

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22 dhe 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, Vendimit të Kryetarit të Komunës 14nr.350/05-69714/18 dt.22.03.2018 dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/02-58940/24 dt.07.05.2024, të kërkuesve: Pronarëve, Ahmet Spahiu, Azem Limaj, Meliha Rrmoku, Gani Shala, Skender Haradinaj, Sadik Gashi dhe "MIRI" SH.P.K. dhe Investitorit "MIRI" SH.P.K. me adrese Rr. Ndue Perllëshi, Objekti 4/3, L1 - Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 810319344, me pronar Esad dhe Mirsad Sopjani nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A4/01"** me 4B+P+8, **"A4/02"** me 3B+S+P+8, **"A4/03"** me 2B+S+P+7 & **"A5/01"** me 2B+S+P+8 në kuadër të Bllokut urban "A4" dhe "A5", Tërësia "C-B" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, sipas projekt propozimit / Planit të situacionit-"zgjdhjes urbane" të prezantuar, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës në procedurë të rregullt administrative për vendosjen e çështjes administrative me datë05.02.2025, merr:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuesve: Pronarëve, Ahmet Spahiu, Azem Limaj, Meliha Rrmoku, Gani Shala, Skender Haradinaj, Sadik Gashi dhe "MIRI" SH.P.K. dhe Investitorit "MIRI" SH.P.K. me adrese Rr. Ndue Perllëshi, Objekti 4/3, L1 - Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 810319344, me pronar nga Esad dhe Mirsad Sopjani nga Prishtina sipas kërkesës 05nr.350/02-58940/24 dt.07.05.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A4/01"** me 4B+P+8, **"A4/02"** me 3B+S+P+8, **"A4/03"** me 2B+S+P+7 & **"A5/01"** me 2B+S+P+8 në kuadër të Bllokut urban "A4" & "A5", Tërësia "C-B" të Planit Rregullues "Mati 1" & PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: nr.641-2, 641-7, 641-8, 642-2, 643-1 & 643-2 ZK Matiçan (në kuadër të Blloku Urban "A4") dhe parcelave kadastrale: nr. 642-1, 642-3 & 643-2 ZK Matiçan, (në kuadër të Blloku Urban "A5"), sipas projekt propozimit konceptual dhe Planit të situacionit - "zgjdhjes 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 është e planifikuar me destinim për "Banim dhe Afarizëm";*

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 Drejtoria e Planifikimit Strategjik – Qendra për shërbim me qytetarë, Komuna së Prishtinës, me reference 04-350/01-15925/24 dt.26.02.2024

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës kadastrale nr. 641-2, 641-7, 641-8, 642-1, 642-2, 642-3, 643-1 dhe 643-2 ZK Matiçan, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është:

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

- nr.641-2; S= 423m²; Ahmet Spahiu; "Arë e klasës 5";
- nr.641-7; S= 221m²; Sadik Gashi; "Arë e klasës 5";

- nr.641-8; S= 214m²; Skender Haradinaj; "Arë e klasës 5";
- nr.642-1; S=1,150m²; Meliha Rrmoku; "Kullosë e klasës 4";
- nr.642-2; S= 205m²; Meliha Rrmoku; "Kullosë e klasës 4";
- nr.642-3; S= 900m²; MIRI SH.P.K.; "Kullosë e klasës 4";
- nr.643-1; S=2,255m²; Azem Limaj; "Arë e klasës 5";
- nr.643-2; S= 734m²; Gani Shala & Meliha Rrmoku; "Rrugë";

Totali i parcelave të trajtuar: S=6,102m².

- 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. 641-7, 641-8 janë të ndërtuara dy ndërtesa individuale banimore me etazhitet B+P+1, kurse parcelat kadastrale nr.641-2, , 642-1, 642-2, 642-3, 643-1 dhe 643-2 ZK Matiçan, janë të lira, nuk ka ndërtesa të ndërtuar;
- Në kuadër të pjesës së Blloku urban "A4", konkretisht në vazhdim të parcelave të trajtuara përfshihet (pjesërisht) edhe parcela kadastrale nr.641-1 ZK Matiçan;
- Pjesët e parcelave kadastrale nr.641-2, 641-7, 641-8, 642-1, 642-2, 642-3, 643-1 dhe 643-2 ZK Matiçan shtrihen në rrugët planifikuara të lagjes rruga "Ndue Perlleshi", rruga e planifikuar "F" dhe rruga e planifikuar "H", që përfshihen në hapësirat publike të planifikuar rrugë dhe gjelbërim;
- Terreni i lokacionit në bllokun urban A4 ka pjerrtësi përgjatë rrugës "F" së planifikuar deri te rruga "H" drejtimi veriperëndim kah juglindja me disnivel H=8.0m' apo 9.0% rënie ndërsa në bllokun urban A5 ka pjerrtësi me disnivel H=3.6m' apo 8.2% në të njëjtin drejtim;
- Qasja ekzistues e parcelave kadastrale të lartcekur është përmes rrugës lokale rruga "Ndue Perlleshi" e cila rrugë është edhe rrugë e planifikuar e planit rregullues ;
- Në kuadër të pjesës së Bllokut urban "A4" përfshihet edhe pjesa e parcelës kadastrale nr.641-1 ZK Matiçan me S=293m² me pronar / posedues Rustem Gashi;
- 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 Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A4/01"** me 4B+P+8, **"A4/02"** me 3B+S+P+8, **"A4/03"** me 2B+S+P+7 & **Ndërtesa "A5/01"** me 2B+S+P+8 në kuadër të Bllokut urban "A4" & "A5", Tërësia "C-B" të Planit Rregullues "Mati 1" & PZHU-së në Prishtinë, do të trajtoj parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale: nr.641-1, 641-2, 641-7, 641-8, 642-1, 642-2, 642-3, 643-1 dhe 643-2 ZK Matiçan të përshkruara në dy faza ndërtimore;

a) Faza "A" e realizimit të Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "A4/02"** me 3B+S+P+8, **"A4/03"** me 2B+S+P+7 & **Ndërtesa "A5/01"** me 2B+S+P+8, në kuadër të Bllokut urban "A4" & "A5", Tërësia "C-B" të Planit Rregullues "Mati 1" & PZHU-së në Prishtinë, do të trajtojë parcelën kadastrale nr.641-2, 641-8, 642-1, 642-2, 642-3, 643-1 dhe 643-2 ZK Matiçan, me sipërfaqe totale të saj, **S=3,462m²** nga këto, **S=2,855m²**, brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe **S=607m²**, jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit–"zgjidhja urbane".

b) Faza "B" e realizimit të Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "A4/01"** me 4B+P+8, në kuadër të Bllokut urban "A4", Tërësia "C-B" të Planit Rregullues "Mati 1" & PZHU-së në Prishtinë, do të trajtojë parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr.641-1, 641-7, 641-8, 643-1 & 643-2 ZK Matiçan, në pronësi të pronarëve/ poseduesve të kërkuesve: Rustem Gashi, Azem Limaj, Meliha Rrmoku, Gani Shala, Skender Haradinaj, Sadik Gashi nga Prishtina, me sipërfaqe totale të tyre **S=1,287m²**, nga këto, **S=1,103m²**, brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe **S=184m²**, jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit – "zgjidhja urbane";

Pronari e parcelës kadastrale të lartcekur me investitorin potencial me kërkesë të veçantë do të aplikojnë për pajisje me leje ndërtimore duke u bazuar edhe në këtë analizë dhe bazuar në arritjen e marrëveshjes për bashkë investim me investitorin.

V. Kushtet ndërtimore përcaktohen për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut Urban "A4" dhe "A5", Tërësia "C-B" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, si dhe bazuar në parametrat, kriteret urbane kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A4/01"** me 4B+P+8, **Ndërtesa "A4/02"** me 3B+S+P+8,

Ndërtesa "A4/03" me 2B+S+P+7 dhe **Ndërtesa "A5/01"** me 2B+S+P+8, dhe me hapësira përcjellëse, 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 - "zgjdhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;

- Me kushtet ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A4/01"** me 4B+P+8, **Ndërtesa "A4/02"** me 3B+S+P+8, **Ndërtesa "A4/03"** me 2B+S+P+7 dhe **Ndërtesa "A5/01"** me 2B+S+P+8, të Bllokut Urban "A4" dhe "A5", Tërësia "C-B" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa "A4/01", Ndërtesa "A4/02" dhe Ndërtesa "A4/03" ne kuadër te bllokut urban "A4" dhe **Ndërtesa "A5/01"** ne kuadër te bllokut urban "A5";
Ndërtesa "A4/01"- **S=6,055.35m²** / 3,787.39m², mbi tokë + 2,267.96m², nën tokë /,
Etazhiteti: **4B+P+8**;

Vërejtje: Në Ndërtesën "A4/01", është planifikuar edhe sipërfaqet ndërtimore të pjesës së parcelës nr.641-1 ZK Matiçan.

Ndërtesa "A4/02"- **S=6,271.43m²** / 3,982.91m², mbi tokë + 2,288.52m², nën tokë /,
Etazhiteti: **3B+S+P+8**;

Ndërtesa "A4/03"- **S=3,986.07m²** / 2,889.83m², mbi tokë + 1,096.24m², nën tokë /,
Etazhiteti: **2B+S+P+7**;

Totali ne kuadër të Bllokut Urban "A4": S=16,312.85m² / 10,660.13m², mbi tokë + 5,652.72m², nën tokë;

Ndërtesa "A5/01"- **S=4,573.81m²** / 3,443.95m², mbi tokë + 1,129.87m², nën tokë /,
Etazhiteti: **2B+S+P+8**;

Totali ne kuadër të Bllokut Urban "A5":S=4,573.81m² /3,443.95m², mbi tokë+1,129.87m²,nën tokë;

Në sipërfaqen totale të ndërtesave (mbi dhe nën tokë) është përfshirë edhe sipërfaqja e planifikuar për pjesën e parcelës kadastrale nr.641-1 ZK Matiçan, konkretisht sipërfaqja brenda vijës rregulluese S=109m², dhe pjesa e saj e shtrirë jashtë vijës rregulluese – që mund të trajtohet, e që është S=109 x 0.2(20%) =20.40m², dhe në total S=129.40m². Dhe, për këtë sipërfaqe të parcelës, llogaritur me koeficientin e ndërtimit 3.0, është planifikuar sipërfaqja ndërtimore në total: S=129.40 x 3.0=388.20m².

- Parcelat dhe pjesa e parcelës kadastrale për realizimin e ndërtesave shumë banesore & afariste, të trajtuara si parcelë ndërtimore - brenda vijës rregulluese, në kuadër te bllokut urban "A4" janë:

- nr.641-2; S=40m²;
- nr.641-7; S=122m²;
- nr.641-8; S=75m²;
- nr.642-2; S=205m²;
- nr.643-1; S=2,056m²;
- nr.643-2; S=394m²;
- nr.641-1; S=109m²; / për Ndërtesën "A4/01" /

Totali: S=2,892 + 109=3,001m²

- Parcelat dhe pjesa e parcelës kadastrale për realizimin e ndërtesave shumë banesore & afariste, të trajtuara si parcelë ndërtimore - brenda vijës rregulluese, në kuadër te bllokut urban "A5" janë:

- nr.642-1; S=475m²;
- nr.642-3; S=266m²;
- nr.643-2; S=216m²;

Totali: S=957m²

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale qe janë ne rrugë të planifikuar "F" për realizimin e ndërtesave shumë banesore & afariste, të trajtuara jashtë vijës rregulluese dhe që nuk trajtohet si parcelë ndërtimore - shpronësohet, në kuadër te bllokut urban "A4" janë:

- nr.641-2; S=302m²;
- nr.641-7; S=99m²;
- nr.641-8; S=139m²;
- nr.642-2; S=0.00m²;
- nr.643-1; S=39m²;

- nr.643-2; S=0.00m²;
- nr.641-1; S=21m²; / për Ndërtesën "A4/01" /

Totali: S=579 + 21=600m²

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale që janë në rrugë të planifikuara "H" për realizimin e ndërtesave shumë banesore & afariste, të trajtuara jashtë vijës rregulluese dhe që nuk trajtohet si parcelë ndërtimore - shpronësohet, në kuadër të bllokut urban "A5" janë:

- nr.642-1; S=136m²; / parcela private /
- nr.642-3; S=0.00m²; / parcela private /
- nr.643-2; S=55m²; / parcela private /

Totali: S=191m²

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale që nuk janë të trajtuara për realizimin e ndërtesave shumë banesore & afariste, dhe mbesin - jashtë vijës rregulluese, në kuadër të bllokut urban "A4" janë:

- nr.641-2; S=81m²;
- nr.641-7; S=0.00m²;
- nr.641-8; S=0.00m²;
- nr.642-2; S=0.00m²;
- nr.643-1; S=160m²;
- nr.643-2; S=31m²;
- nr.641-1; S=163m²; / për Ndërtesën "A4/01" /

Totali: S=272 + 163=435m²

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale që nuk janë të trajtuara për realizimin e ndërtesave shumë banesore & afariste, dhe mbesin - jashtë vijës rregulluese, në kuadër të bllokut urban "A5" janë:

- nr.642-1; S=539m²;
- nr.642-3; S=634m²;
- nr.643-2; S=38m²;

Totali: S=1,211m²

- 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 "A4" dhe "A5", Tërësia "C-B" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, është VII - IX etazhe mbi tokë, kurse sipas projekt propozimit – **Ndërtesa "A4/01"** me 4B+P+8, **Ndërtesa "A4/02"** me 3B+S+P+8, **Ndërtesa "A4/03"** me 2B+S+P+7 dhe **Ndërtesa "A5/01"** me 2B+S+P+8,
- 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%:

$S=3,001 \times 0.4=1,200.40\text{m}^2$ / sipas PRR-së & PZHU-së për Bllokun Urban "A4" duke përfshi edhe parcelën kadastrale nr.641-1 ZK Matičan /

$S=1,196.05\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit për Bllokun Urban "A4" duke përfshi edhe parcelën kadastrale nr.641-1 ZK Matičan /

$S=957 \times 0.40=382.80\text{m}^2$ / sipas PRR-së & PZHU-së për Bllokun Urban "A5" /

$S=366.91\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit për Bllokun Urban "A5" /

- 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:

$S=3,001 \times 0.6=1,802.40\text{m}^2$ / sipas PRR-së & PZHU-së për Bllokun Urban "A4" duke përfshi edhe parcelën kadastrale nr.641-1 ZK Matičan /

$S=1,742.65\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit për Bllokun Urban "A4" duke përfshi edhe parcelën kadastrale nr.641-1 ZK Matičan /

$S=957 \times 0.60=574.20\text{m}^2$ / sipas PRR-së & PZHU-së për Bllokun Urban "A5" /

$S=484.47\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit për Bllokun Urban "A5" /

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ) është min.40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, kurse

- me aplikimin e pika 2 paragrafi II i Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dhe kjo sipërfaqe është:
- $S=3,001 \times 0.40=1,200.40m^2$ / sipas Vendimit për Bllokun Urban "A4" duke përfshi edhe parcelën kadastrale nr.641-1 ZK Matçan /
- $S=900.30 + 300.10m^2$ / sipas projekt propozimit / 30% ne toke dhe 10% ne kulm i gjelbër sipas Vendimit për Bllokun Urban "A4" /
- $S=957 \times 0.40=382.80m^2$ / sipas Vendimit për Bllokun Urban "A5" /
- $S=287.10 + 95.70m^2$ / sipas projekt propozimit / 30% ne toke dhe 10% ne kulm i gjelbër sipas Vendimit për Bllokun Urban "A5" /
- Koeficienti i ndërtimit (ISN) sipas PRR-së dhe PZHU-së i miratuar është **1.8, 2.4 dhe 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:
 $S=2,775 \times 3.0=8,325.00m^2$ / sipas PRR-së dhe PZHU-së për Bllokun Urban "A4" /
 $S=214 \times 2.4=513.60m^2$ / sipas PRR-së dhe PZHU-së për Bllokun Urban "A4" /
 $S=12 \times 1.8=21.60m^2$ / sipas PRR-së dhe PZHU-së për Bllokun Urban "A4" /
Totali: $S=10,660.20m^2$ / për Bllokun Urban "A4" duke përfshi edhe parcelën kadastrale nr.641-1 ZK Matçan si dhe shpronësimin/ kompensimin me koeficeinet ndërtimi /
 $S=957 \times 3.0=2,871.00m^2$ / sipas PRR-së dhe PZHU-së për Bllokun Urban "A5" /
Totali: $S=3,444.00m^2$ / për Bllokun Urban "A5" duke llogaritur edhe shpronësimin / kompensimin me koeficeinet ndërtimi /
 - Me aplikimin e Vendimin 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 Bllokut Urban "A4" sipas llogarisë, sipërfaqja $S=21 + 579=600m^2$, e përfshirë jashtë vijës rregulluese, e përcaktuar në përqindje (%) është: $S=600/3,001 \times 100=19.99\%$. Sipas kësaj llogarie, pronari dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohet me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit **3.0**, si në vijim: **$S=600 \times 3.0=1,800m^2$** për pjesën e parcelës kadastrale nr. 641-1 (për Ndërtesën "A4/01"), 641-2, 641-7, 641-8 dhe 643-1 ZK Matçan me $S=21 + 579=600m^2$ andaj sipas këtyre kalkulimeve sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë: **$S=8,860.20 + 1,800=10,660.20m^2$** , ndërsa në kuadër të Bllokut Urban "A5" sipas llogarisë, sipërfaqja $S=191m^2$, e përfshirë jashtë vijës rregulluese, e përcaktuar në përqindje (%) është: $S=191/957 \times 100=19.96\%$. Sipas kësaj llogarie, pronari dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohet me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit **3.0**, si në vijim: **$S=191 \times 3.0=573m^2$** për pjesën e parcelës kadastrale nr. 642-1 dhe 643-2 ZK Matçan me $S=191m^2$ andaj sipas këtyre kalkulimeve sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë: **$S=2,871 + 573=3,444m^2$** ;
 - 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, koridore, 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 përdhësës 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 - "zgjdhja 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 & trotuaret;
- 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;

VI. Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale, nr.641-2, 641-7, 641-8, 643-1 & 643-2 ZK Matiçan, në kuadër të Blloku Urban "A4" dhe parcelave kadastrale: nr. 642-1, 642-3 & 643-2 ZK Matiçan, në kuadër të Blloku Urban "A5", do të realizohet sipas vijës rregulluese të planit rregullues, Plani i situacionit – "zgjdhja urbane" të përcaktuar në Manualin e ndarjes, punuar nga kompania e licencuar gjeodezike "GEO-GROUP" me NUI 810842353 dhe me licencë nr.47.

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

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

Vërejtje: pas përmbushjes së kushtit të përshkruar në paragrafin XV. do të bëhet edhe ndarja e pjesës së parcelës kadastrale nr.641-1 ZK Matiçan.

VII. Bashkimi i pjesëve dhe parcelave kadastrale, nr. 641-2, 641-7, 641-8, 642-2, 643-1 & 643-2 ZK Matiçan, në kuadër të Blloku Urban "A4" dhe parcelave kadastrale: nr. 642-1, 642-3 & 643-2 ZK Matiçan, në kuadër të Blloku Urban "A5", 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 "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit të bashkimit të parcelave.

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

Vërejtje: pas përmbushjes së kushtit të përshkruar në paragrafin XV. do të bëhet edhe bashkimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.641-1 ZK Matiçan.

VIII. Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale, nr.641-2 me S=302m², nr.641-7 me S=99m², nr.641-8 me S=139m² & nr.643-1 me S=39m² ZK Matiçan; me sipërfaqe totale S=579m² (Për Bllokun urban "A4") dhe nr.642-1 me S=136m² & nr.643-2 me S=55m², me total S=191m² (Për Bllokun urban "A5"), të përfshira në hapësira publike ose rrugë e planifikuar, do të realizohet si më poshtë:

Parcela ndërtimore për Bllokun Urban "A4", sipas konstatimeve në paragrafin IV, për ndërtesat shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A4/01"** me 4B+P+8, "A4/02" me 3B+S+P+8, "A4/03" me 2B+S+P+7 është S=2,892+109=3,001m², dhe bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, ku raporti i sipërfaqeve të parcelave që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore – jashtë vijës rregullues me atë të parcelës ndërtimore, dhe kjo sipërfaqe është $S=579/2,892 \times 100=20.02\%$ (~20%).

Sipas kalkulimeve pronari & investitori për sipërfaqen e lartcekur do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore për: Bllokun Urban "A4" S=579 x 3.0=1,737m²;

Parcela ndërtimore për Blokun Urban "A5", sipas konstatimeve në paragrafin IV, për ndërtesën shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A5/01"** me 2B+S+P+8 është $S=957m^2$, dhe bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, ku raporti i sipërfaqeve të parcelave që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore – jashtë vijës rregullues me atë të parcelës ndërtimore, dhe kjo sipërfaqe është $S=191/957 \times 100=19.96\%$;

Sipas kalkulimeve pronari & investitori për sipërfaqen e lartcekur do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore për: Blokun Urban "A4" $S=191 \times 3.0=573m^2$;

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

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.

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

Vërejtje: pas përmbushjes së kushtit të përshkruar në paragrafin XV. do të bëhet edhe kompensimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.641-1 ZK Matičan me $S=21m^2$, dhe pas shpronësimit e njëjta do të kalkulohet me koeficient 3.0, dhe në sipërfaqja ndërtimore do të jetë: $S=21 \times 3.0=63m^2$.

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 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" - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

X. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën VI., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, 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, mobiljarin 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, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

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

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

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

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 641-2, 641-7, 641-8, 642-2, 643-1 dhe 643-2 ZK Matiçan, në kuadër të Blloku Urban "A4" dhe parcelave kadastrale: nr. 642-1, 642-3 dhe 643-2 ZK Matiçan, në kuadër të Blloku Urban "A5", që trajtohet me këto kushte ndërtimore në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 5" dhe "Kullose e klasës 4" 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 "A4" prej $S=109 + 2892=3,001m^2$ dhe bllokut urban "A5" prej $S=957m^2$. Kjo sipërfaqe, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

Vërejtje: pas përmbushjes së kushtit të përshkruar në paragrafin XV. do të bëhet edhe pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore për pjesën e parcelës kadastrale nr.641-1 ZK Matiçan.

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. Kushti i veçantë, i përcaktuar bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, duhet të përmbushet para pajisjes me leje ndërtimore për **Ndërtesa "A4/01"** në kuadër të bllokut Urban "A4", dhe ka të bëjë me arritjen e marrëveshjes kontraktuale për bashkëinvestim me poseduesin / pronarin e parcelës kadastrale nr.641-1 ZK Matiçan, për trajtim dhe përfshirje në zgjidhje urbane dhe ndërtim.

Në rast të mosplotësimit të kushtit të veçantë, sipas përshkrimit në këtë pikë, për arsye të ndryshme, obligohet Drejtoria e Urbanizmit që të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore, dhe të veprojë konform rregullativës ligjore në fuqi.

*Gjithashtu, pasi në aktet noteriale "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Ahmet Spahiu, Azem Limaj, Meliha Rrmoku, Gani Shala, Skender Haradinaj, Sadik Gashi dhe "MIRI"sh.p.k. nga Prishtina dhe Investitorit "MIRI" SH.P.K. nga Prishtina, për parcelat kadastrale nr. 641-2, 641-7, 641-8, 642-1, 642-2, 642-3, 643-1 dhe 643-2 ZK Matiçan, të përpiluara te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi, në Prishtinë, nuk është përfshi edhe parcela kadastrale nr.641-1 / ZK Matiçan, Rustem Gashi, andaj me aplikim për leje ndërtimi për objektin **Ndërtesa "A4/01"** duhet të prezantohet edhe kontrata për ndërtim të përbashkët, në mes të Rustem Gashi dhe Investitorit "MIRI"sh.p.k. nga Prishtina;*

XVI. 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.

A r s y e t i m

Kërkuesit: Pronarët, Ahmet Spahiu, Azem Limaj, Meliha Rrmoku, Gani Shala, Skender Haradinaj, Sadik Gashi dhe "MIRI" SH.P.K. dhe Investitorit "MIRI" SH.P.K. me adrese Rr. Ndue Perllëshi, Objekti 4/3, L1 - Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 810319344, me pronar Esad dhe Mirsad Sopjani, me kërkesë 05nr.350/02-58940/24 dt.07.05.2024 kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin konceptual për ndërtimin e Kompleksit të ndërtesave shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A4/01"** me 4B+P+8, **Ndërtesa "A4/02"** me 3B+S+P+8, **Ndërtesa "A4/03"** me 2B+S+P+7 dhe **Ndërtesa "A5/01"** me 2B+S+P+8, në lokacionin e përshkruar në paragrafin III. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05nr.350/02-58940/24 dt.07.05.2024, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat si në vijim:

- *Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikata e njësisë kadastrale për parcelën nr. 641-2, 641-7, 641-8, 642-1, 642-2, 642-3, 643-1, 643-2 ZK Matiçan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*
- *Incizimin gjeodezik të lokacionit – Situacioni i terrenit në parcelat me numër nr. 641-1, 641-2, 641-7, 641-8, 642-1, 642-2, 642-3, 643-1 dhe 643-2 ZK Matiçan, punuar nga kompania e licencuar gjeodezike, "GEO-GROUP" me NUI 810842353 dhe me licencë nr.47.*
- *Manuali i propozimit për ndarje dhe bashkim të parcelave nr. 641-1, 641-2, 641-7, 641-8, 642-1, 642-2, 642-3, 643-1 dhe 643-2 ZK Matiçan, punuar nga kompania e licencuar gjeodezike, "GEO-GROUP" me NUI 810842353 dhe me licencë nr.47.*
- *"Informata nga Plani Rregullues Mati 1 dhe PZHU-ja", me referencë 04Nr.350/01-15925/24 dt.26.01.2024, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik të Komunës së Prishtinës;*
- *Projekti konceptual i kushteve ndërtimore, hartuar nga N.N.SH. "CAD Partners" nga Prishtina me certifikatë të biznesit 810902371, dhe projektues Jeton Shala, arkitekt;*
- *Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", e lidhur në mes të pronarëve Azem Limaj dhe Investitori "MIRI" shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810319344, me pronar Mirsad Sopjani përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë, me Nr. i LRP: 3669/2023, Nr. i REF.:1913/2023, dt. 18.12.2023;*
- *Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", e lidhur në mes të pronarëve Meliha Rrmoku dhe Investitori "MIRI" shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810319344, me pronar Mirsad Sopjani përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë, me Nr. i LRP: 839/2024, Nr. i REF.:337/2024, dt. 07.03.2024;*
- *Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", e lidhur në mes të pronarëve Skender Haradinaj dhe Investitori "MIRI" shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810319344, me pronar Mirsad Sopjani përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë, me Nr. i LRP: 1278/2024, Nr. i REF.:475/2024, dt. 02.04.2024;*
- *Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", e lidhur në mes të pronarëve Sadik Gashi dhe Investitori "MIRI" shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810319344, me pronar Mirsad Sopjani përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë, me Nr. i LRP: 1812/2024, Nr. i REF.:654/2024, dt. 13.05.2024;*
- *Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", e lidhur në mes të pronarëve Gani Shala, Meliha Rrmoku dhe Investitori "MIRI" shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810319344, me pronar Mirsad Sopjani përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë, me Nr. i LRP: 3404/2024, Nr. i REF.:1170/2024, dt. 14.08.2024;*
- *Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist", e lidhur në mes të pronarëve Ahmet Spahiu dhe Investitori "MIRI" shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810319344, me pronar Mirsad Sopjani përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë, me Nr. i LRP: 87/2024, Nr. i REF.:30/2024, dt. 12.01.2024;*
- *Afishja "Njoftim publik" dt.22.05.2024 gjerë me datë 05.06.2024, lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Fotot e njoftimit publik*
- *Fotot e lokacionit;*
- *Certifikatë e regjistrimit të biznesit të nga "MIRI" SH.P.K nga Prishtina, dhe me numër unik identifikues ARBK 810319344;*

- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarit;

- Procesverbalet e komisionit këshillëdhënës të datave 12.12.2024 & 16.01.2025;

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02-58940/24 dt.07.05.2024 për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionin e 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 zonën urbane, në mënyrë kronologjike konstaton se:

Kërkuesit: Pronarët, Ahmet Spahiu, Azem Limaj, Meliha Rrmoku, Gani Shala, Skender Haradinaj, Sadik Gashi dhe "MIRI" SH.P.K. dhe Investitori "MIRI" SH.P.K. me adrese Rr. Ndue Perllëshi, Objekti 4/3, L1 - Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 810319344, me pronar Esad dhe Mirsad Sopjani, me kërkesën 05nr.350/02-58940/24 dt.07.05.2024 ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A4/01"** me 4B+P+8, **"A4/02"** me 3B+S+P+8, **"A4/03"** me 2B+S+P+7 & **Ndërtesa "A5/01"** me 2B+S+P+8, në kuadër të Bllokut urban "A4" dhe "A5", Tërësia "C-B" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, sipas projekt propozimit / Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane" të prezantuar;

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës në fazën fillestare të sajë dhe zhvillimit të procedurave të lartë cekura, 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, përmes shkresës të datës 22.05.2024, nuk janë paraqitur komente nga pronarët – fqinjët

Bazuar në projekt propozimin konceptual, incizimit gjeodezik dhe situacioni i gjendjes faktike në raport me planin rregullues, është konstatuar se në fqinjësi përfshihet edhe pjesa e parcelave kadastrale nr.641-1 ZK Matičan me S=293m², andaj e njëjta është planifikuar të trajtohet ("Faza B") me pjesët e parcelave e përshkruar në paragrafin IV. dhe VII të vendimit të kushteve ndërtimore;

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 rregullues, ku ndër të tjera konstatohet:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Miri" shpk., në lagjen "Mati 1" në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-58940/24 dt.07.05.2024, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen "Mati 1" për ndërtesat banesore – afariste, "Hyrja A4/01" me etazhitet 4B+P+8, "Hyrja A4/02" me etazhitet 3B+S+P+8, "Hyrja A4/03" me etazhitet 2B+S+P+7, dhe "Hyrja A5/01" me etazhitet 2B+S+P+8, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, në raport me rrugët 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 jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugëve të planifikuar dhe në kohën kur realizohen ato sipas planit.

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr. 020/04-112722 dt. 27.08.2024, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimet nga projektuesi i investitorit me datat

12.12.2024 dhe 16.01.2025, përmes procesverbalit kanë rekomanduar disa vërejtje dhe sugjerime dhe pas korigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore;

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", si dhe diskercionin për vendose të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 22 & 45 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit vendosi që ta miratoj kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore me faktet – provat e prezantuar ta trajtoj sipas rregullativës ligjore në fuqi, me që rast të konstatoj se kërkuesit 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 dhe PZHU-së për atë hapësirë, andaj edhe ka caktuar kushtet ndërtimore, kërkuesve / pronarëve, Ahmet Spahiu, Azem Limaj, Meliha Rrmoku, Gani Shala, Skender Haradinaj, Sadik Gashi dhe "MIRI" SH.P.K. dhe Investitori "MIRI" SH.P.K. me adrese Rr. Ndue Perlleshi, Objekti 4/3, L1 - Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 810319344, me pronar Esad dhe Mirsad Sopjani për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A4/01"** me 4B+P+8, **"A4/02"** me 3B+S+P+8, **"A4/03"** me 2B+S+P+7 & Ndërtesa **"A5/01"** me 2B+S+P+8, në kuadër të Bllokut urban "A4" dhe "A5", Tërësia "C-B" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: 641-2, 641-7, 641-8, 642-1, 642-2, 642-3, 643-1 dhe 643-2 ZK Matigan;

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuara, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga PRRU "Mati 1" në sistemin koordinativ KosovaREF 01; Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale.

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

I dërgohet: Kërkuesve, Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02-58940/24 dt.07.05.2024.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02–58940/24 DT.05.02.2025,**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini,

Drejtori:
Florent Maliqi,





Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

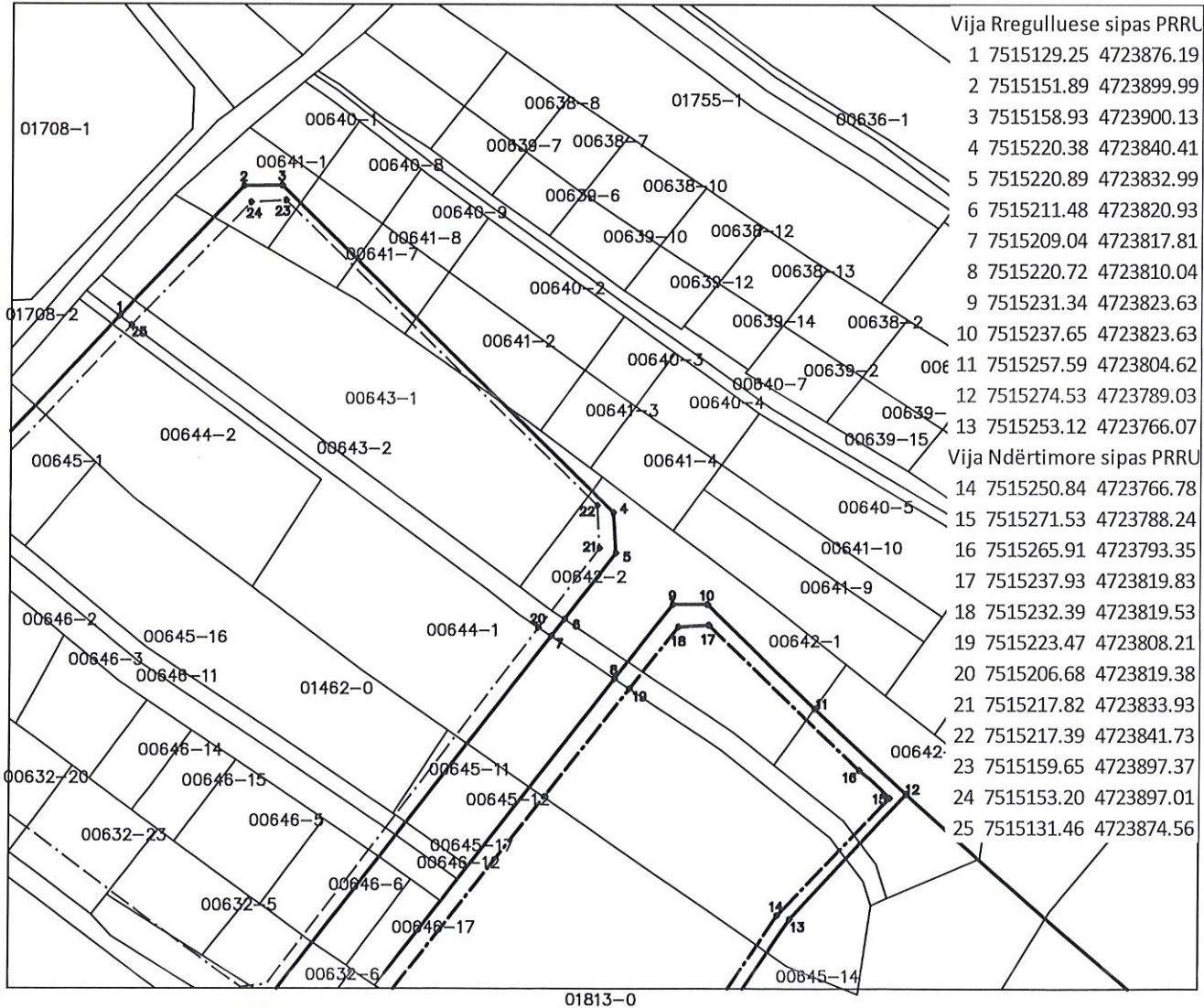
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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

ZK. Malëçan



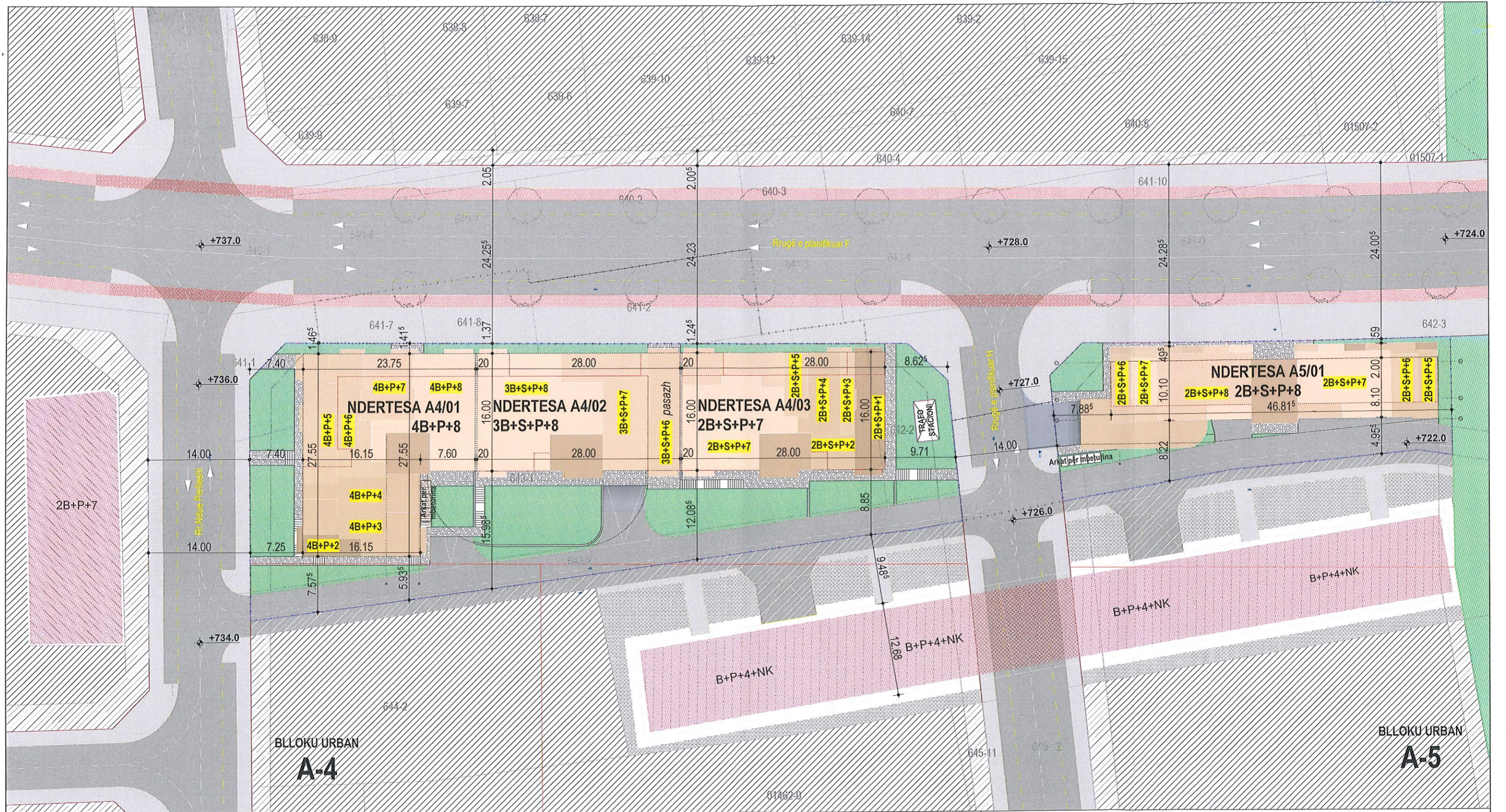
Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 03.02.2025

Legjenda:

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



 STUDIO PROJEKTUESE: N.N.SH. "CAD Partners" rr."Muharrem Fejza" C15/13, nr. 10 / Prishtinë, Republika e Kosovës tel: +383 44 174 742, e-mail: cadpartners.ks@gmail.com		
INVESTITORI: "Miri Construction"		FAZA: A
FAZA E PROJEKTIT: PROJEKTI KONCEPTUAL		SHKALLA: 1:500 FLETA NR: 01
PËRMBAJTJA E FLETËS SITUACIONI I NGUSHTË I ZGJIDHJES URBANE		
LOKACIONI I PROJEKTIT: Zgjidhja urbane - p.rr. "Mati 1" zona perendim Blloku urban A4 dhe A5, Prishtinë		DATA: Nëntor 2024 PROJEKTOI: VULA & MËNSHKRIMI ma.ark. Jeton Shala i.d.a Gëzim Radoniqi bach.ark. Burim Cakolli



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/ KATASTRARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY
 Nr. i njësishë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 642-3

641-1, 641-7,
 641-8, 641-2,
 643-1, 643-2,
 642-2, 642-1,

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

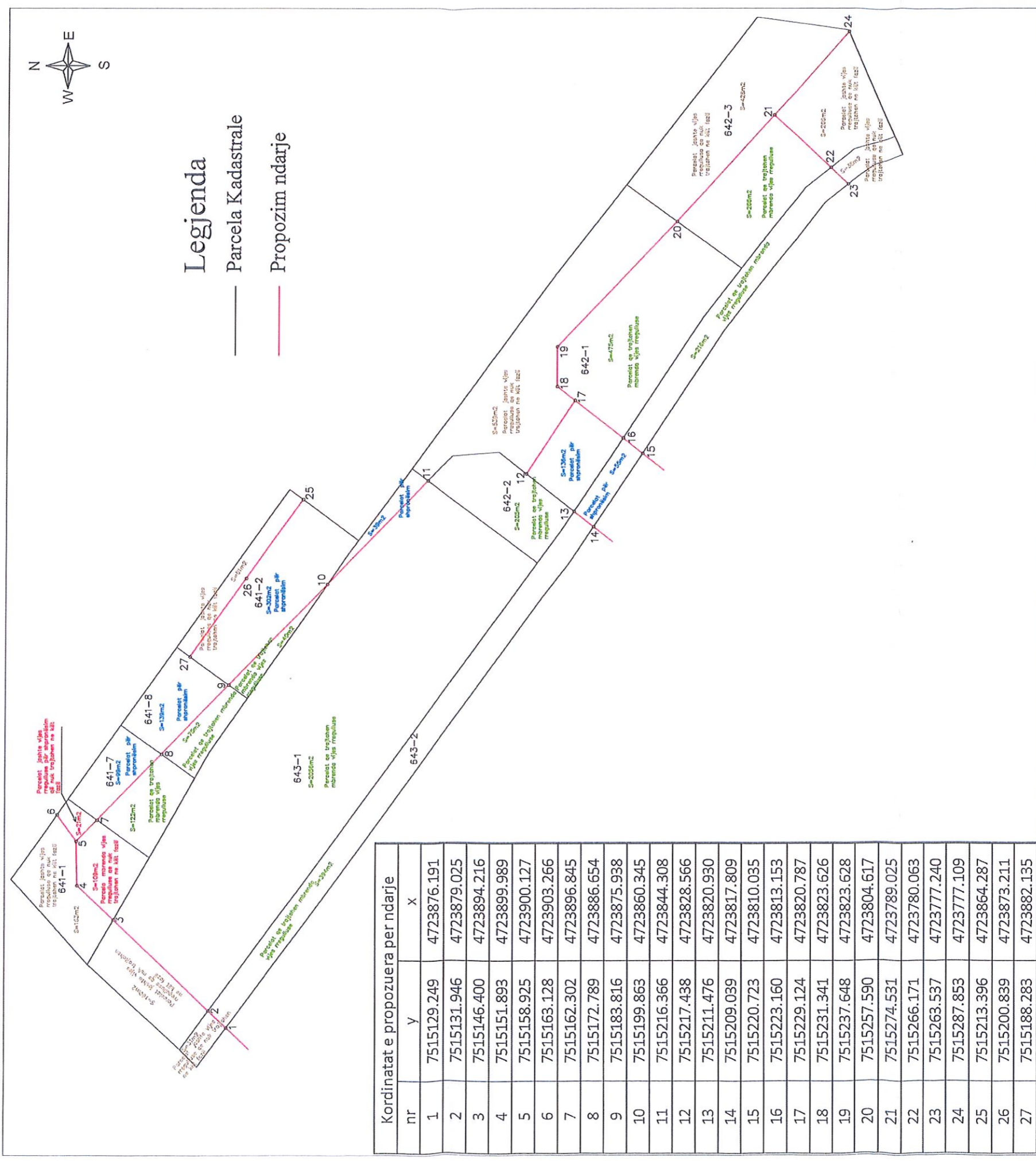
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiqan

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Propozim ndarje

Lloji i njësishë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Logaritje e sipërfaqeve

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 700



Rilevoi / Snimio: "GEO - GROUP" SH.P.K.

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 47

Nënshkrimi / Potpis: _____



Aprovoi / Usvojio: _____

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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 29.01.2025