllokut urban "A1-A", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", me trajtim të parcelave kadastrale dhe planifikim të ndërtesave shumëbanesore & afariste, sipas përshkrimit në pikën **IV. Plani i situacionit**, të dispozitivit të këtij vendimi.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullësia e Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçe të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën e planifikuar të planit rregullues si dhe e njëjtat me rrugët tjera të planit, ku ndër të tjera konstatohet :

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të kompleksit "Hoya", në lagjen "Prishtina e re, Zona Lindje", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05nr.350/02-55410/25 dt.22.04.2025, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuara në lagjen "Prishtina e Re Zona Lindje" në Prishtinë, për kompleksin e ndërtesave "A1" me etazhitet -3B+S+P+16, "A2" me etazhitet -3B+S+P+12, "B1" me etazhitet -5B+P+14, "B2" me etazhitet -5B+S+P+13, "C1" me etazhitet -7B+P+15, "C2" me etazhitet -6B+P+11, "D1" me etazhitet -7B+P+11, "D2" me etazhitet -7B+P+13, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, në raport me rrugët e planifikuara dhe terrenin me pjerrësi. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", "Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës" dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuara dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit."

Gjithashtu në fund të trajtimit të 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 analizimit të tij nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit me datë 16.12.2025, 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.

Më tutje, në procedurën e shqyrtimit dhe analizimit të mëtejshëm të kërkesës, në raport me rregullativën ligjore në fuqi dhe dokumentin e planifikimit hapësinor-Planin Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", përkatësisht parcelës ndërtimore urbane "A1-A", të tërësisë "A", jashtë vijës rregulluese të bllokut urban "A1-A", shtrihen pjesët e parcelës kadastrale nr.1356-0, 1357-2, 1357-3, 1358-0 dhe 1359-0 ZK Matëçan, me sipërfaqe të përgjithshme $S=3599.0m^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuara-rrugë. Me aplikimin e Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuara për interes publik, me koeficient të ndërtimit, është propozuar që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, përkatësisht për sipërfaqen $S=10077.20m^2$, ku pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.8, $S=3599 \times 2.8=10077.20m^2$. Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën VII të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës. Pas përfundimit të procedurës për shpronësimin-kompensimin me koeficient ndërtimi të pronës private, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, në parcelë ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën V dhe VI të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenin 13 të "Udhëzimit 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 rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21 dhe 44, të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit, vendosi që të miratojë kërkesën 05 Nr.350/02-55410/25 dt.22.04.2025 (sipas e-Leja KKN-00261), të kërkuarve: Pronarëve & Investitorit, "Unitera" sh.p.k me seli në Viti, me numër unik identifikues nr.812158419, me përfaqësues Sokol Salihu nga Viti, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi "HOYA", me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa: "A1" me

2B+S+P+13, "A2" me 2B+S+P+10, "B1" me 5B+P+8, "B2" me 5B+P+10, "C1" me 4B+P+11, "C2" me 5B+S+P+8, "D1" me 4B+P+11 & "D2" me 4B+P+13, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A1-A", të Tërësisë Hapësinore "A", të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Lindje" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.1356-0, nr.1357-1, nr.1357-2, nr.1357-3, nr.1358-0 dhe nr.1359-0 ZK Matiçan, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjdhja urbane" të prezantuar.

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

Shtojcë: Plani i situacionit -"zgjdhja urbane" e **Kompleksi "HOYA"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa: "A1" me 2B+S+P+13, "A2" me 2B+S+P+10, "B1" me 5B+P+8, "B2" me 5B+P+10, "C1" me 4B+P+11, "C2" me 5B+S+P+8, "D1" me 4B+P+11 & "D2" me 4B+P+13 në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban "A1-A", Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Lindje" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.1356-0, nr.1357-1, nr.1357-2, nr.1357-3, nr.1358-0 dhe nr.1359-0 ZK Matiçan, Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona "Lindje", në sistemin koordinativ KosovaREF 01, dhe manuali i ndarjes dhe bashkimit dhe shpronësimit të parcelave kadastrale të trajtuara, i punuar nga gjeodeti i licencuar Luan Islami nga Prishtina, me licencë nr.185.

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 ti përcillet organit epror – MMPHI-së.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-55410/25 dt.22.04.2025 (sipas e-Leja KKN-00261).

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350/02-55410/25 DT. 05.05.2026

Zyrtari,
Leonora Mehmeti





Dihëheqëse e Sektorit,
Nazire Krasniqi



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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/KOSOVA CADASTRAL AGENCY

01356-0, 01357-1

01357-2, 01357-3

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 01358-0, 01359-0

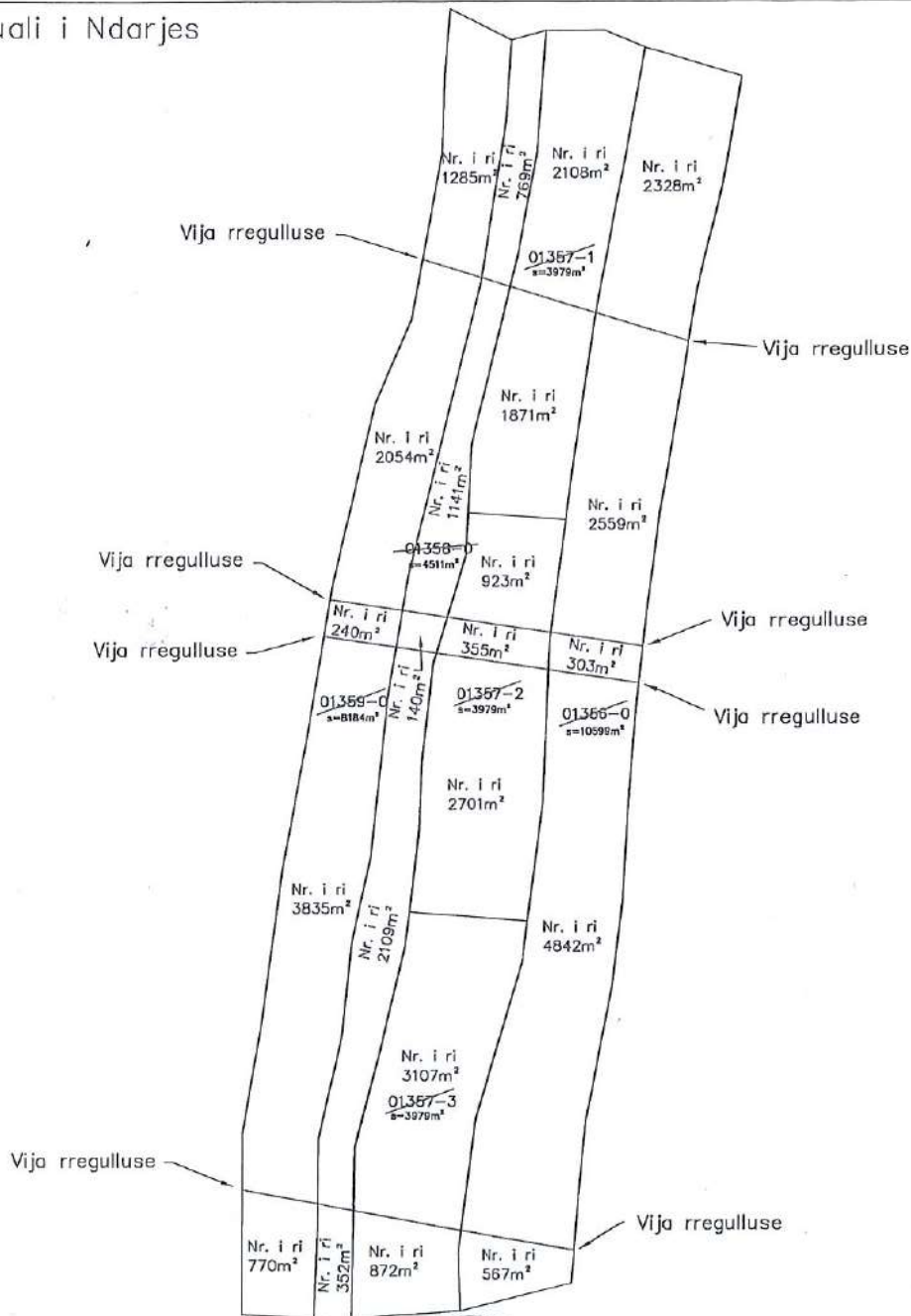
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matičan

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana I: 300

Manuali i Ndarjes



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

Nr. i licencës / Br. licence: 185

Nënshkrimi / Potpis: *L. Islami*

Data e rilevimit / Datum snimanja: 04.08.2025



Aprovoi / Usvajio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/KOSOVA CADASTRAL AGENCY

01356-0, 01357-1

01357-2, 01357-3

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice : 01358-0, 01359-0

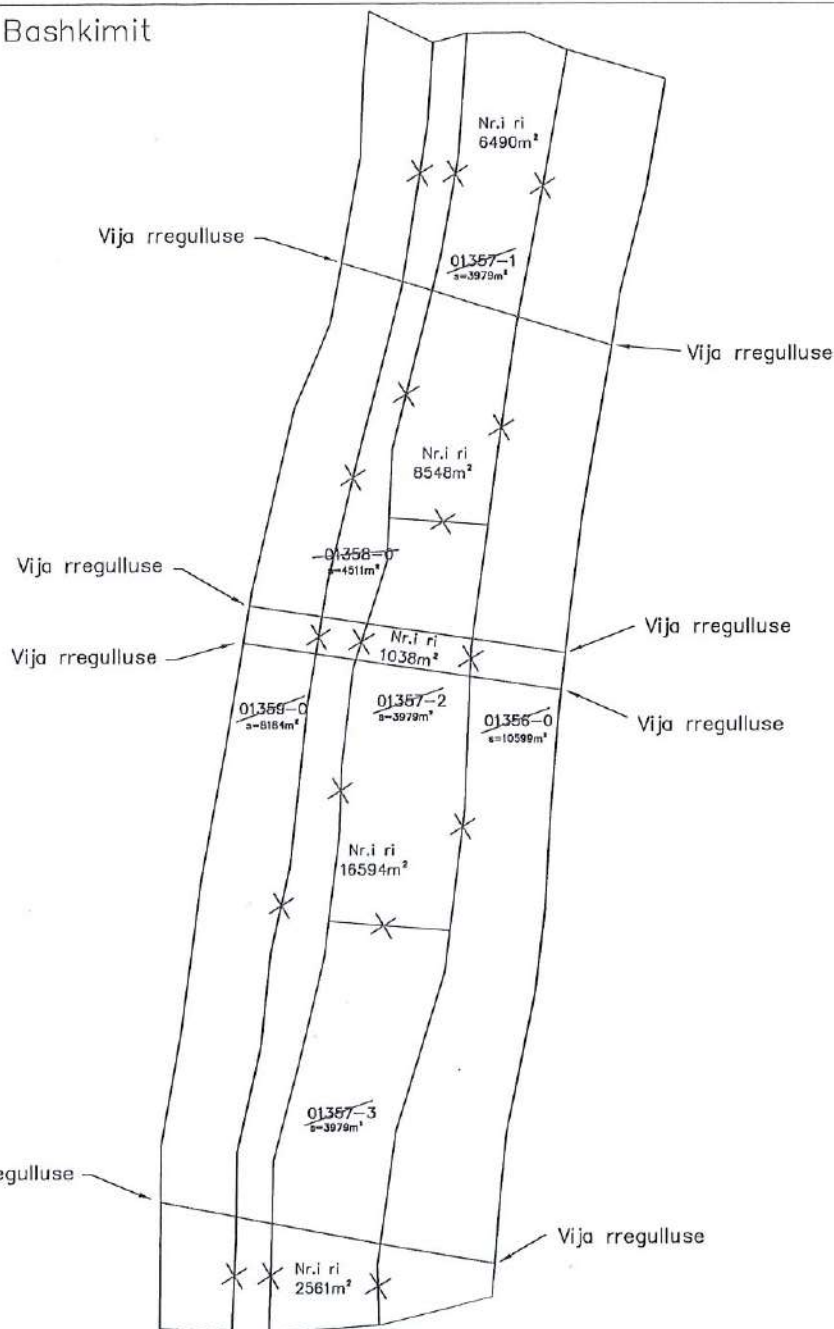
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 300

Manuali i Bashkimit



Rilevoi / Snimio: Luan Islami

(emri dhe mbiemri i gjeodeit/kompauis/ ime i prezime gjeodeta/ kompanija)

Nr. i licencës / Br. licence: 85

Nënshkrimi / Potpis: *L. Islami*

Data e rilevimit / Datum snimanja: 04.08.2025



Aprovoi / Usvojio: _____

(emri dhe mbiemri i përsosnit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



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




ZK. Matiqan



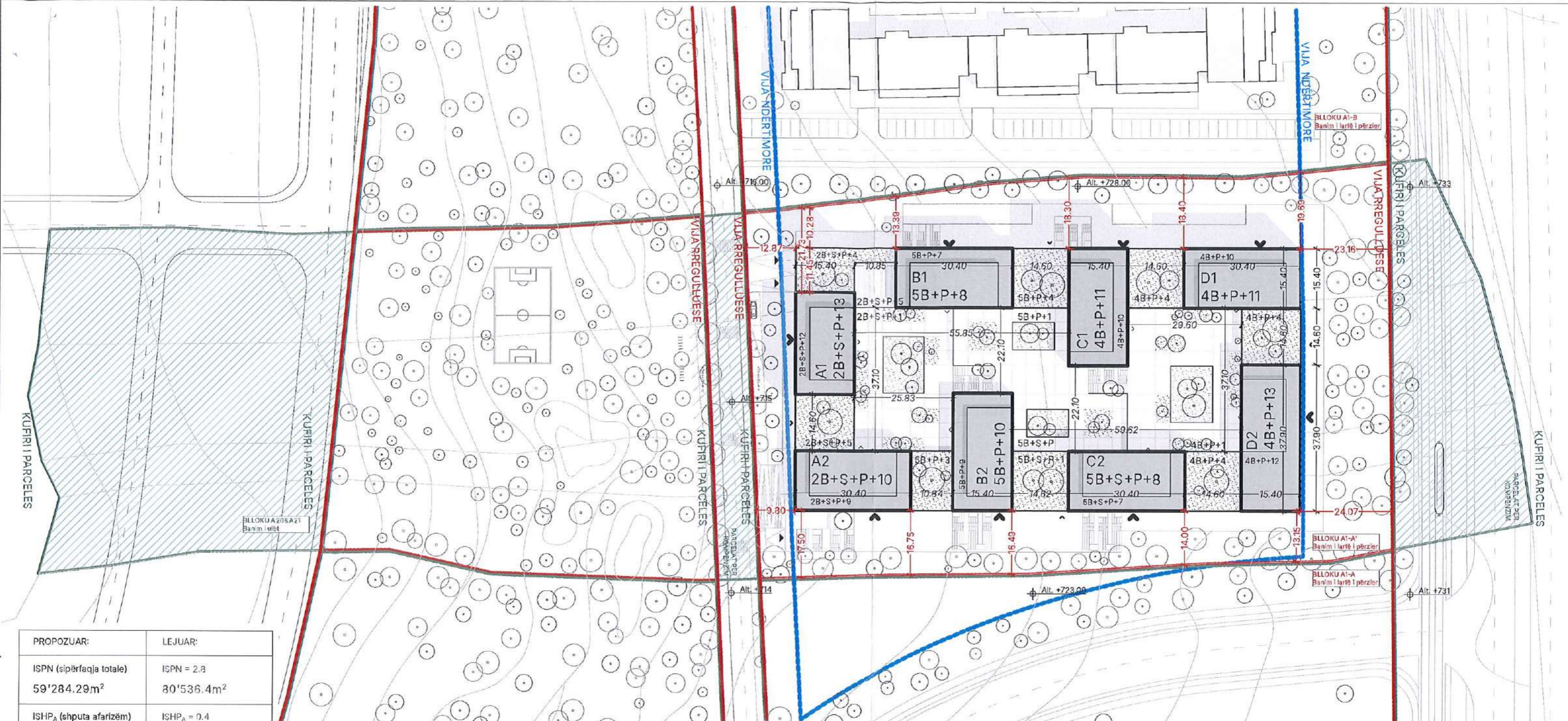
Punoi:
Kushtrim Domaneku

Legjenda:

Nënshkrimi :

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

Prishtinë: 05.05.2026



PROPOZUAR:	LEJUAR:
ISPN (sipërfaqja totale) 59'284.29m ²	ISPN = 2.8 80'536.4m ²
ISHP _A (shputa afarizëm) 8'780.50m ²	ISHP _A = 0.4 10'060m ²
ISHP _B (shputa banim) 5'658.75m ²	ISHP _B = 0.4 10'060m ²
ISN (shputa nëntoka) 9'843.19m ²	ISN = 0.4 10'060m ²
ISGJ (shputa gjelbërimi) 17'495.14m ²	ISGJ = 0.4 10'060m ²

	Bloku A1	Bloku A2	Bloku B1	Bloku B2	Bloku C1	Bloku C2	Bloku D1	Bloku D2
Etazhite	2B+S+P+13	2B+S+P+10	5B+P+8	5B+P+10	4B+P+11	5B+S+P+8	4B+P+11	4B+P+13
Parking	4,944.89	1,392.06	6,553.27	3,178.90	3,203.16	6,980.66	2,928.76	7,640.32
Afarizëm	4,098.65	2,575.70	2,252.41	908.46	1,328.02	3,098.21	1,358.16	3,425.76
Banin	6,242.64	4,479.60	3,793.51	4,572.05	5,233.31	3,110.76	5,160.69	7,400.41
Këshilli shtëpiak	49.50	51.00	42.00	48.00	60.00	37.50	60.00	72.00
Total	15,335.88	8,498.36	12,641.19	8,707.41	9,825.48	13,227.13	9,507.61	18,538.48

KALKULIMI I KOMPENZIMIT:	
Sipërfaqja e Bllokut	25'150m ²
Sipërfaqja për kompensim (deri 20%)	3'613m ²
Sipërfaqja totale e bllokut me kompensim	28'763m ²

