

01-4226



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44, dhe 84 të Ligjit Nr. 05/L-031 dt.21.06.2016 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për Caktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtimore, Leje Ndërtimore dhe Leje Rrënimi për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-97301/25 dt.07.07.2025 (sipas e-Leja, KKN-00479), në emër të aplikuesve/pronarëve Nebih Sinani, Gjevalin Gegaj, Muhamet Vrapçani dhe Ismet Vrapçani nga Prishtina, dhe investitori “Art Construction” L.L.C, me seli në Prishtinë, me adresë rr. “Muharrem Fejza”, me nr. unik identifikues të biznesit 810808066, dhe me përfaqësues Faton Sinani nga Prishtina (Grupi i I-rë), dhe kërkesës për ndërhyrje në procedurë 05 Nr. 070/01-14940/26 dt.27.02.2026, të aplikuesve/ pronares Igball Dedolli nga Prishtina, dhe investitori “4 A” sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. unik identifikues të biznesit 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova (Grupi i II-të), për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit “VERDE”, me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, dhe administrative – Ndërtesa “Art.Co.1” me etazhitet 2B+P+6, Ndërtesa “Art.Co.2”, me etazhitet 2B+P+5, Ndërtesa “Art.Co.3” me etazhitet 2B+P+8 (Grupi i I-rë), dhe Ndërtesa “Pika”. me etazhitet 2B+P+5 (Grupi i II-të.), në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban “B14”- Ngastra ndërtimore “J”, të Planit Rregullues “Mati 1” dhe të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 01.04.2026, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/pronarëve Nebih Sinani, Gjevalin Gegaj, Muhamet Vrapçani dhe Ismet Vrapçani nga Prishtina, dhe investitorit “Art Construction” L.L.C, me seli në Prishtinë, me nr. unik identifikues të biznesit 810808066, dhe me përfaqësues Faton Sinani nga Prishtina (Grupi i I-rë), sipas 05 Nr. 350/02-97301/25 dt.07.07.2025 (sipas e-Leja, KKN-00479), dhe aplikuesve/pronares Igball Dedolli nga Prishtina, dhe investitorit “4 A” sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. unik identifikues të biznesit 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova, sipas kërkesës për ndërhyrje në procedurë, 05 Nr. 070/01-0014940/26 dt.27.02.2026, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për ndërtimin e **Kompleksit “VERDE”**, me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, dhe administrative – Ndërtesa “Art.Co.1” me etazhitet 2B+P+6, Ndërtesa “Art.Co.2”, me etazhitet 2B+P+5, Ndërtesa “Art.Co.3” me etazhitet 2B+P+8 (Grupi i I-rë), dhe Ndërtesa “Pika”, me etazhitet 2B+P+5 (Grupi i II-të.), në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban “B14”- Ngastra ndërtimore “J”, të Planit Rregullues “Mati 1” dhe të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale, nr. 544-2, 545-1, dhe 545-2 ZK Matiçan (Grupi i I-rë), dhe nr. 560-0 ZK Matiçan (Grupi i II-të), si dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale nr. 543-0 ZK Matiçan, nr. 546-0 ZK Matiçan, nr. 547-0 ZK Matiçan, dhe 553-1 ZK Matiçan, në pronësi të Komunës së Prishtinës, dhe nr. 561-0 ZK Matiçan, në pronësi të P.Sh. Rrugë publike e të pakategorizuar, sipas projekt propozimit konceptual dhe “zgjidhja urbane” të prezantuar.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Mat 1” të miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr. 01. nr. 35 - 18186 të dt. 03.08.2005, Vendimi për ndryshimin dhe plotësimin e Planit rregullues të lagjes “Mati 1” në Prishtinë, i miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati I” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01 nr. 35 - 642, të dt. 01.04.2010, si dhe Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati I” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01. nr. 031 -1678 të dt. 20.07.2011, dhe ku sipas këtij plani kjo zonë - ngastra ndërtimore “J”, është e destinuar “RM-zonë kryesisht

me banim”, dhe Planin Zhvillimor Urban, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 031-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë, ka destinimin “ndërtim i lartë”.

Pronarët dhe investitorët, për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes faqes zyrtare të internetit të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelës së lartcekur sipas gjendjes, kadastrale, pronësore, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:

Prona private:

- nr. 560-0 ZK Matiçan.....S=2323 m².....Igball Dedolli,.....“Arë e klasës 4”;
- nr. 544-2 ZK Matiçan.....S=1110 m².....Muhamet dhe Ismet Vrapçani,.....”Livadh i klasës 4”;
- nr. 545-1 ZK Matiçan.....S=2666 m².....Nebih Sinani,.....”Arë e klasës 5 dhe Livadh i klasës 4”;
- nr. 545-2 ZK Matiçan.....S=1740 m².....Gjevalin Gegaj,.....”Arë e klasës 5”;

Sipërfaqja totale e parcelave është S=7,839 m².

Prona komunale:

- nr. 561-0 ZK Matiçan.....S=214m².....(nga totali S=1034m²).....P.Sh. Rrugë Publike e pakategorizuar.....”infrastrukturë”;
- nr. 553-1 ZK Matiçan.....S=9m².....(nga totali S=2693m²).....Komuna e Prishtinë.....”Kullosë e klasës 3”;
- nr. 543-0 ZK Matiçan.....S=1409m².....(nga totali S=2009m²).....Komuna e Prishtinë.....”Arë e klasës 5”;
- nr. 546-0 ZK Matiçan.....S=129m².....(nga totali S=1479m²).....Komuna e Prishtinë.....”Livadh i klasës 4”;
- nr. 547-0 ZK Matiçan.....S=1011m².....(nga totali S=5580m²).....Komuna e Prishtinë.....”Arë e klasës 5”;

Sipërfaqja totale e parcelave është S=2772 m².

Totali: S=7,839+2,772=10,611m².

Parcela kadastrale e propozuar për këmbim:

- nr. 1851-4 ZK Matiçan.....S=1503m².....Art Construcion LLC.....“Mal i klasës 3 dhe Kullosë e klasës 4”;
- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura, është private dhe komunale, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale dhe evidencës kadastrale;
- Parcela kadastrale nr.561-0, 553-1, 543-0, 546-0 dhe 547-0 ZK Matiçan, me sipërfaqe totale S=214+9+1409+129+1011=2772 m², dhe me pronar / posedues P.SH. Rrugë dhe Komuna e Prishtinës, përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut urban “B14”, dhe të njëjtat është propozuar nga pronarët dhe investitorët, të trajtohen përmes këmbimit me pjesët e parcelave kadastrale nr.560-0, dhe 545-1 ZK Matiçan, me pronar privat, të përfshira në hapësirë të planifikuar me destinim publik – rrugë të planifikuar, të Planit Rregullues “Mati I” në Prishtinë, dhe me pjesën e parcelës kadastrale nr. 1851-4 ZK Matiçan, në pronësi private, e përfshirë në hapësirë të planifikuar me destinim publik – rrugë të planifikuar, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Lindje” në Prishtinë;
- Në kuadër të parcelës kadastrale në fjalë, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale dhe incizimin gjeodezik të prezantuar, nuk është asnjë ndërtim/ndërtesë në parcela;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi/dinivel nga drejtimi veri-lindje në drejtimin jug-perëndim, me dinivel ~8.00 m`;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale, të lartshënuara është përmes rrugëve lokale.
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shumë banesore dhe shtëpi individuale banimore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e kompleksit “VERDE”, me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, dhe administrative – Ndërtesa “Art.Co.1” me etazhitet 2B+P+6, Ndërtesa “Art.Co.2”, me etazhitet 2B+P+5, Ndërtesa “Art.Co.3” me etazhitet 2B+P+8 (Grupi i I-rë), dhe Ndërtesa “Pika”, me etazhitet 2B+P+5 (Grupi i II-të.), në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban “B14”- Ngastra ndërtimore “J”, të Planit Rregullues “Mati I” dhe të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar, analizuar, si dhe mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësinor, projekt propozimin e prezantuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe rregullativën ligjore në fuqi, dhe ato janë:

- 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 ato nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të planit rregullues urban dhe kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në “Plani i lokacionit-“zgjidhja urbane”, si dhe “Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues “Mati I”, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelave kadastrale, planifikohet të realizohet/ndërtohet “VERDE”, me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, dhe administrative – Ndërtesa “Art.Co.1” me

etazhitet 2B+P+6, Ndërtesa "Art.Co.2", me etazhitet 2B+P+5, Ndërtesa "Art.Co.3" me etazhitet 2B+P+8 (Grupi i I-rë), dhe Ndërtesa "Pika", me etazhitet 2B+P+5 (Grupi i II-te.), me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi "VERDE" me ndërtesa shumë banesore & afariste, dhe administrative

Ndërtesa "Pika" - S=6,162.20 m² / 3,966.60 m² mbitokë + 2,195.60 m² nëntokë /

Etazhitet: -2B+P+5;

Ndërtesa "Art.Co.1" - S=7,134.10 m² / 4,460.30 m² mbitokë + 2,673.80 m² nëntokë /

Etazhitet: - 2B+P+6;

Ndërtesa "Art.Co.2" - S=5,273.80 m² / 3,208.70 m² mbitokë + 2,065.07 m² nëntokë /

Etazhitet: -B+P+5;

Ndërtesa "Art.Co.3" - S=6483.70 m² / 4,466.20 m² mbitokë + 2,017.50m² nëntokë /

Etazhitet: -2B+P+8

Sipërfaqe e përgjithshme S=25,053.80 m² / 16,101.80 m² mbitokë + 8,952.00 m² nëntokë /

• Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e Bllokut urban "B14", për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste dhe administrative, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr. 560-0.....S=1026 m²,

- nr. 544-2.....S=682 m²,

- nr. 545-1.....S=1566 m²,

- nr. 545-2.....S=1415 m²,

- nr. 553-1.....S=9 m²

/ pronë komunale, e propozuar për këmbim /

- nr. 561-0.....S=214 m²

/ pronë komunale, e propozuar për këmbim /

- nr. 543-0.....S=753+566+90 m²

/ pronë komunale, e propozuar për këmbim /

- nr. 546-0.....S=129 m²,

/ pronë komunale, e propozuar për këmbim /

- nr. 547-0.....S=1011 m²

/ pronë komunale, e propozuar për këmbim /

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelave, brenda vijës rregulluese, S=4,689+2772=7461 m²;

• Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e Bllokut urban "B14", për realizimin e kompleksit me shumë banesore & afariste dhe administrative, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr. 560-0.....S=205+976 m²,

/ e propozuar për shpronësim+këmbim /

- nr. 544-2.....S=428 m²,

/ e propozuar për shpronësim /

- nr. 545-1.....S=534+566m²,

/ e propozuar për shpronësim+këmbim /

- nr. 545-2.....S=325 m²,

/ e propozuar për shpronësim /

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelave, jashtë vijës rregulluese, S=1492m² (për shpronësim) +1542m² (për

këmbim);

• Pjesa e parcelës kadastrale, që shtrihet jashtë vijës rregulluese, por që nuk trajtohet me këto kushte ndërtimore, është:

- nr. 560-0.....S=116 m²,

- nr. 553-1.....S=2664 m² / pronë komunale, /

- nr. 561-0.....S=820 m² / pronë komunale, /

- nr. 543-0.....S=600 m² / pronë komunale, /

- nr. 546-0.....S=1350 m², / pronë komunale, /

- nr. 547-0.....S=4569 m² / pronë komunale, /

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelave, jashtë vijës rregulluese, S=10119m²

• Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm, dhe administrativ, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);

• Etazhitei maksimal për bllokun urban "B13" të Planit Rregullues "Mati 1", është II ÷ III etazhe mbi tokë, sipas Planit Zhvillimor Urban, është VII ÷ IX etazhe, ndërsa sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin / kompensimin, është etazhitei P+6;

• Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suterrenit, lejohet max. 0.4 (40%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

S=7,461.0 x 0.4 =2984.40 m² / lejuar sipas planit rregullues dhe PZHU-së /;

S=2657.20 m² / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabaritin e bodrumit, është max. 0.6 (60%), bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=7461.0 \times 0.6 = 4476.60 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit /;
 $S=4475.94 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=7461.0 \times 0.4 = 2984.40 \text{ m}^2$ / lejuar Planit Rregullues /;
 $S=7461.0 \times 0.3 = 2238.30 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;
 $S=2240.0 \text{ m}^2 + 1752.0 \text{ m}^2 = 3992 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit, mbi tokë + kulm i gjelbër /.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), sipas Planit Rregullues “Mati 1”, për Ngastra ndërtimore “J”, është 1.2, sipas PZHU-së është, 1.8 - 3.0, dhe si koeficient të vlefshëm, i propozuar dhe miratuar, është: 1.8. Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese - parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** mbi tokë - suteran, dhe **0%** për etazhet e nëntokës- bodrume, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është si në vijim:
 $S=7461 \times 1.8 = 13,429.80 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PZHU-së/
 $S=1492 \times 1.8 = 2,685.60 \text{ m}^2$ / jashtë vijës rregullative, për shpronësim /;
 $S=16,101.80 \text{ m}^2$, /sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe kompensimin /.
- 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 planifikuar për interes publik, me sipërfaqe ndërtimore, 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 $S=1492/4761 \times 100=20.00\%$, e rrumbullakuar në 20.00%, dhe bazuar në këtë brenda bllokut urban, mund të transferohet e tërë sipërfaqja prej $S=1492 \text{ m}^2$, dhe e kalkuluar me koeficient ndërtimi do të jetë: $S=1492 \times 1.8 = 2685.60 \text{ m}^2$. Sipas këtij kalkulimit, pronarët dhe investitorët, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 1.8, $S=1492 \times 1.8 = 2685.60 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë **$S= 13,429.80 + 2685.60 = 16,115.40 \text{ m}^2$** .
- 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 objektit duhet të pozicionohet në kuadër të “ngastrës”- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm*”, kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë $0.4 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit;
- Distanca anësore e ndërtesës pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banja, wc, depo, shkallë, etj.) të jetë min. 3.0 m. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada. Distanca e ndërtesës nga parcela fqinje në fasadat të cilat projektohen hapje primare duhet të jetë $0.4H$ nga parcela fqinje (ku “H” është lartësia ndërtesës së planifikuar);
- Për të siguruar një front rrugor të lirë në pjesët qendrore, në bërthamat e zonave, parashihet tipi i mbulimit të ngastrës ndërtimore është “d4”;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m;
- Qasja në Kompleksi me ndërtesë 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”;
- Parkimi i makinave për nevojat e banorëve (shfrytëzuesëve) të ndërtesave të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të blloqeve. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi standardi i parkimit respektivisht i garazhimit sipas Planit Rregullues “Mat 1”, Planit Zhvillimor Urban dhe Rregullores MMPH nr. 03/2016 është 1VP/njësi banimore. Për pjesën e afarizmit min. 1VP për 30m^2 afarizëm

sipërfaqe të shfrytëzueshme. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritet të ndërtesës;

- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret, këndet e lojërave për fëmijë, terrenet sportive, mobiliari urban, etj.;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- 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;
- Aplikimi i të gjithave kushteve dhe kritereve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Planit Rregullues “Mati 1”;

V. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr. 560-0, 544-2, 545-1, 545-2, 553-1, 561-0, 543-0, 546-0, dhe 547-0 ZK Matiçan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, si dhe bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, në dispozitën urbanistike, punuar nga kjo drejtori, dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit, punuar nga kompania e licencuar gjeodezike “Geo-Group” sh.p.k me nr. të licencës 52.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes dhe i bashkimit, punuar nga kompania e licencuar gjeodezike. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga kompania e licencuar gjeodezike, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale nr. 560-0, 544-2, 545-1, 545-2, 553-1, 561-0, 543-0, 546-0, dhe 547-0 ZK Matiçan ZK Matiçan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues ”Mati 1” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar,.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të 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 në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i drejtorisë, dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Kompensimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesëve të parcelave kadastrale: nr. 560-0, me sipërfaqe $S=205m^2$, nr.544-2, me sipërfaqe $S=428m^2$, dhe nr.545-1, me sipërfaqe $S=534m^2$, dhe 545-2, me sipërfaqe $s=325 m^2$, të gjitha me sipërfaqe të përgjithshme $S=205+428+534+325=1492 m^2$, të përfshira në hapësirë publike të planifikuara-rrugë të planifikuara të planit rregullues, për realizimin e ndërtimit të kompleksit me ndërtesë shumëbanesore & afariste, dhe administrative, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV, parcela ndërtimore brneda bllokut urban “B14”, është me sipërfaqe prej $S=7461 m^2$, andaj 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, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me sipërfaqe ndërtimore/koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje, është $S=1491/7461 \times 100=20.0\%$, rrumbullakuar në 20%, dhe sipas vendimit të lartcekur, mund të kompensohet sipërfaqja prej $S=1492 \times 1.8 = 2485.60 m^2$.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale, bazuar në vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet

bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

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

VIII. Këmbimi i pjesëve të parcelave kadastrale nr. 553-1, 561-0, 543-0, 546-0, dhe 547-0 ZK Matiçan, me sipërfaqe të përgjithshme $S=9+214+1409+129+1011=2772m^2$, në pronësi/posedim të P.SH. Rrugë Publike dhe Komuna e Prishtinës, të shtrira brenda vijës rregullues të bllokut urban "B14", me pjesët e parcelave kadastrale nr. 560-0 dhe 545-1 ZK Matiçan, me pronar/posedues Igbal Dedolli dhe Nebih Sinani, të me sipërfaqe të përgjithshme prej $S=976+566m^2$, të përfshira në hapësirë të planifikuar me destinim publik – rrugë të planifikuar, të Planit Rregullues "Mati I" në Prishtinë, dhe me parcelën kadastrale nr. 1851-4 ZK Matiçan, në pronësi të investitorit/subjektit juridik "Art Construction" LLC, e përfshirë në hapësirë të planifikuar me destinim publik – rrugë të planifikuar, të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje" në Prishtinë, me sipërfaqe të $S=1503m^2$, dhe në total me sipërfaqe $S=976+566+1503=3045m^2$, është propozuar nga pronarët dhe investitorët të bëhet konform Ligjit Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, sipas plani i situacionit – "zgjdhja urbane", e miratuar nga kjo drejtori, dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit, punuar nga kompania e licencuar gjeodezike "Geo-Group" sh.p.k me nr. të licencës 52.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit, punuar nga kompania e licencuar gjeodezike. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e këmbimit do të realizohet, para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorëve, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitorët, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, të rishikojë vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore

IX. Kyçja në infrastrukturë - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo Drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit, 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 elektrike dhe ujë).

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.a. dhe PTK.

X. Dokumentacioni ndërtimor/projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, dhe të licencuar, për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën 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, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në 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;

XI. 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 Urbanizmit dhe Mjedisit(kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

XII. Dokumentacioni ndërtimor për 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.

XIII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve

Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e 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);

XIV. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 560-0, 544-2, 545-1, 545-2, 553-1, 561-0, 543-0, 546-0, dhe 547-0 ZK Matičan, 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 4”, “Livadh i klasës 4”, “arë e klasës 5 dhe Livadh i klasës 4”, dhe “arë e klasës 5”, “infrastrukturë” “kullosë e klasës 3” dhe “arë e klasës 5”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit-“zgjidhja urbane”-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=7461 m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XV. 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”, 01nr.43/01-94474/17 dt. 24.04.2017, dhe “Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të Udhëzimit Administrativ 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.

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

A r s y e t i m

Aplikuesit/pronarët Nebih Sinani, Gjevalin Gegaj, Muhamet Vrapçani dhe Ismet Vrapçani nga Prishtina, dhe investitorit Art Construction” L.L.C, me seli në Prishtinë, me nr. unik identifikues të biznesit 810808066, dhe me përfaqësues Faton Sinani nga Prishtina (*Grupi i I-rë*), me 05 Nr. 350/02-97301/25 dt.07.07.2025 (*sipas e-Leja, KKN-00479*), dhe të aplikueses/pronarja Igball Dedolli nga Prishtina, dhe investitorit “4 A” sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. unik identifikues të biznesit 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova, me kërkesën për ndërhyrje në procedurë, 05 Nr. 070/01-0014940/26 dt.27.02.2026, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit “**VERDE**”, me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, dhe administrative – Ndërtesa “Art.Co.1” me etazhitet 2B+P+6, Ndërtesa “Art.Co.2”, me etazhitet 2B+P+5,

Ndërtesa "Art.Co.3" me etazhtet 2B+P+8 (*Grupi i I-rë*), dhe Ndërtesa "Pika", me etazhtet 2B+P+5 (*Grupi i II-të*), në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Aplikuesit/pronarët dhe investitorët, me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-0097301/25 dt.07.07.2025 (*sipas e-Leja, KKN-00479*), dhe kërkesën për ndërhyrje në procedurë të bashkimit të zgjidhjeve urbane 05 Nr. 070/01-0014940/26 dt. 27.02.2026, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-01851-4 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 1851-4 ZK Matiçan, në emër të "ART CONSTRUCTION" L.L.C, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00545-1 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 545-1 ZK Matiçan, në emër të pronarit Nebih Sinani, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00544-2 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 544-2 ZK Matiçan, në emër të pronarëve Muhamet Vrapçani dhe Ismet Vrapçani, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00545-2 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 545-2 ZK Matiçan, në emër të pronarit Gjevalin Gegaj lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00560-0 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 560-0 ZK Matiçan, në emër të pronarit Igball Dedolli lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarve Nebih Sinani, Muhamet Vrapçani dhe Ismet Vrapçani, Gjevalin Gegaj dhe Igball Dedolli nga Prishtina dhe investitorëve Faton Sinani dhe Arif Dermishi;
- Kopje e certifikatës së biznesit të kompanisë "4 A" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. 811250620;
- Kopje e certifikatës së biznesit të kompanisë "ART CONSTRUCTION" L.L.C me seli në Prishtinë, me nr. 810808066;
- Fotot e lokacionit.
- Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Muhamet Vrapçani dhe Ismet Vrapçani nga Prishtina dhe investitorit "ART CONSTRUCTION" L.L.C me seli në Prishtinë, përpiluar te noteri Burim Xhemajli, në Prishtinë, LRP nr.9079/2025, Ref.nr.2135/2025, dt.22.09.2025;
- Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Gjevalin Gegaj nga Prishtina dhe investitorit "ART CONSTRUCTION" L.L.C me seli në Prishtinë, përpiluar te noteri Burim Xhemajli, në Prishtinë, LRP nr.4682/2024, Ref.nr.874/2024, dt.22.09.2025;
- Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronares Igball Dedolli nga Prishtina dhe investitorit "4 A" Sh.p.k, me seli në Prishtinë, përpiluar te noteri Amduena I Gashi Shehu, M.A, në Prishtinë, LRP nr.2947/2025, Ref.nr.469/2025, dt.15.08.2025;
- "Aneks i Kontratës për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronares Igball Dedolli nga Prishtina dhe investitorit "4 A" Sh.p.k, me seli në Prishtinë, përpiluar te noteri Amduena I Gashi Shehu, M.A, në Prishtinë, LRP nr.3076/2025, Ref.nr.500/2025, dt.21.08.2025;
- Incizim gjeodezik "Situacioni i Terenit në parcelën me numër 560-0, 544-2, 545-1, 545-2 ZK Matiçan, i punuar nga kompania gjeodezike "Geo-Group"sh.p.k, me nr. të licensës 52;
- Manuali "Propozim për bashkim të parcelave kadastrale " nr. 560-0, 544-2, 545-1, 545-2 ZK Matiçan, i punuar nga kompania gjeodezike "Geo-Group"sh.p.k, me nr. të licensës 52;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor të ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore me afarizëm, në kopje të fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "AET Group" Sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811485764;

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-0097301/25 dt.07.07.2025 (*sipas e-Leja, KKN-00479*), si dhe kërkesës për ndërhyrje në procedurë 05 Nr. 070/01-0014940/26 dt. 27.02.2026, shqyrtimit të përmbajtjes së tyre dhe lokacionit, për të cilin kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, duke u mbështet në paragrafin 1, të nenit 84 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, ku thuhet se, citojmë: "Organi publik kompetent mund të bashkoj disa procedura administrative në një të vetme nëse të drejtat dhe detyrimet e palëve të përfshira bazohen në një gjendje faktike dhe bazë juridike të njejtë apo të ngjajshme", vendosi ti bashkojë dhe trajtojë në një procedurë të vetme administrative, gjegjësisht ti trajtojë me një vendim të kushteve ndërtimore, duke u bazuar edhe në faktin se parcelat kadastrale të lartcekura dhe të trajtuara, përfshihen në kuadër të bllokut të njëjtë urban "B14", të Planit Rregullues "Mati I" dhe PZHU në Prishtinë.

Pas këtij konstatimi dhe veprimi administrativ, kjo drejtori mori në shqyrtim kërkesat e lartcekura, dokumentacionet e bashkëngjitura, konsultoi dokumentet e planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Planit Rregullues "Mati I" dhe PZHU në Prishtinë, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i

planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimet-projektet konceptuale me “zgjdhja urbane” dhe projektet ideore, dhe procedurat e zhvilluara gjatë fazës së procedimit administrativ, në mënyrë procedurale dhe në mënyrë kronologjike konstatoi si në vijim:

Aplikuesit / pronarët Nebih Sinani, Gjevalin Gegaj, Muhamet Vrapçani dhe Ismet Vrapçani nga Prishtina, dhe investitori “Art Construction” L.L.C, me seli në Prishtinë, me adresë rr. “Muharrem Fejza”, me nr. unik identifikues të biznesit 810808066, dhe me përfaqësues Faton Sinani nga Prishtina (*Grupi i I-rë*), me kërkesën 05 Nr. 350/02-0097301/25 dt.07.07.2025 (*sipas e-Leja, KKN-00479*), i janë drejtuar kësaj drejtorie, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektit kryesor për ndërtimin kompleksit “**VERDE**”, me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, dhe administrative – Ndërtesa “Art.Co.1” me etazhitet 2B+P+6, Ndërtesa “Art.Co.2”, me etazhitet 2B+P+5, Ndërtesa “Art.Co.3” me etazhitet 2B+P+8, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 544-2, 545-1, dhe 545-2 ZK Matiçan, dhe me propozim për trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale nr. 543-0 ZK Matiçan, nr. 546-0 ZK Matiçan, nr. 547-0 ZK Matiçan, dhe 553-1 ZK Matiçan, në pronësi të Komunës së Prishtinës, dhe nr. 561-0 ZK Matiçan, në pronësi të P.Sh. Rrugë publike e të pakategorizuar, të përfshira në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban “B14” – Ngastra ndërtimore “J”, të Planit Rregullues “Mati 1”, të miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr. 01. nr. 35 - 18186 të dt. 03.08.2005, Vendimi për ndryshimin dhe plotësimin e Planit rregullues të lagjes “Mati 1” në Prishtinë, i miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues “Mati I” të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01. nr. 35 – 642, të 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 të dt. 20.07.2011, dhe ku sipas këtij plani kjo zonë - ngastra ndërtimore “J”, është e destinuar “RM-zonë kryesisht me banim”, dhe Planin Zhvillimor Urban, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 031-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë, një pjesë ka destinim “ndërtim i lartë”, si dhe duke prezantuar edhe dokumentacionin tjetër të nevojshëm për aplikim.

Pas pranimit të kërkesës së lartcekur dhe shqyrtimit dhe analizimit të projektpropozimit-zgjdhja urbane, dhe krahasimit të tij në raport me bllokun urban “B14”, kjo drejtori, ka konstatuar se brenda vijës rregulluese të bllokut të njëjtë urban, përfshihet edhe parcela kadastrale nr. 560-0 ZK Matiçan, në pronësi private, dhe më pas zyrtari bartës i lëndës, ka njoftuar dhe ka ftuar në takim (përmes telefonit) pronaren e parcelës në fjalë, dhe të njëjtën e ka njoftuar me kërkesën në trajtim. Bazuar në procesverbalin e takimit të mbajtur me datë 07.08.2025, përfaqësuesja e pronares së parcelës kadastrale nr. 560-0 ZK Matiçan, dhe përfaqësuesja e investitorit “4A” shpk nga Gjakova, kanë njoftuar këtë drejtori, se për parcelën në fjalë është arritur marrëveshja për bashkëinvestim me investitorin e njëjtë, dhe duke u pajtuar me propozim projektin e zgjidhjes urbane, me përfshirje edhe të kësaj parcele, aplikuesit/pronarja Igbal Dedolli nga Prishtina, dhe investitori “4 A” sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. unik identifikues të biznesit 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova, me kërkesën 05 Nr. 070/01-14940/26 dt.27.02.2026, kanë kërkuar nga kjo drejtori, ndërhyrje në procedurë të kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-97301/25 dt.07.07.2025 (*sipas e-Leja, KKN-00479*).

Paraprakisht, pas pranimit të kërkesave të lartcekura për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të shqyrtimit të tyre, dhe duke u bazuar në nenin 18 të Ligji për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, me datë 17.11.2025, ka vendosur afishen “Njoftim publik” në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m, për të njoftimin e publikut me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe e njëjta është lënë në dispozicion të tyre, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 01.12.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, kemi pranuar një ankesë përmes postës elektronike zyrtare, me datë 01.12.2025, nga pronari i parcelave kadastrale, në fqinjësi, përmes së cilës i njëjti ka shprehur shqetësimet e tij lidhur me rrugën ekzistuese dhe me parametrat urban-koeficientin e ndërtimit. Zyrtari përgjegjës i lëndës, pas shqyrtimit të këtyre komenteve, përmes shkresëse informuese, të përcjellë përmes postës elektronike të datës 23.03.2026, ka informuar ankuesin e lartshënuar, se kushtet ndërtimore, të propozuara nga aplikuesit, dhe më pas të miratuara përmes këtij vendimi, janë në harmoni me të gjitha kriteret urbane, dhe është vazhduar me procedurë administrative, për miratimin e kërkesës dhe caktimin e kushteve ndërtimore, duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, dhe në dokumentet e planifikimit hapësinor.

Bazuar në projektin konceptual-“zgjidhja urbane”, pjesë të parcelave kadastrale nr. 560-0, 544-2, 545-1 dhe 545-2, në pronësi private, përfshihen në hapësirë publike, konkretisht në rrugë dhe gjelbërim të planifikuar të planit rregullues, me sipërfaqe të përgjithshme S=205 m², S=428 m², S=205 m², S=534 m², dhe

S=324 m² (gjithsejtë S=1492 m²), andaj, kjo drejtori vendosi që të njëjtat të trajtohen në ndërtim brenda parcelës ndërtimore, 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, sipas të cilit mundësohet që kompensimi i pronës private, të bëhet me sipërfaqe ndërtimore, deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore (parcelave të bashkuara brenda vijës rregulluese), dhe me këtë rast, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 1.8, S=1492 x 1.8=2685.6 m². Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën V. të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës. Pas përfundimit të procedurës së ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, në një parcelë të vetme ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën VI dhe VII të këtij vendimi.

Pas shqyrtimit dhe analizimit të projekt propozimit konceptual me Plani i situacionit – “zgjdhja urbane”, të prezantuar me kërkesat e lartcekura, dhe dokumentet e bashkëngjitura, konstatohet se propozim zgjidhja urbane, në kuadër të së cilës janë përfshirë në trajtim parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 544-2, 545-1, dhe 545-2 ZK Matiçan (Grupi i I-rë), dhe nr. 560-0 ZK Matiçan (Grupi i II-të), si dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale nr. 543-0 ZK Matiçan, nr. 546-0 ZK Matiçan, nr. 547-0 ZK Matiçan, dhe 553-1 ZK Matiçan, në pronësi të Komunës së Prishtinës, dhe nr. 561-0 ZK Matiçan, në pronësi të P.Sh. Rrugë publike e të pakategorizuar, është konceptuar të zhvillohet në dy grupe të realizimit: Grupi i I-rë dhe Grupi i II-të, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban “B14”, të Planit Rregullues “Mati I” në Prishtinë, për ndërtimin e **Kompleksit “VERDE”**, me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, dhe administrative – Ndërtesa “Art.Co.1” me etazhitet 2B+P+6, Ndërtesa “Art.Co.2”, me etazhitet 2B+P+5, Ndërtesa “Art.Co.3” me etazhitet 2B+P+8 (*Grupi i I-rë*), dhe Ndërtesa “Pika”, me etazhitet 2B+P+5 (*Grupi i II-të*), dhe se i njëjti është hartuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor - të Planit Rregullues “Mati I” dhe të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë.

Parcelat kadastrale nr. 560-0, 544-2, 545-1, 545-2, 553-1, 561-0, 543-0, 546-0, dhe 547-0 ZK Matiçan, shtrihen në kuadër të bllokut urban “B14”, përkatësisht në ngastrën ndërtimore “J”, me destinim “RM-zonë kryesisht me banim”, për të cilën parcelë ndërtimore, është i përcaktuar koeficienti i ndërtimit 1.2, ndërsa, sipas Planit Zhvillimor Urban, kjo zonë është e destinuar “ndërtim i lartë”, dhe me koeficient të ndërtimit ISPN=1.8 deri në 3.0. Bazuar në pikën 5.0 Dispozitat për zbatim, të pjesës tekstuale të Planit Zhvillimor Urban, ku thuhet se, citoj: “*çdo leje ndërtimore e lëshuar nga komuna duhet të jetë në pajtim me PZHU-në*”, është miratuar koeficienti ndërtimor 1.8.

Bazuar në projektin konceptual dhe në planin rregullues, jashtë vijës rregulluese të bllokut urban “B14”, në rrugë të planifikuar të planit, shtrihen pjesët e parcelave kadastrale nr.560-0, 544-2, 545-1, dhe 545-2 ZK Matiçan, me sipërfaqe totale S=1492m² (për Grupi i I-rë dhe Grupi i II-të), në pronësi private, të përfshira në sipërfaqe të planifikuar për interes publik, përkatësisht në rrugë të planifikuar të Planit Rregullues “Mati I” në Prishtinë, është propozuar që të shpronësohet, bazuar në 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. 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.

Ndërsa, pjesët e parcelës kadastrale 553-1, 561-0, 543-0, 546-0, dhe 547-0 ZK Matiçan, me sipërfaqe totale S=2772m², në me pronar/posedues të P.SH. Rrugë Publike dhe Komuna e Prishtinës, të shtrira brenda vijës rregulluese të bllokut urban “B14”, është propozuar nga pronarët dhe investitorët, që të trajtohen përmes këmbimit, me parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 560-0 dhe 545-1 ZK Matiçan, me pronar/posedues Igball Dedolli dhe Nebih Sinani, të me sipërfaqe të përgjithshme prej S=976+566m², të përfshira në hapësirë të planifikuar me destinim publik – rrugë të planifikuar, të Planit Rregullues “Mati I” në Prishtinë, dhe me parcelën kadastrale nr. 1851-4 ZK Matiçan, në pronësi të investitorit/subjektit juridik “Art Construction” LLC, e përfshirë në hapësirë të planifikuar me destinim publik – rrugë të planifikuar, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Lindje” në Prishtinë, me sipërfaqe të S=1503m², dhe në total me sipërfaqe S=976+566+1503=3045m², konform Ligjit Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, sipas përshkrimit në paragrafin VIII., të këtij vendimi.

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

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Art Construction” LLC., Nebih Sianani dhe “4A” shpk., ne lagjen “Mati I”, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-97301/25 dt.07.07.2025 dhe 05-070/01-14940/26 dt.28.01.2026, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen “Mati I” në Prishtinë, për ndërtesën “Lam. Pika” me etazhitet 2B+P+5, ndërtesën “Lam. Art Co.

1" me etazhitet 2B+P+6, ndërtesën "Lam. Art Co. 2" me etazhitet 2B+P+5, dhe ndërtesën "Lam. Art Co. 3" me etazhitet 2B+P+8, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugën e planifikuar. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", "Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës" dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit".

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptuar, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 50254/24 dt.11.02.2026, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit me datë 24.07.2025, përmes procesverbalit ka rekomanduar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të "Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-"zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues "Mati 1" dhe Planit Zhvillimor Urban -PZHU për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

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

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

Ky Vendim është përpiluar në 6 (gjashtë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuessve/investitorëve, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-97301/25 dt.07.07.2025 (sipas e-Leja, KKN-00479), dhe 05 Nr. 070/01-14940/26 dt.27.02.2026, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-97301/25 DT. 01.04.2026

Zyrtar,

Merale Bilalli Asllani



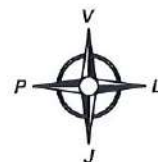
Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi





Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

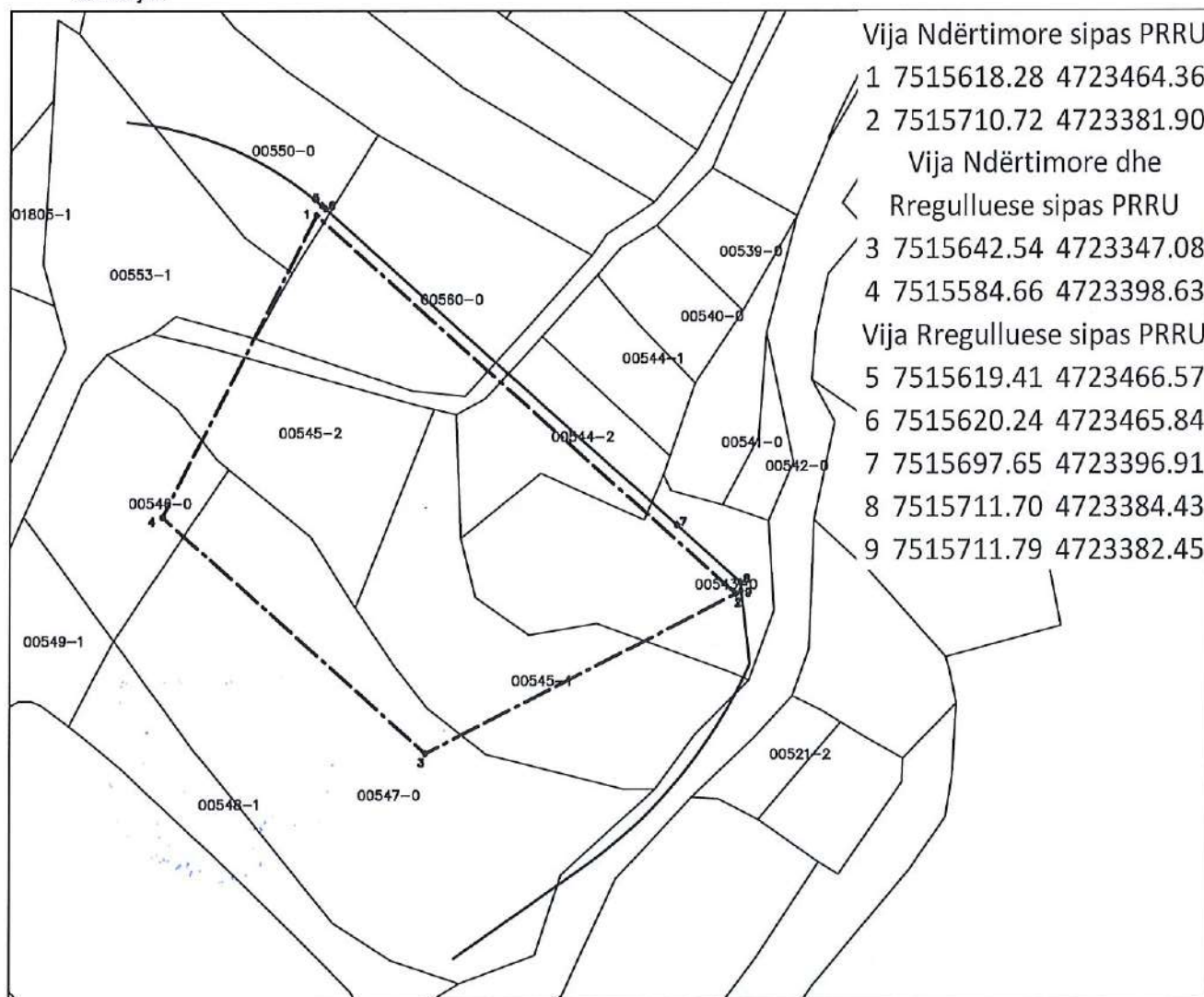
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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

ZK. Matigan



Vija Ndërtimore sipas PRRU

- 1 7515618.28 4723464.36
- 2 7515710.72 4723381.90

Vija Ndërtimore dhe

Rregulluese sipas PRRU

- 3 7515642.54 4723347.08
- 4 7515584.66 4723398.63

Vija Rregulluese sipas PRRU

- 5 7515619.41 4723466.57
- 6 7515620.24 4723465.84
- 7 7515697.65 4723396.91
- 8 7515711.70 4723384.43
- 9 7515711.79 4723382.45

Punoi:
Kushtrim Domaneku.

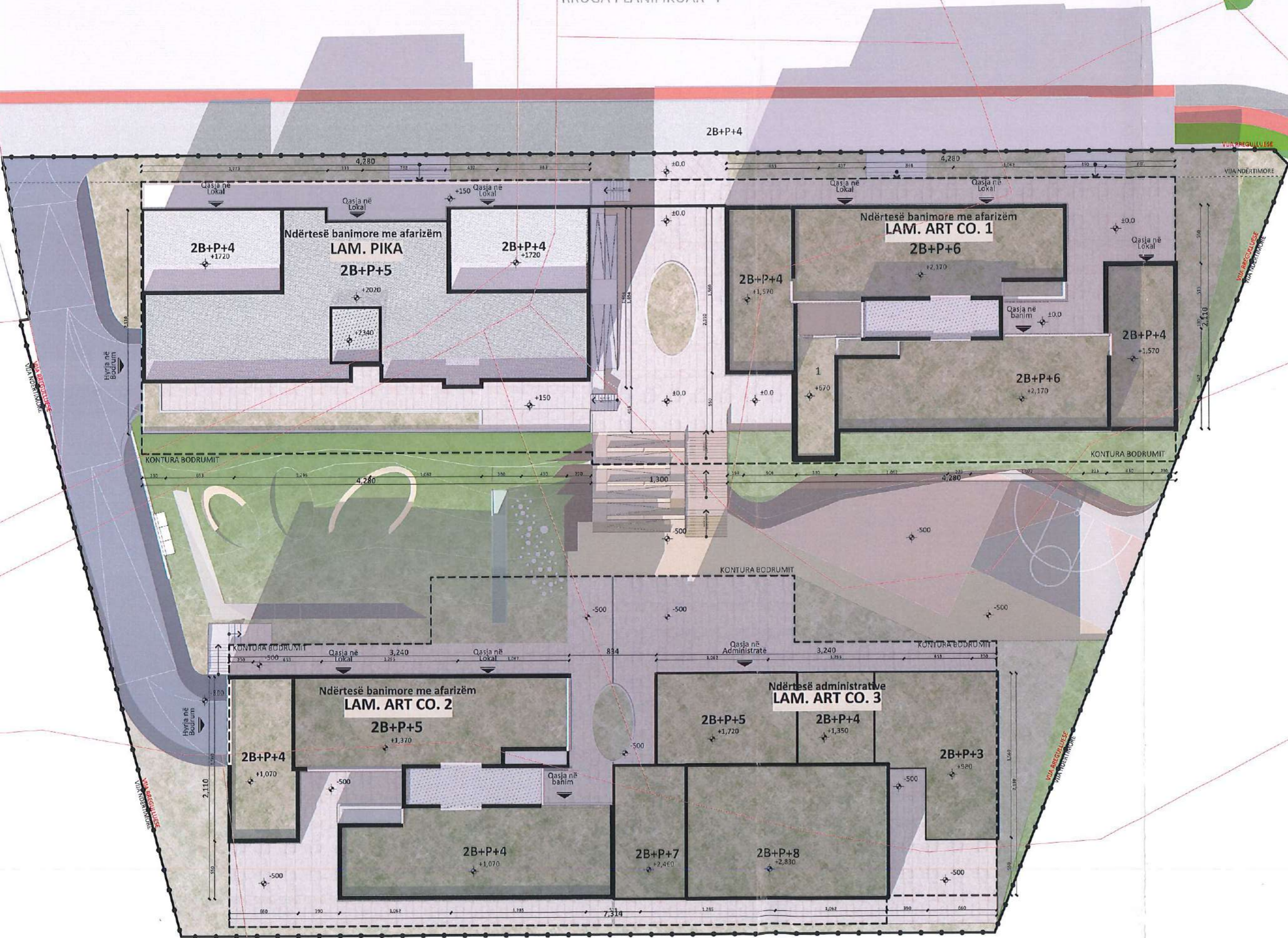
Nënshkrimi:

Prishtinë: 18.03.2026

Legjenda:

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

RRUGA PLANIFIKUAR "F"





AET

 SHKURTIMI ME PËRÇJEGJËSI TË KUFIZUAR

AET Group

 SH.P.K.

 PRISHTINE

Investitor: ART Construction & 4 P

 Faza: Zgjidhja Urbane - Kompleksi shumifunksional

 Vizatimik: Situacioni Ngushtë - Me parcela kadastrale

 Përputhas: 1:350

 Nr. Hetes: A.01.3