



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor, Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim, Nr.04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 21, 22 & 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr.05/L-031 dt.21.07.2016, nenit 17 pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale, Nr. 03/L - 040, dt. 20.02.2008, nenit 15, pika "d", e Statutit të Komunës së Prishtinës, Nr.110-391 dt.25.02.2010, 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 për caktimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02-166266/24 dt.17.12.2024, të kërkuësve: Pronarëve, Liman dhe Gani Buzoku dhe Nefise Zeqiri nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste – **LAM. "A"** me -2B+S+P+6 & **"B"** me -3B+P+10, në kuadër të Blloku urban "A-21"- Tipologjia ndërtimore "F" të Tërësisë Hapësirore "A", të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 21.08.2025, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve: Pronarëve, Liman dhe Gani Buzoku dhe Nefise Zeqiri nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02-166266/24 dt.17.12.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste – **LAM. "A"** me -2B+S+P+6 & **"B"** me -3B+P+10, në kuadër të Blloku urban "A-21"- Tipologjia ndërtimore "F", të Tërësisë Hapësirore "A", të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe me trajtim të parcelave kadastrale: nr.405-2, 1003-0, 1004-1, & 1004-2 ZK Matëçan, si dhe me trajtim përmes këmbimit edhe të pjesëve të parcelave kadastrale nr. 1411-4 ZK Matëçan, me pronar-posedues P.SH. Ujërat, dhe nr. 1424-0 ZK Matëçan, me pronar/posedues Komuna e Prishtinës, me pjesët e parcelës kadastrale nr. 405-2 ZK Matëçan, të përfshira jashtë vijës rregullues të bllokut urban, në rrugë të planifikuar të planit, në pronësi të pronarëve të lartcekur, sipas projekt propozimit konceptual – "zgjidhja urbane" të prezantuar;

II. Lokacioni i parcelave kadastrale për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01nr.035 – 186861 dt.02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë - Tipologjia ndërtimore "F" është e destinuar si "B-funksion banues";

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit të planit rregullues, kërkuësit janë informuar përmes shkresës "Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re – Zona Qendër", me referencë 04nr.350/01 – 134961/24 dt.15.10.2024, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale nr.405-2, 1003-0, 1004-1, 1004-2 ZK Matëçan (prona private) dhe nr. 1411-4 dhe 1424-0 ZK Matëçan (prona komunale), sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

• Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:

- nr. 405-2;	S=1,247m ²	Nefise Zeqiri;	 "Arë e klasit 4";
- nr. 1003-0;	S=477m ² ;	Liman Buzoku;	 "Tokë ndërtimore";
- nr. 1004-1;	S=1,051m ²	Liman Buzoku;	 "Arë e klasit 4";
- nr. 1004-2;	S=756m ² ;	Gani Buzoku;	 "Arë e klasit 4";

Totali i pronave private: S=3,531m²

- nr. 1411-4	S=276m ² ;	P.SH. Ujërat.....	"Rajon ujon/prroni";
- nr. 1424-0	S=16m ² ;	Komuna e Prishtinës;.....	"Rrugë publike e pa kategorizuar";

Totali i pronave private & komunale: S=3,531 + 292=3,823m²,

Faqe 1 prej 11

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private dhe komunale, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave të lartcekura, përfshihen shtëpi individuale banimore - 2 shtëpi, me etazhitet P+1;
- Terreni ka pjerrtësi / disnivel në drejtimin veri-jug ~6.00m', ndërsa në drejtimin lindje-perëndim 1.2m';
- Qasja ekzistuese e parcelave të lartcekura është përmes rrugës të planifikuar dhe ekzistuese.
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m' ka ndërtime - shtëpi banimi.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin / ndërtimin e **Kompleksi** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **LAM. "A"** me -2B+S+P+6 & **"B"** me -3B+P+10, në kuadër të Blloku urban "A21" – Tipologjia ndërtimore "F", të Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar, analizuar, si dhe mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësinor, projekt propozimin e prezantuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe rregullativën ligjore në fuqi, dhe ato janë:

- Organizimi & qasjet në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhitetet e ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese & ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të pjesës së Blloku urban "A21" – Tipologjia ndërtimore "F", të Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi me Ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam.: "A" & "B",

LAM: "A" – S=4,252.00m² / 2,505.50m², mbi tokë + 1,746.50m², nën tokë /

Etazhitet: -2B+S+P+6;

LAM: "B" – S=7,120.00m² / 5,260.00m², mbi tokë +1,860.00m², nën tokë /

Etazhitet: -3B+P+10;

Totali: S=11,372.00m² / 7,765.50m², mbi tokë + 3,606.50m², nën tokë / (e lejuar 7768m²)

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara me sipërfaqe brenda vijës rregulluese - parcelë ndërtimore, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, janë:

- nr. 405-2; S=154+10m²;
- nr. 1003-0; S=399m²;
- nr. 1004-1; S=1,047m²;
- nr. 1004-2; S=755m²;
- nr. 1411-4 S=276m²; / pronë komunale, e propozuar për këmbim /;
- nr. 1424-0 S=16m²; / pronë komunale, e propozuar për këmbim /;

Totali: S=2,365+292=2,657m²,

- Parcelat dhe pjesët e parcelave të trajtuara me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, janë:

- nr. 405-2; S=791+292m²; / pronë private, e propozuar për shpronësim &/ këmbim /;
- nr. 1003-0; S=78m²; / pronë private, e propozuar për shpronësim /;
- nr. 1004-1; S=4m²; / pronë private, e propozuar për shpronësim /;
- nr. 1004-2; S=1m²; / pronë private, e propozuar për shpronësim /;
- nr. 1411-4 S=0.00m²;
- nr. 1424-0 S=0.00m²;

Totali: S=874 + 292=1,166m²; / për shpronësim& këmbim /

Vërejtje: Pjesa e parcelës kadastrale nr.1411-4 ZK Matëçan, me pronar/posedues P.SH. Ujëra, me sipërfaqe S=276m², dhe pjesa e parcelës kadastrale nr.1424-0 ZK Matëçan, me pronar/posedues P.Sh rrugë publike e pakategorizuar Kuvendi Komunal, me sipërfaqe S=16m², janë propozuar për këmbim me pjesën e parcelës nr.405-2 ZK Matëçan, në pronësi private, me sipërfaqe S=292m²;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë "B-funksion banues", dhe hapësira tjera përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit konceptual);
- Etazhiteti maksimal për Blloku urban "A21" – Tipologjia ndërtimore "F", të Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, është III-VI etazhe, ndërsa sipas

projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin / kompensimin, etazhiteti maksimal është - $3B+P+10$;

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazën/gabarit të përdhësës ose suteranit, sipas planit rregullues lejohet max.30%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$S=2,365 \times 0.3=709.50m^2$ / lejuar sipas planit rregullues, për pronën private /;

$S=292 \times 0.3= 87.60m^2$ / lejuar sipas planit rregullues, për pronën komunale /

$S=797m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /;

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

$S=2,365 \times 0.6=1,419m^2$ / lejuar sipas planit rregullues dhe Vendimit të kryetarit, për pronën private/;

$S=292 \times 0.6=175.20m^2$ / lejuar sipas planit rregullues dhe Vendimit të kryetarit, për pronën komunale /

$S=1,294m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /;

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara, për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës është min.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:

$S=2,365 \times 0.4=946m^2$ / lejuar sipas planit rregullues dhe Vendimit të kryetarit, për pronën private /;

$S=292 \times 0.4=116.80m^2$ / lejuar sipas planit rregullues dhe Vendimit të kryetarit, për pronën komunale /;

$S=1,081m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual, në parter dhe në kulm të gjelbër /;

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, për bllokun urban "A21" – Tipologjia ndërtimore "F", është **2.2**.

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 sipas llogarive kjo sipërfaqe është:

$S=2,365 \times 2.2=5,203m^2$ / lejuar sipas planit rregullues, për pronën private /;

$S=292 \times 2.2=642.40m^2$ / lejuar sipas planit rregullues, për pronën komunale /;

$S=7,768m^2$ /sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin / kompensimin /;

- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01–97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore, mund të kompensohen sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 35% të parcelës ndërtimore (parcelave dhe pjesëve të tyre brenda vijës rregulluese), dhe për pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqe $S=874m^2$, të përfshira jashtë vijës rregulluese, e përcaktuar në përqindje (%), është: $S=874 / 2,657 \times 100=32.89\%$. Andaj, bazuar në vendimin e lartcekur, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit, si në vijim: **$S=874 \times 2.2=1,922.80m^2$** .

Andaj, sipërfaqja totale ndërtimore e lejuar për ndërtimin e **Kompleksit** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **LAM**. "A" me $-2B+S+P+6$ & "B" me $-3B+P+10$, do të jetë: **$S=5,203 + 642.40 + 1,922.80=7,768.20m^2$** .

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokoluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2015, 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, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ ose min. 7 m, ku distanca prej 7.0 m vlen edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj). Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) është $0.6 \times H$;

- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max.1.20 m;

- Kati i fundit i ndërtesave shumëbanesore duhet të tërhiqet brenda vijës ndërtimore për min. 2.5 m;

- Në rrugët aktive me përmbajtje të ndryshme afariste, përdhesa preferohet të hyjë brenda vijës ndërtimore për maksimum 3 m, duke krijuar kështu strehë për hapësirën afariste dhe shteg më të gjerë të këmbësorëve;
- Çdo objekt ndërtimor i planifikuar duhet të jetë i vendosur, me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore;
- 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 Planit i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Për qarkullim më të lehtë të zjarrfikësve duhet të parashihet qasje e brendshme çdo 50 m, përkatësisht në çdo 50 m duhet të ekzistojë pasazh apo rrugë, me gjerësi min. 4.0 m;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen 1 VP/30 m² të sipërfaqes së vlefshme të shitjes;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efikasitetit të energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër".

V. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale nr.405-2, 1003-0, 1004-1, & 1004-2 ZK Matëçan dhe parcelave kadastrale nr.1411-4 & 1424-0 ZK Matëçan, do të realizohet bazuar në Planin e situacionit- "zgjidhja urbane", Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manualin e ndarjes, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo-Group" shpk, me licencë nr.47.

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, punuar nga kompania gjeodet te licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

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

Vërejtje: pas përmbushjes së kushtit të përshkruar në paragrafin XV. do të bëhet edhe ndarja e pjesëve të parcelave kadastrale në pronësi komunale nr.1411-0 dhe 1424-0 ZK Matëçan.

VI. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale: nr.405-2, 1003-0, 1004-1, 1004-2 ZK Matëçan, dhe pas këmbimit, edhe me parcelat kadastrale, nr.1411-4 & 1424-0 ZK Matëçan, do të realizohet bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane" dhe në manualin e bashkimit, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo-Group" shpk, me licencë nr.47.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale dhe pjesëve të parcelave të lartcekura, në një parcelë ndërtimore bazuar në Planin e situacionit-"zgjidhja urbane" & manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo-Group" shpk, me licencë nr.47.

Procedura e bashkimit të do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve. Bashkimi i parcelave të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve, duke u bazuar në Planin e situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga kompania gjeodete e licencuar, të cilat do të jenë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Vërejtje: pas përmbushjes së kushtit të përshkruar në paragrafin XV. do të bëhet edhe bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale në pronësi komunale për formimin e parcelës ndërtimore.

VII. Kompensimi/shpronësimi i pjesëve të parcelave kadastrale nr.405-2 ZK Matëçan, me $S=791m^2$, dhe me pronar Nefise Zeqiri, nr.1003-0 ZK Matëçan, me $S=78m^2$, dhe me pronar Liman Buzoku, nr.1004-1 ZK Matëçan, me $S=4m^2$, dhe me pronar Liman Buzoku, dhe nr.1004-2 ZK Matëçan, me $S=1m^2$, dhe me pronar Gani Buzoku, dhe në total **$S=874m^2$** , të përfshira në hapësira publike të planifikuara-rrugë të planifikuara, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të Blloku urban "A21" - Tipologjia ndërtimore "F", është me sipërfaqe prej $S=2,657m^2$, andaj bazuar në Vendimin 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 35%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është, $S=874 / 2,657 \times 100=32.89\%$. Andaj, bazuar në vendimin e lartcekur, pronarët, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit, si në vijim: **$S=874 \times 2.2=1,922.80m^2$** .

Procedura e kompensimit / shpronësimit 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 parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

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

VIII. Këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale, nr.1411-4 ZK Matëçan, me sipërfaqe $S=276m^2$, në pronësi/posedim të P.SH. Ujërat, me pjesën e parcelës kadastrale nr.405-2 ZK Matëçan, me sipërfaqe prej $S=276m^2$, dhe me pronar Nefise Zeqiri, & pjesa e parcelës kadastrale nr.1424-0 ZK Matëçan, me sipërfaqe prej $S=16m^2$, dhe me pronar/posedues Komuna e Prishtinës, me pjesën e parcelës kadastrale nr.405-2 ZK Matëçan me $S=16m^2$, dhe me pronare Nefise Zeqiri, të përfshira në hapësirë publike /rrugë të planifikuara, është propozuar nga aplikuesit / pronarët, të bëhet bazuar në Ligjin Nr.06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

Kjo drejtori jep Pëlqim për këmbimin e sipërfaqeve të këtyre parcelave të lartcekura, sipas Plani i situacionit- "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Prishtina e Re - Zona Qendër" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i kësaj drejtorie & Manuali i këmbimit, punuar nga kompania gjeodete e licencuar, si dhe bazuar në Ligjin Nr.04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

Procedura e këmbimit do të realizohet pas ndarjes së parcelave kadastrale dhe para aplikimit për leje ndërtimore për Ndërtesa "A", me kërkesë të pronarëve në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf si dhe vlerësimin e organit kompetent dhe i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, të rishikojë kushtet ndërtimore-revokimin e tyre.

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 njesisë 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 V., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Rregullore mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", 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, 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 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 vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 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.

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, 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” 01nr.434/01–0094474/17 dt.24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

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

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

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale, nr.405-2, 1003-0, 1004-1, 1004-2, 1411-4 dhe 1424-0 ZK Matičan, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore dhe pyjore, me klasë të kualitetit “Arë i Klasit 4”, “Rajonujor/prroni” dhe “Rrugë publike e pa kategorizuar”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26, 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.

Për ndërrimin e tokës bujqësore dhe pyjore në tokë ndërtimore, në zonat e planifikuara për ndërtim, për iniciimin e procedurës për leje ndërtimore, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës pyjore në tokë ndërtimore për parcelat e parapara për ndërtim dhe ato për infrastrukturë, konform dispozitave ligjore të Ligjit mbi Tokën Bujqësore, nr. 02/L-26, dt. 24.06.2005 dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006 dt. 27.12.2006, që 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 manualit të bashkimit dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, me sipërfaqe totale: $S=(2,365 - 399) + 292=2,258m^2$, dhe këto toka do të regjistrohen si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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

XIV. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01–94474/17 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 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 "A" me -2B+S+P+6**, në kuadër të Bllokut urban **"A-21"** – Tipologjia ndërtimore **"F"**, të Tërësisë Hapësinore **"A"** të Plani Rregullues **"Prishtina Re - Zona Qendër"** në Prishtinë, dhe ka të bëjë me përfundimin e procedurës së këmbimit, ndarjes dhe bashkimit të pjesëve të parcelave kadastrale nr. 1411-4 dhe 1424-0 ZK Matigan, dhe më pas formimin e parcelës ndërtimore (bashkimin me parcelat tjera, në pronësi private), brenda bllokut urban **"A-21"**.

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

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, Liman dhe Gani Buzoku, dhe Nefise Zeqiri nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02-166266/24 dt.17.12.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **LAM. "A"** me -2B+S+P+6 & **"B"** me -3B+P+10, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02-166266/24 dt.17.12.2024, si dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- *Dëshmia mbi pronësinë - kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelën kadastrale nr.405-2, 1003-0, 1004-1, & 1004-2 ZK Matigan, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit;*
- *Projekti konceptual - "zgjidhja urbane" e kompleksit me projekt ideor të Kompleksit, me ndërtesa shumë banesore & afariste, hartuar nga kompania projektuese "Vedek Project" shpk nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 811381847, dhe me projektues: Granit Shabanaj Msc. Ark;*
- *Shkresa zyrtare "Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re – Zona Qendër", me referencë 04nr.350/01 – 134961/24 dt.15.10.2024, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës;*
- *Manuali gjeodezik "Situacioni i gjendjes faktike nr. parcelës: 1003-0, 1004-2, 1004-1 dhe 405-2", punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo-Group", me licencë nr.47;*
- *Manuali gjeodezik "Llogaritja e sipërfaqes në bazë të vijës rregulluese, propozim për këmbim", punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo-Group", me licencë nr.47;*
- *Shkresa "Njoftimi publik", e datës 23.12.2024 deri me 06.01.2025, lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Fotot e lokacionit me shkresën "Njoftim publik";*
- *Shkresa "Mendimi nga faza e Komunikacionit", i datës 24.07.2025, lëshur nga zyrtari përgjegjës i drejtorisë;*
- *Procesverbali i Mbledhjes së organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e Kushteve dhe Lejeve Ndërtimore, e mbajtur me datë 26.06.2025;*
- *Shkresa "Ftesë për pjesëmarrje ne procedim administrativ", e datës 23.01.2025, lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Shkresa "Ftesë për pjesëmarrje ne procedim administrativ", e datës 23.01.2025, lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Shkresa "Procesverbal", i datës 07.02.2025, nga takimi i mbajtur me palë;*
- *Akti noterial "Pëlqim", dhënë nga pronarët e parcelave kadastrale nr. 1004-2, 1804-1, 1804-2, dhe 1804-3, i noterizuar te notere Learte Cana në Prishtinë, me LRP.nr.01995/2025, dt. 04.03.2025;*
- *Fotokopja e dokumentit të identifikimit të pronarëve;*
- *Fotot e lokacionit.*

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02-166266/24 dt.17.12.2024, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë zonë, si dhe rregullativën ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, dokumenteve të prezantuara gjatë fazës së trajtimit të kërkesës administrative, si dhe projekt propozimit – projektit konceptual me “zgjidhja urbane” & projektit ideor të prezantuar, në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Kjo drejtori, ka pranuar kërkesën 05nr.350/02-166266/24 dt.17.12.2024, në emër të kërkuësve: Pronarëve, Liman dhe Gani Buzaku, dhe Nefise Zeqiri nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **LAM. “A” & “B”** me -2B+S+P+6 dhe -3B+P+10, (Faza “A” & “B”), në kuadër të Blloku urban “A21”- Tipologjia ndërtimore “F”, të Tërësisë Hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Qendër” në Prishtinë, me trajtim të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale nr.405-2, 1003-0, 1004-1, & 1004-2 ZK Matëçan, dhe me propozim për trajtim me këmbim të pjesëve të parcelave kadastrale nr. 1411-0 dhe 1424-0 ZK Matëçan (në pronësi komunale), me pjesët e parcelës kadastrale nr. 405-2 ZK Matëçan (në pronësi private), të cilat përfshihen në zonë të planifikuar me destinim publik – rrugë të planifikuar të planit rregullues (Rruga “A”), ka konstatuar se projekt propozimi konceptual, i prezantuar, në parim është hartuar duke u bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor.

Andaj, paraprakisht, pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të shqyrtimit të saj, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenit 13 të “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, ka vendosur “Njoftimi publik”, me datë 23.12.2024, i cila ka qëndruar gjerë me datë 06.01.2025, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur, para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuësve dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Në fazën fillestare të shqyrtimit të kërkesës, pas analizimit urb-arkitektonik të propozim zgjidhjes urbane, të prezantuar, bazuar në kriteret urbane të planit rregullues, konkretisht të bllokut urban “A-21”, është konstatuar se brenda vijës rregulluese të këtij blloku urban, përkatësisht në kufi të parcelave kadastrale në trajtim, shtrihen edhe parcelat kadastrale nr. 1804-1, 1804-2 dhe 1804-3 ZK Matëçan. Andaj, me qëllim të mundësisimit të zhvillimit edhe të këtyre pronave, ëshë kërkuar nga aplikuesit që të njëjtat parcela të përfshihen në zgjidhje urbane, dhe përmes shkresës zyrtare “Ftësë” të datës 23.01.2025, pronarët e tyre, janë ftuar në procedim administrativ, me datë 07.02.2025. Në datën dhe kohën e përcaktuar, është mbajtur takimi i thirrur, dhe bazuar në procesverbalin e hartuar, në takim ka marrë pjesë vetëm pronari parcelës kadastrale nr.1804-2 ZK Matëçan, i cili është pajtuar që ndërtimi të zhvillohet në kufi të parcelave. Ndërsa, më pas, në këtë drejtori, është prezantuar akti noterial “Pëlqim”, përpiluar te Notere Learte F. Cana në Prishtinë, me LRP.nr.1995/2025 të datës 04.03.2025, përmes të cilit, aplikuesit dhe pronarët e parcelave të lartcekura kanë dhënë pëlqim reciprok për ndërtim në distancë të caktuar.

Më pas, kjo drejtori ka vendosë që të vazhdojë me trajtimin e kërkesës për kushte ndërtimore, pas analizimit dhe konstatimit se në parcelat e lartcekura mund të realizohet ndërtimi, duke respektuar të gjitha kriteret urbane të planit rregullues.

Bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, të prezantuar, konstatohet se zgjidhja e propozuar është konceptuar të realizohet në një fazë të zhvillimit, duke planifikuar ndërtimin e **Kompleksit**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **LAM. “A”** me -2B+P+S+6, dhe **“B”** me -3B+P+10, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “A-21”, të Tërësisë Hapësinore “A”, të Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Qendër” në Prishtinë, me sipërfaqe **S=2,657m²**, e planifikuar të formohet nga parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 405-2, 1003-0, 1004-1, & 1004-2 ZK Matëçan, dhe pas përfundimit të procedurës së këmbimit (sipas përshkrimit në paragrafin VIII., të dispozitivit të këtij vendimi), edhe me pjesët e parcelave kadastrale nr. 1411-0 dhe 1424-0 ZK Matëçan.

Ndërsa, jashtë vijës rregulluese të bllokut urban “A-21”, shtrihen pjesët e parcelave kadastrale nr.405-2, 1003-0, 1004-1 & 1004-2 ZK Matëçan, me sipërfaqe të përgjithshme **S=874m²**, dhe pasi që kjo sipërfaqe e parcelave të përfshira jashtë vijës rregulluese, në hapësirë publike - rrugë të planifikuar

të planit rregullues, dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore e tejkalon 20%, atëherë bazuar në Vendimin, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore, deri në 35% të parcelës ndërtimore (Rruga "A"), me koeficient të ndërtimit, është propozuar që kompensimi-shpronësimi i pronës private e përfshirë në hapësirë të planifikuar me destinim publik-rrugë të planifikuar, të realizohet sipas përshkrimit në paragrafin IV., dhe VII., të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, para aplikimit për leje ndërtimore.

Gjithashtu, pasi që Ndërtesa "A" me 2B+S+P+6, sipas projekt propozimit, shtrihet edhe në pronat publike (të propozuara për këmbim), paraprakisht aplikimit për leje ndërtimore, për ndërtesën e njëjtë, duhet të përmbushet kushti i veçantë, i përcaktuar bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, sipas përshkrimit në paragrafin XV., të dispozitivit të këtij vendimi.

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

Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Liman Buzuku, në lagjen "Prishtina e Re, Zona Qendër", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-166266/24 dt.17.12.2024, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen "Prishtina e Re Zona Qendër" në Prishtinë, për ndërtesën "A" me etazhitet 2B+S+P+6, dhe ndërtesën "B" me etazhitet 3B+P+7, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugët e planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", "Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës" dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit.

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptuar, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04-50254/25 dt.11.04.2025, 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 26.06.2025, përmes procesverbalit ka rekomanduar disa vërejtje dhe sugjerime, dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e lartshënuara, dhe në shqyrtimin e dokumentacionit të prezantuar, pas konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, 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 Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21 dhe 44 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, vendosi që ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin e kërkesës, 05nr.350/02-166266/24 dt.17.12.2024, në emër të kërkuessve: Pronarëve, Liman, Gani Buzoku dhe Nefise Zeqiri nga Prishtina, dhe të caktojë kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **LAM. "A" & "B"** me -2B+S+P+10, (Faza "A" & "B") në kuadër të Blloku urban "A21" (sipas rridefinimit) – Ngastra ndërtimore "A" të Tërësisë Hapësinore "F" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe me trajtim të parcelave kadastrale: nr.405-2, 1003-0, 1004-1 & 1004-2 ZK

Matiçan, si dhe me trajtim përmes këmbimit edhe të pjesëve të parcelave kadastrale nr. 1411-4 ZK Matiçan, me pronar-posedues P.SH. Ujërat, dhe nr. 1424-0 ZK Matiçan, me pronar/ posedues Komuna e Prishtinës, me pjesët e parcelës kadastrale nr. 405-2 ZK Matiçan, të përfshira jashtë vijës rregullues të bllokut urban, në rrugë të planifikuara të planit, në pronësi të pronarëve të lartcekur, sipas projekt propozimit konceptual – “zgjidhja urbane” të prezantuar.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e Kompleksit, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **LAM. “A”** me -2B+P+S+6, & **“B”** me -3B+P+10, Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuara, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Planit Rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF 01 dhe Manuali i ndarjes, i bashkimit, i shpronësimit dhe i këmbimit të parcelave kadastrale të trajtuara.

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.

I dërgohet: Kërkuesve/pronarëve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02-166266/24 dt.17.12.2024

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISI E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 - 166266/24 DT.21.08.2025,

Zyrtari:
Ergyn Hajredini





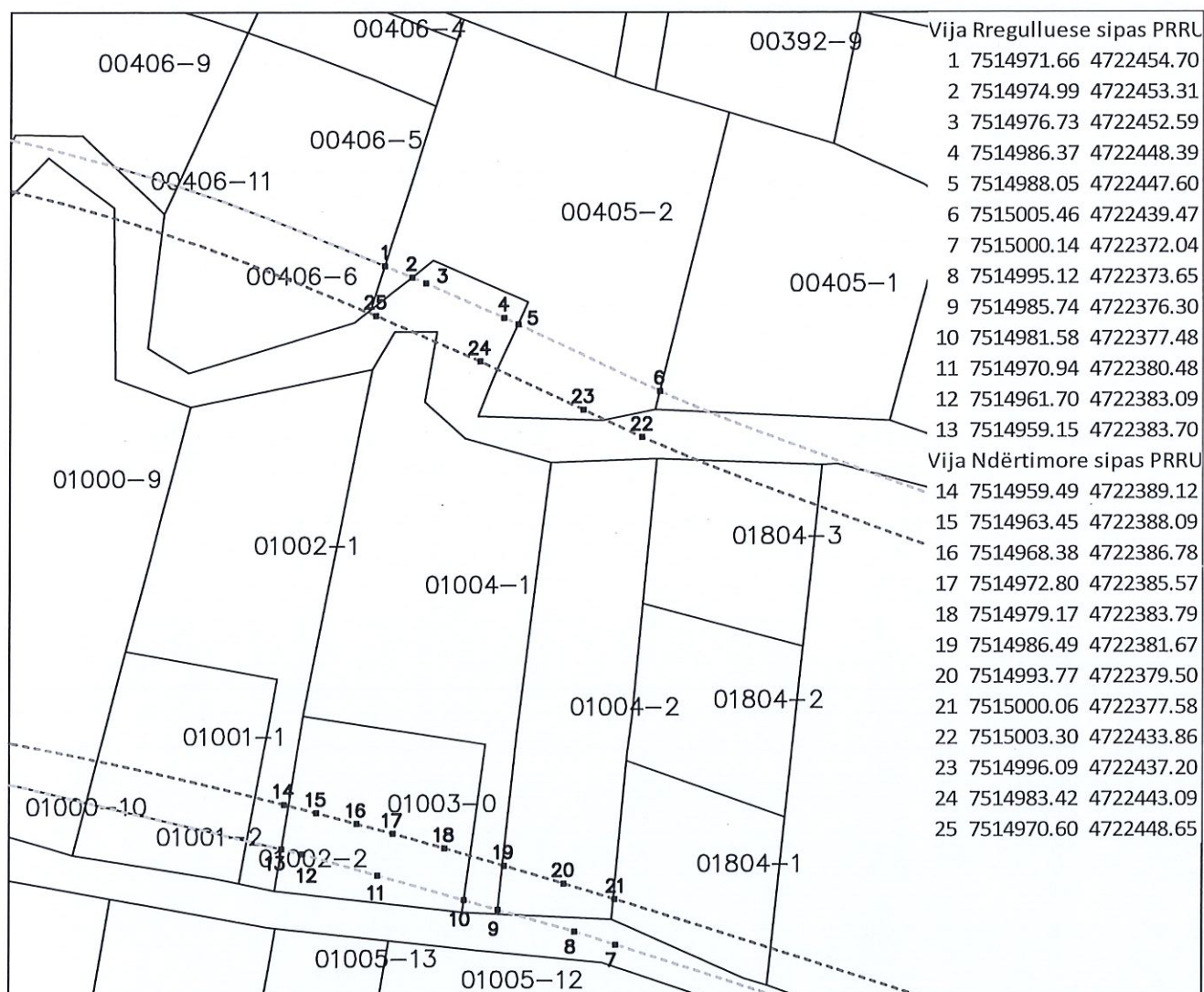
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku,

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 20.08.2025

Legjenda:

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



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

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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 1411-4, 1424-0

405-2, 1004-1

1004-2, 1003-0

1411-4, 1424-0

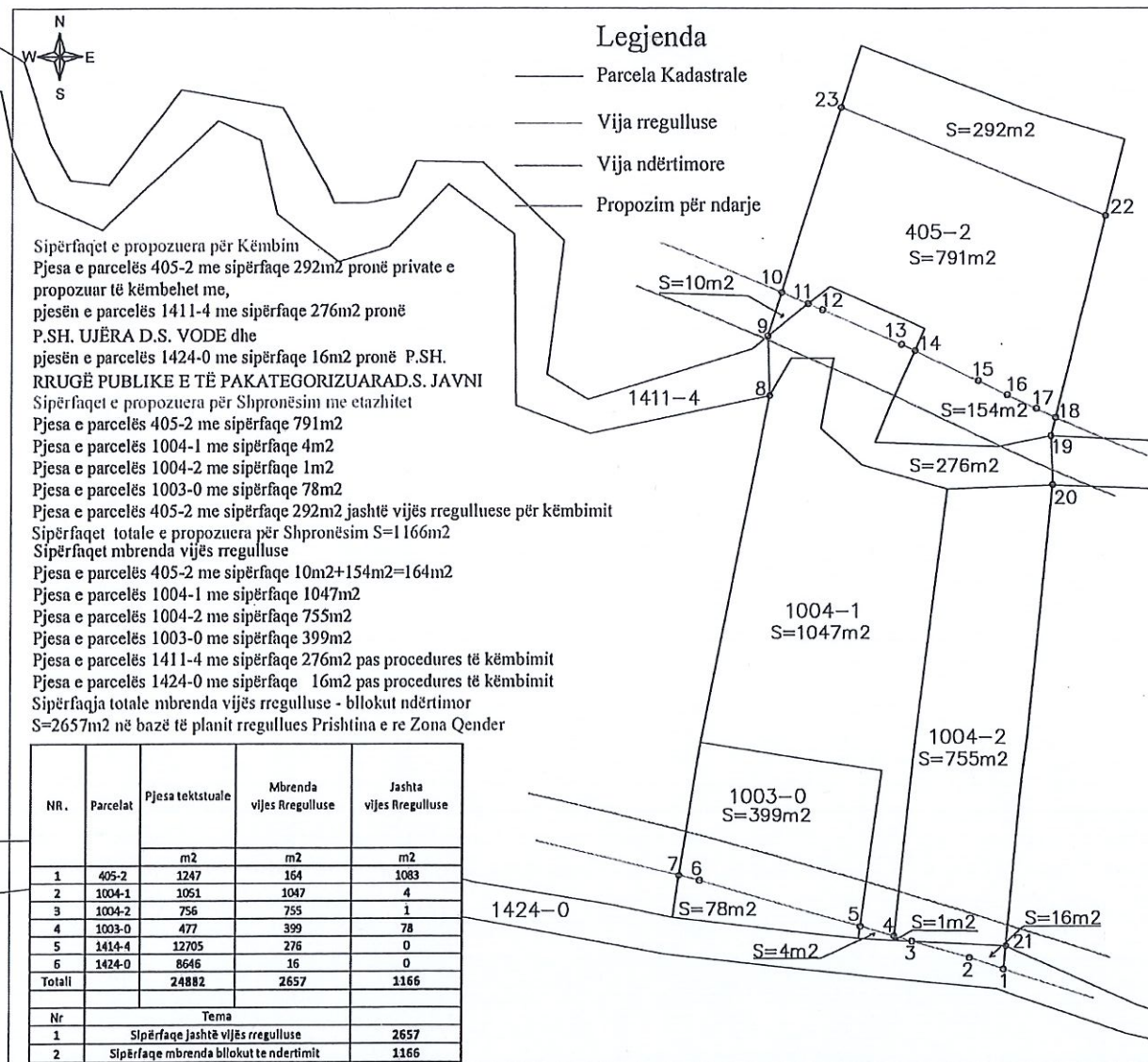
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiqan

Llogaritja e sipërfaqës në
bazë të vijës rregulluse,

Lloji i njësive kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : propozim për këmbim .

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750



Rilevoi / Snimio: "GEO - GROUP" SH.P.K.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanisë)

Nr. i licencës / Br. licence: 47

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 22.07.2025



Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëues ligj)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Kordinatat e në bazë të vijës rregulluse dhe
propozimit për ndarje

nr	y	x
1	7514999.372	4722372.286
2	7514995.116	4722373.654
3	7514987.965	4722375.673
4	7514985.744	4722376.300
5	7514981.583	4722377.475
6	7514961.705	4722383.090
7	7514959.150	4722383.700
8	7514970.192	4722442.106
9	7514969.962	4722449.376
10	7514971.664	4722454.697
11	7514974.986	4722453.312
12	7514976.727	4722452.586
13	7514986.365	4722448.387
14	7514988.052	4722447.601
15	7514995.895	4722443.946
16	7514999.499	4722442.221
17	7515003.116	4722440.523
18	7515005.457	4722439.467
19	7515004.902	4722437.236
20	7515005.111	4722431.225
21	7514999.639	4722375.137
22	7515011.565	4722464.022
23	7514978.905	4722477.183

Rilevoi / Snimio: "GEO - GROUP" SH.P.K.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ inë i prezime geodeta/ kompanije)

47

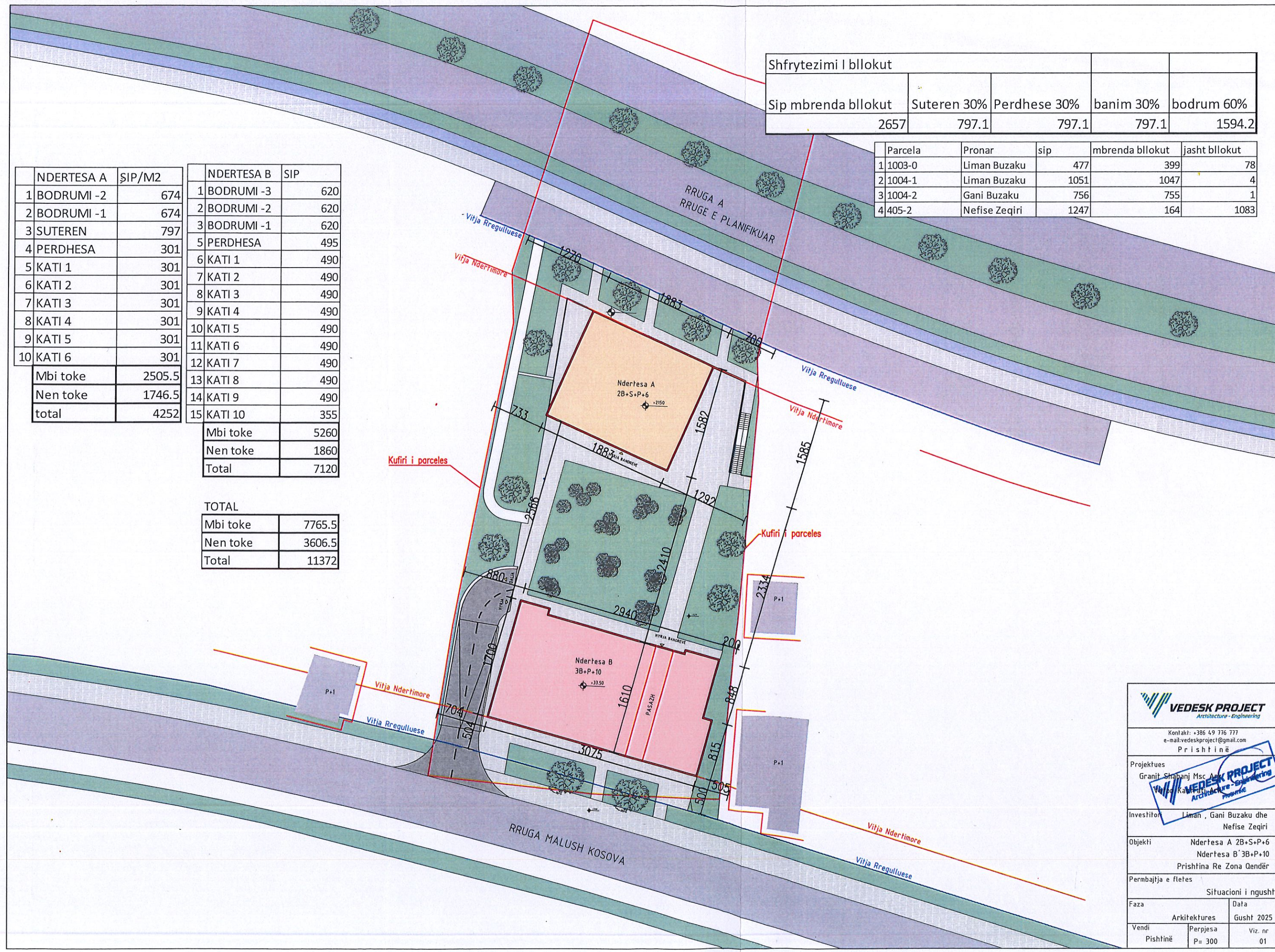


NDERTESA A	ŞIP/M2	NDERTESA B	SIP
1 BODRUMI -2	674	1 BODRUMI -3	620
2 BODRUMI -1	674	2 BODRUMI -2	620
3 SUTEREN	797	3 BODRUMI -1	620
4 PERDHESA	301	5 PERDHESA	495
5 KATI 1	301	6 KATI 1	490
6 KATI 2	301	7 KATI 2	490
7 KATI 3	301	8 KATI 3	490
8 KATI 4	301	9 KATI 4	490
9 KATI 5	301	10 KATI 5	490
10 KATI 6	301	11 KATI 6	490
Mbi toke	2505.5	12 KATI 7	490
Nen toke	1746.5	13 KATI 8	490
total	4252	14 KATI 9	490
		15 KATI 10	355
		Mbi toke	5260
		Nen toke	1860
		Total	7120

TOTAL	
Mbi toke	7765.5
Nen toke	3606.5
Total	11372

Shfrytezimi I bllokut				
Sip mbrenda bllokut	Suteren 30%	Perdhese 30%	banim 30%	bodrum 60%
2657	797.1	797.1	797.1	1594.2

Parcela	Pronar	sip	mbrenda bllokut	jasht bllokut
1 1003-0	Liman Buzaku	477	399	78
2 1004-1	Liman Buzaku	1051	1047	4
3 1004-2	Gani Buzaku	756	755	1
4 405-2	Nefise Zeqiri	1247	164	1083



VEDESK PROJECT
Architecture - Engineering

Kontakt: +386 49 776 777
e-mail: vedesproject@gmail.com
Prishtinë

Projektues
Granit Shabanj Msc. Ar.
Vilho Kallmadi
VEDESK PROJECT
Architecture - Engineering
Prishtinë

Investitor
Liman, Gani Buzaku dhe
Nefise Zeqiri

Objekti
Ndertesa A 2B+S+P+6
Ndertesa B 3B+P+10
Prishtina Re Zona Qendër

Permbajtja e fletes
Situacioni i ngusht

Faza	Arkitektures	Data
Vendi	Perpjesa	Viz. nr
Prishtinë	P= 300	01