

01-1494



	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 dhe 84 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 dt.21.06.2016, 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës **05 Nr. 350/05-38792/25 dt.18.03.2025 për rihapjen e procedurës së kërkesës të përfunduar me vendimin e refuzimit 05 Nr. 350/02-102800/24 dt. 28.01.2025**, të pronarëve: **Sanije Berisha, Nexhdet, Valdet dhe Avni Lokaj, Driton Kllokoqi me investitor “Andrra Invest”L.L.C., me certifikatë të regjistrimit të biznesit Nr.811488726 me adresë Rr. Rruga Malush Kosova 2, Prishtina**, dhe për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore afariste, në kuadër të bllokut urban "A-18", tipologjia e ndërtimit “D”, të tërësisë hapësinore “A”, të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Qendër" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 26.05.2025, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve: Sanije Berisha, Nexhdet, Valdet dhe Avni Lokaj, Driton Kllokoqi me investitor “Andrra Invest”L.L.C., me certifikatë të regjistrimit të biznesit Nr.811488726 me adresë Rr. Rruga Malush Kosova 2, Prishtina, sipas kërkesës **05 Nr. 350/05-38792/25 dt.18.03.2025 për rihapjen e procedurës së kërkesës të përfunduar me vendimin e refuzimit 05 Nr. 350/02-102800/24 dt. 28.01.2025**, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin kompleksit të ndërtesave shumëbanesore afariste, “Ndërtesa 1” dhe “Ndërtesa 2”, në kuadër të bllokut urban “A-18”, tipologjia e ndërtimit “D”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.906-6, 906-7, 906-13, 913-12 dhe 918-0, ZK.Matiçan dhe parcelave kadastrale nr.920-1 dhe 921-3,ZK.Matiçan në pronësi Komuna e Prishtinës, e përfshirë në kuadër të bllokut "A-18", tipologjia e ndërtimit “D”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë dhe të planifikuara për këmbim, sipas projekt propozimit konceptual dhe “zgjidhja urbane” të prezantuar.

I. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të bllokut urban “A-18”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 350/01-90646/23 dt.05.06.2023, dhe sipas këtij plani, kjo zonë ka të caktuar tipologjinë e ndërtimit “D” dhe tipi i shfrytëzimit “BP” funksion i përzier kryesisht banim, banim , afarizëm jo shqetësues në përdhësë.

II. 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 për investitorin :
 - nr.**906-6**,ZK.Matiçan,sipërfaqja **S=600m²**, pronar: Driton Kllokoqi, kualiteti i tokës ”Arë e klasës 4”;
 - nr.**906-7**,ZK.Matiçan,sipërfaqja **S=438m²**, pronar:Nexhdet, Valdet dhe Avni Lokaj, kualiteti i tokës ”Arë e klasës 4”;
 - nr.**906-13**,ZK.Matiçan,sipërfaqja **S=381m²**, pronare:Sanije Berisha, kualiteti i tokës ”Arë e klasës 4”;
 - nr.**913-12**,ZK.Matiçan,sipërfaqja **S=156m²**, pronare:Sanije Berisha, kualiteti i tokës ”Arë e klasës 4”;
 - nr.**918-0**,ZK.Matiçan,sipërfaqja **S=385m²**, pronare:Sanije Berisha, kualiteti i tokës ”Tokë Ndërtimore”;

Sipërfaqja totale $S=1,960.00m^2$

- nr. 920-1; $S=198.00m^2$ (nga totali $473m^2$);Komuna e Prishtinës, e planifikuar për këmbim
- nr. 921-3; $S=134.00m^2$ (nga totali $3046m^2$);Komuna e Prishtinës, e planifikuar për këmbim

Sipërfaqja totale e parcelave me parcelat për këmbim, është

$$S=1,960.00m^2+332.00m^2=2,292.00m^2$$

- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale nr.906-6, 906-7, 906-13, 913-12 dhe 918-0, ZK.Matiçan, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale, ndërsa parcelat nr.920-1 dhe 921-3, ZK.Matiçan janë pronë e Komunës së Prishtinës;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura ka ndërtesë ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi në drejtimin veri-jug, me disnivel $\sim 5m'$;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale është nga rruga ekzistuese dhe njëkohësisht e planifikuar me Planin Rregullues "Prishtina e re-Zona Qendër";
- Parcela kadastrale për të cilën kërkohet caktimi i kushteve ndërtimore, shtrihet në kuadër të bllokut urban "A-18", të Planit Rregullues "Prishtina e re-Zona Qendër", dhe pjesërisht shtrihet në rrugën e planifikuar të Planit Rregullues të lartcekur;
- Në kuadër të perimetrit prej $50m'$ të parcelës kadastrale, ka ndërtesa të larta banesore, administrative si dhe shtëpi individuale banimore;

III. Projekti konceptual – "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesat shumëbanesore afariste, e analizuar/trajtuar me këto kushte ndërtimore, është konceptuar me gjithsejtë 2 ndërtesa banesore afariste, "Ndërtesa 1" me etazhitet 2B+S+P+7 dhe "Ndërtesa 2" me etazhitet 2B+SP+8, të shtrira në drejtimin veri-lindor dhe jug-perëndimor. Trajtimi i përfshinë parcelat kadastrale nr.906-6, 906-7, 906-13, 913-12 dhe 918-0, ZK.Matiçan dhe parcelat nr.920-1 dhe 921-3, ZK.Matiçan në pronësi të Komunës së Prishtinës. Koeficientet e ndërtimit si shputa ISHP, ISGJ dhe ISN si dhe distancat janë kalkuluar për sipërfaqen e parcelave ndërtimore të cilat hyjnë në ndërtim. Oborri i kompleksit është i planifikuar mbrapa ndërtesave në anën jug-perëndimore, ndërsa për të siguruar sa më shumë sipërfaqe të lirë, rampa për hyrje në bodrum është planifikuar ndërmjet dy komplekseve për shfrytëzim të përbashkët si dhe distanca ndërmjet ndërtesave është kalkuluar ndërmjet dy komplekseve dhe të gjitha këto janë bërë me marrëveshje me LRp.Nr.863/2025 pranë noterit Astrit S Bibaj, ndërmjet dy palëve pranë organeve kompetente. Për sipërfaqen e parcelës së shtrirë në rrugë është planifikuar shpronësimi në kuadër të bllokut si tërësi, ndërsa për parcelat në pronësi komunale të cilat shtrihen brenda bllokut është planifikuar këmbimi. Sipërfaqja ndërtimore e trajtuar me këtë zgjidhje urbane është planifikuar në ndërtesat e shtrira në bllok në tërësi sipas zgjidhjes urbane të miratuar me këto Kushte Ndërtimore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore, në kuadër të pjesës së bllokut urban "A-18", të tërësisë hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin-ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, dhe hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi dhe qasja në kompleks, pozicionimi, gabaritët, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkimet 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", bashkëngjitur këtij vendimi për caktim të kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale e trajtuar në kuadër të pjesës së bllokut urban "A-18", për realizimin e ndërtesës shumëbanesore afariste, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr.906-6, ZK.Matiçan, sipërfaqja $S=595m^2$,
 - nr.906-7, ZK.Matiçan, sipërfaqja $S=438m^2$,
 - nr.906-13, ZK.Matiçan, sipërfaqja $S=381m^2$,
 - nr.913-12, ZK.Matiçan, sipërfaqja $S=156m^2$,
 - nr.918-0, ZK.Matiçan, sipërfaqja $S=385m^2$,
 - nr.920-1, ZK.Matiçan, sipërfaqja $S=198.00m^2$; /e propozuar për këmbim/
 - nr.921-3, ZK.Matiçan, sipërfaqja $S=134.00m^2$; /e propozuar për këmbim/

Sipërfaqja e parcelave kadastrale brenda vijës rregulluese.....
 $S=1,955.00m^2+332.00m^2=2,287.00m^2$

- ISO 9001

- Sipërfaqja e parcelës, jashtë vijës rregulluese, e trajtuar sipas Vendimit 14 Nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për Plotësimin dhe Ndryshimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës Prishtinës, Nr.01 Nr.400-600 dt. 26.05.2008, për kompensimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit, është **S=5.0m²**

- “Ndërtesa 1”, me etazhitet 2B+S+P+7, me sipërfaqe ndërtimore totale $S=5,428.70m^2$
/3,506.80m² mbi tokë dhe 1,921.95m² nën tokë;

Total sipërfaqja ndërtimore e miratuar për bllokun "A-18" është 9,987.60m² nga kjo 6,876.00m² sipërfaqje ndërtimore mbitokësore dhe 3,111.60m² sipërfaqje ndërtimore nëntokësore;

ISHP për katin përdhesë dhe suterren:

$S=775.00\text{m}^2$ /sipas projekt propozimit/

$$S = 2,287.00 \text{ m}^2 \times 0.6 = 1,372.20 / \text{e lejuar } /,$$

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në planin rregullues dhe 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 kjo sipërfaqe është:

$S=3.999,62\text{m}^2$ nga kjo 626.01m^2 në toke/nivel tereni dhe 484.6m^2 në kulm/sipas projekt propozimit/

S= 1,955.00 x 3.0=5,865.00m² parcelat në pronësi private

S= 332.00 x 3.0=996.00m²/ parcelat nr.920-1 dhe 921-3,ZK.Matiçan e trajtuara me këmbim

S=5.00*3=15.00m², e trajtuar me kompensim

Nga kjo sipërfaqja ndërtimore totale do të kalkulohet si në vijim:

$$S = 5,865.00 \text{ m}^2 + 996.00 \text{ m}^2 + 15.00 \text{ m}^2 = 6,876.00 \text{ m}^2;$$

Faqe 3 prej 11

$$S = 5.00 \times 3.0 = 15.00 \text{ m}^2,$$

Totali i lejuar dhe i miratuar me këto Kushte Ndërtimore për ndërtim mbitokësor është $S = 5,865.00 \text{ m}^2 + 996.00 \text{ m}^2 + 15.00 \text{ m}^2 = 6,876.00 \text{ m}^2$ sipërfaqe ndërtimore mbitokësore ndërsa të planifikuara me projektë janë $S = 9,987.60 \text{ m}^2$ nga kjo $6,876.00 \text{ m}^2$ sipërfaqe ndërtimore mbitokësore dhe $3,111.60 \text{ m}^2$ sipërfaqe ndërtimore nëntokësore.

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë dhe tarifë për leje ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, të jetë ndërtim shumë banesor dhe afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për bllokun urban "A-18", të tërësisë hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër", është IV-VIII etazhe mbi tokë, sipas projekt propozimit etazhiteti mbitokësor edhe pas shpronësimit të pjesës së parcelave të cilat kalojnë në rrugë publike është $2B+S+P+7$ dhe $3B+P+8$;
- 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) të 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. 1.40 m për banim dhe 0.45 m për afarizëm;
- Kati i fundit i ndërtesave shumëbanesore duhet të tërhiqet brenda vijës ndërtimore për min. 2.5 m;
- Çdo ndërtesë duhet planifikuar të vendoset me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore, si me pjesën e ndërtesës mbi tokë ashtu edhe nëntokë, nuk lejohet tejkalimi i vijës ndërtimore.
- 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;
- Qasjet në kompleks të jenë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas planit të situacionit/zgjidhjes 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 m^2 të sipërfaqes së vlefshme të shitjes;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër".

V. Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.906-6, ZK.Matiçan, me sipërfaqe $S=5 \text{ m}^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuara-rrugë, për realizimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin "V", parcela ndërtimore e përbërë nga parcelat kadastrale nr.906-6, 906-7, 906-13, 913-12 dhe 918-0, ZK.Matiçan dhe parcelës kadastrale nr.920-1 dhe 921-3, ZK.Matiçan në pronësi Komuna e Prishtinës, në kuadër të bllokut urban "A-18", të tërësisë hapësinore "A", sipas certifikatës së njësisë kadastrale janë me sipërfaqe totale prej **$S=2,287.00 \text{ m}^2$** , ndërsa sipërfaqja e parcelës kadastrale nr.906-6, ZK. Matiçan, e cila mbetet në rrugë është $S=5.00 \text{ m}^2$, andaj bazuar në Vendimin 14 Nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për Plotësimin dhe Ndryshimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës Prishtinës, Nr.01 Nr.400-600 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 koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është 2%, e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj sipas kësaj llogarie, pronari/Investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore si në vijim:

$$S = 5.00 \times 3.0 = 15.00 \text{ m}^2,$$

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale nr.906-6, ZK. Matičan, 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.

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 ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale nr.906-6, Matičan dhe parcelave kadastrale nr.920-1 dhe 921-3, ZK. Matičan të planifikuara për këmbim, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore të bllokut urban bllokut urban "A-18", të tërësisë hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, si dhe bazuar në Planin i situacionit - "zgjidhja urbane", vijës rregulluese të bllokut urban "A-18", të tërësisë hapësinore "A", dispozitës urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit, të punuar nga gjeodeti i licencuar.

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 bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Procedura e ndarjes të realizohet në dy faza. Faza e parë përfshinë ndarjen e parcelës kadastrale 906-6, ZK Matičan dhe do të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore për ndërtimin e "Ndërtesës 1", ndërsa faza e dytë përfshinë ndarjen e parcelave kadastrale nr.920-1 dhe 921-3, ZK. Matičan të planifikuara për këmbim dhe do të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore për "Ndërtesën 2, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në, Planin i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01" si dhe Manualit për ndarje punuar nga gjeodeti i licencuar.

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

VI. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale nr.906-6, 906-7, 906-13, 913-12 dhe 918-0, ZK. Matičan dhe parcelave kadastrale nr.920-1 dhe 921-3, ZK. Matičan në pronësi Komuna e Prishtinës, bazuar në Planin i situacionit - "zgjidhja urbane", si dhe Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Prishtina e Re-Zona Qendër" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali i bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" & Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim të punuar nga gjeometri i licencuar.

Procedura e bashkimit do të realizohet pas realizimit të procedurave të paragrafit V. & VI. të vendimit të kushteve ndërtimore dhe bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e cila do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operatin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi i parcelave do të realizohet në dy faza, Faza e I-rë përfshinë bashkimin e parcelave kadastrale nr.906-6, 906-7, 906-13, 913-12 dhe 918-0, ZK. Matičan dhe do të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore për ndërtimin e ndërtesës "Ndërtesën 1" ndërsa Faza e dytë do të përfshijë bashkimin e parcelës kadastrale të krijuar në fazën e parë dhe parcelave kadastrale nr.920-1 dhe 921-3, ZK. Matičan të planifikuara për këmbim pas realizimit të procedurës së këmbimit të përshkruar në pikën "IX" të këtij Vendimi dhe kjo do të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore për ndërtimin e "Ndërtesës 2", në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, me kërkesë të pronarëve & investitorit, si dhe bazuar në

Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga "Prishtina e Re-Zona Qendër" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar.

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

IX. Këmbimi i pjesës së parcelave kadastrale me nr.920-1 dhe 921-3,ZK.Matiçan, në pronësi të P.Sh. K. Komunal, me $S=198m^2+134.00m^2=332.00m^2$, është paraparë të realizohet me pjesën e parcelës kadastrale nr. 27-26,ZK.Matiçan, me $S=1,781m^2$, të përfshira në gjelbërimin e planifikuar, sipas Planit Rregullues "Mati 1" në Prishtinë të këtij Plani, bazuar në vlerësimin e organit kompetent.

Andaj, drejtorja jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartë cekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", "*Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01*", punuar nga kjo drejtori dhe Manuali i këmbimit punuar nga gjeometri i licencuar dhe i bashkangjitur kësaj kërkesë. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, dhe bazuar në vlerësimin e organit kompetent, dhe e cila do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e këmbimit të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore për ndërtimin e "Ndërtesës 2", me kërkesë të pronarëve dhe Investitorit, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, bazuar në Ligjin Nr. 04/L-144 dt. 22.11.2012, për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës.

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

VII. 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, numri i identifikimit dhe adresa;
 - Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
 - Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
 - Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
 - Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).
- Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrohja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

VIII. 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 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 hapësinorë, "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 50 m, 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 dymave 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 kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe 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;

IX. 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, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"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 (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

X. 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 Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

XI. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe nenin 10 dhe 11 të "Rregullores mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo

drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XII. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE-meqenëse parcelat kadastrale nr.906-6, 906-7, 906-13 dhe 913-12, ZK.Matiçan dhe parcelat kadastrale nr.920-1 dhe 921-3, ZK.Matiçan, 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”, 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”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e pjesës së parcelave ndërtimore të destinuara si tokë bujqësore, me sipërfaqe **S=1,570.00m²**. Ndërrimi i destinimit poashtu duhet të përfshijë parcelat kadastrale nr.920-1 dhe 921-3, ZK.Matiçan të planifikuara për këmbim pas realizimit të procedurës së këmbimit të përshkruar në pikën “IX”, me sipërfaqe prej S= 332.00m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XIII. PAGESA E TAKSËS për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01-0094474/17 dt.24.04.2017 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.

XIV. VLEFSHMËRIA e vendimit për caktimin e 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

Pronarët: **Sanije Berisha, Nexhdet, Valdet dhe Avni Lokaj, Driton Kllokoqi me investitor “Andrra Invest” L.L.C., me certifikatë të regjistrimit të biznesit Nr.811488726 me adresë Rr. Rruga Malush Kosova 2, Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/05-38792/25 dt.18.03.2025 për rihapjen e procedurës së kërkesës të përfunduar me vendimin e refuzimit 05 Nr. 350/02-102800/24 dt. 28.01.2025**, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin kompleksit të ndërtesave shumëbanesore afariste, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesat 05 Nr. 350/05-38792/25 dt.18.03.2025 dhe 05 Nr. 350/01-102800/24 dt.06.08.2024, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesi ka prezantuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Çertifikatën e njësive kadastrale dhe kopjen e planit për parcelat kadastrale nr. nr.918-0, 906-13, 906-7, 906-6 dhe 913-12, ZK.Matiçan;
- Çertifikatën e njësive kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. nr.27-26, ZK.Matiçan.
- Shkresën ' Informim nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër", me referencë 1382 dt.17.01.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;
- Projektin ideor i kompleksit me ndërtesat shumëbanesore afariste, punuar nga kompania LSN+Partners, Prishtinë;
- Inçizimin gjeodezik, të punuar nga kompania "Festim Islami" Sh.p.k.;
- Kontratën për ndëtim dhe investim të përbashkët me Lrp.Nr.6407/2024 dt.08.07.2024, të lidhur pranë noterit Astrit S Bibaj ndërmjet Nexhdet Lokaj, Valdet Lokaj, Avni Lokaj, Sanije Berisha dhe Driton Kllokoqi si pronar toke dhe Andrra Invest, L.L.C Prishtinë si Investitor;
- Kontratën për Ndërtim Investim të përbashkët të lidhur te noteri Astrit S.Bibaj me LRP.Nr.2435/2025 ndërmjet Besnik Asllanit dhe Bahri Hoxha si bashkëpronarë të parcelës kadastrale nr.27-26, ZK.Matiçan dhe Andrra Invest, L.L.C, si investitor në anën tjetër;
- Deklaratën e përbashkët, të lidhur pranë noterit Astrit S.NBibaj me LRP.Nr.863/2025, ndërmjet Andrra Invest , L.L.C. dhe 2B&A British Building C"Sh.p.k., të cilët janë pajtuar me zgjidhjen e përbashkët urbane, sa i përket vendosjes së ndërtesave dhe qasjes së përbashkët;
- Kopjet e letërnjoftimit të bashkëpronarëve të tokës;
- Fotografitë e gjendjes ekzistuese

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas shqyrtimit të kërkesave 05 Nr. 350/05-38792/25 dt.18.03.2025 dhe 05 Nr. 350/01-102800/24 dt.06.08.2024, për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë hapësirë, rregullativën ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit & procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentacionit të prezantuar dhe trajtuar gjatë fazës së trajtimit të kërkesës administrative, konstatoi se: me anë të kërkesës 05 Nr. 350/01-102800/24 dt.06.08.2024, aplikuesit Sanije Berisha, Nexhdet, Valdet dhe Avni Lokaj, Driton Kllokoqi me investitor "Andrra Invest" L.L.C., me certifikatë të regjistrimit të biznesit Nr.811488726 me adresë Rr. Rruga Malush Kosova 2, Prishtina, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore afariste, kuadër të bllokut urban "A-18", të tërësisë hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Qendër" në Prishtinë, tipologjia e ndërtimit "D", konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.918-0, 906-13, 906-7, 906-6 dhe 913-12, ZK.Matiçan. Kjo Drejtori pas shqyrtimit të kësaj kërkesë, duke konstatuar se dokumentacioni i dorëzuar nuk është i plotë dhe nuk është në harmoni me kushtet dhe kriteret e planit, përmes shkresës zyrtare për plotësim dokumentacioni 05 Nr. 350/01-102800/24 dt. 01.10.2024, ka kërkuar plotësimin e të njëjtës si në vijim:

- Të prezantohet elaborati për shpronësim dhe për këmbim, duke u bazuar edhe në Vendimin 14 Nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për Plotësimin dhe Ndryshimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës Prishtinës, Nr.01 Nr.400-600 dt. 26.05.2008;
- Projektpropozimi të plotësohet dhe përpunohet si në vijim:
 - Të specifikohen parcelat e planifikuara për caktimin e kushteve ndërtimore;
 - Organizmi i parkingjeve, trotuareve, rampave, gjelbërimit të planifikohen në tërësi brenda parcelave në trajtim;
 - Të specifikohet pjesa vitale e kompleksit dhe të organizohet si hapësirë e lire duke larguar rampa dhe parkingje, të organizohen aktivitete për rekreim lojra për fëmijë etj;
 - Situacioni të jetë qartë i lexueshëm, Vija e rregullimit dhe ndërtimit të mos jenë me të njëjtën layer me vijat e tjera brenda në kompleks, të specifikohet qartë pjesa ku janë ndërtesat me hapësirën e lire, kontura e ndërtesës të jetë e paraqitur qartë e diferencuar sipas niveleve të planifikuara me kotat relative dhe absolute në raport me pjesën tokësore të lirë, të paraqiten etazhitet etj. Kotat e niveleve relative dhe absolute të paraqiten në të gjitha pozicionet ku ka diferencime në nivel nga rruga/qasja, trotuari, hapësira e lirë deri te ndërtesa;
 - Prezantimi i ngjyrave në situacion të jetë sipas kontekstit, në situacionin e prezantuar trotuari, drunjet, gjelbërimi, parkingu, kulmi janë prezantuar me të njëjtin intensitet të ngjyrave/vijave;

- Te respektohet distanca nga kufiri i parcelës fqinje, në rastet kur distanca është 7 nuk duhet të ketë hapje në asnjë nga nivelet dhe as ballkone. Poashtu balli i njëjtë fasada e njëjtë e cila nuk ka asnjë ndryshim në pozicionim apo struktural nuk mund të ketë pjesërisht hapje dhe pjesërisht jo. Balli i ndërtesës ka hapje apo nuk ka. Duke qenë se kemi të bëjmë me zgjidhje parciale të blloku dhe nuk dihet zhvillimi i mëtejshëm ballet me hapje dhe pa duhet të jenë të mirmenduara;
- Te pjesa e fasadës veriperendimore nuk është respektuar distanca 7m nga kufiri;
- Bazuar në Rregulloren e MMPH-së me 08/2016 për Normat Minimale Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi, të bëhet ridefinimi i nivele nëntokësore dhe mbitokësore Suterren dhe Bodrum, pas analizës së kompleksit sipas pikave të mësipërme. Suterreni llogaritet në tërë nivelin dhe poashtu Bodrumi llogaritet në tërë nivelin;
- Të paraqitet analiza e qasjes për hendikep në kompleks, aty ku ka shkallë të këtyre dhe rampa;
- Të prezantohet më shumë se një prerje e kompleksit, fillimisht në situacion të evidentohen pozicionet ku janë marrë prerjet, min. 2 prerje tërthore ku prezantohet pjesa mbrapa e kompleksit ku vërehet se ka ndërtim nëntokësor, të paraqitet kotat reale të terrenit ekzistues dhe atij të planifikuar në raport me kufijtë e parcelës dhe në raport me rrugën;
- Përfundimi i terrenit në të gjitha anët e parcelës ku lidhet me parcelat e tjera të përfundojë në të njëjtën kotë nivel me parcelat fqinje -+20cm;
- Të prezantohet edhe situacioni i gjerë, ku shihet zhvillimi i pjesës tjetër të bllokut “A-18”;

Për plotësimin e kësaj kërkesë kjo drejtori bazuar në nenin 21 pika 4 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, ka kërkuar nga aplikuesi që dokumentacionin e harmonizuar dhe të plotësuar, ta prezantojë brenda afatit prej 15 (pesëmbëdhjetë), dhe meqë pala nuk i është përmbajtur afatit ligjor për plotësim kërkesë kjo drejtori me anë të Vendimit 05 Nr. 350/02-102800/24 dt. 28.01.2025, të njëjtën e ka refuzuar

Me pas palët me anë të kërkesës 05 Nr. 350/05-38792/25 dt. 18.03.2025 kanë kërkuar rihapjen e procedurës së kërkesës 05 Nr. 350/01-102800/24 dt. 06.08.2024, të përfunduar me vendimin e refuzimit 05 Nr. 350/02-102800/24 dt. 28.01.2025, duke prezantuar Deklaratën e përbashkët, të lidhur pranë noterit Astrit S. Bibaj me LRP.Nr.863/2025, ndërmjet Andrra Invest, L.L.C. dhe 2B&A British Building C”Sh.p.k., të cilët janë pajtuar me zgjidhjen e përbashkët urbane, sa i përket vendosjes së ndërtesave dhe qasjes së përbashkët, Manualin e ndarjes dhe bashkimit të punuar nga gjeodet Festim Islami, Çertifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. nr.27-26, ZK.Matiçan të propozuar për këmbimin me pjesët e parcelave nr.920-1 dhe 921-3, ZK.Matiçan në pronësi komunale si dhe projektpropozimin e kompleksit me “Ndërtesat 1” dhe “Ndërtesën 2”;

Kjo Drejtori pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim, Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 nga dt.28.03.2025 deri me dt.11.04.2025, ka vendosë “Njoftim publik” për njoftimin dhe mundësinë e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’. Ky njoftim ka qëndruar 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në email adresat e vendosura në njoftimin publik, që nënkupton se kjo drejtori mund të vazhdojë me procedurat e caktimit të kushteve ndërtimore.

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 në rrugën të planifikuara të planit rregullues dhe ndër të tjera konstatohet:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Andrra Invest” LLC, në lagjen “Prishtina e Re, Zona Qendër”, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/05-38792/25 dt.18.03.2025, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen “Prishtina e Re Zona Qendër” në Prishtinë, për ndërtesën “1” me etazhitet 2B+S+P+7, dhe ndërtesën “2” me etazhitet 2B+S+P+8, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugën e planifikuar dhe terrenin me pjerrësi. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi”, “Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës” dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e 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 të planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit”.

Bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 275630 dt.27.12.2022, dhe 14 nr. 020/04-112722 dt. 27.08.2024, për formimin e organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e kushteve dhe lejeve ndërtimore, i njëjti komision me dt.24.04.2025, ka mbajtur takimin këshillëdhënës për shqyrtim të dokumentacionit ndërtimor/projektin – faza e arkitekturës, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit, përmes procesverbalit, kanë konstatuar disa vërejtje dhe sugjerime nga aspekti urban i projekt propozimit konceptual, të cilat në ndërkohë janë korrigjuar dhe zgjidhja urbane është përmirësuar, dhe është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Kjo drejtori bazuar në dokumentacionin e prezantuar, analizës së projektit si dhe rekomandimet e komisionit për kompleksin në fjalë vendosi ta miratoj zgjidhjen urbane në tërësi sipas zgjidhjes urbane të bashkangjitur këtij vendimi, me gjithsejtë katër ndërtesa shumë banesore afariste dhe me tri grupacione interesi.

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas shqyrtimit të kërkesës, dokumentacionit të prezantuar, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në teren, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, procedurat e zhvilluara gjatë fazës së trajtimit të kërkesë me konstatimet e lartcekura, konstatoi se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore dhe të dokumentit të planifikimit hapësinor për miratimin e projekt propozimit – “zgjidhja urbane”, të prezantuar me korrigjime konkrete në harmoni me kriteret e planit urbane në fuqi, sipas kriterëve dhe kushtet e përcaktuara në dispozitiv të këtij vendimi.

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 të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualin Gjeodezik për ndarje, bashkim dhe shpronësim/Kompensim dhe Këmbimit.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me vendimin e kushteve ndërtimore, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtyre kushteve ndërtimore. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI-ja.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorëve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës **05 Nr. 350/05-38792/25 dt.18.03.2025 dhe 05 Nr. 350/01-102800/24 dt.06.08.2024.**

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,

05 NR. 102800/24 DT. 26.05.2025

Zyrtar:
Anita Osmani



Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krašniqi





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

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/ Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/ Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVES/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtine

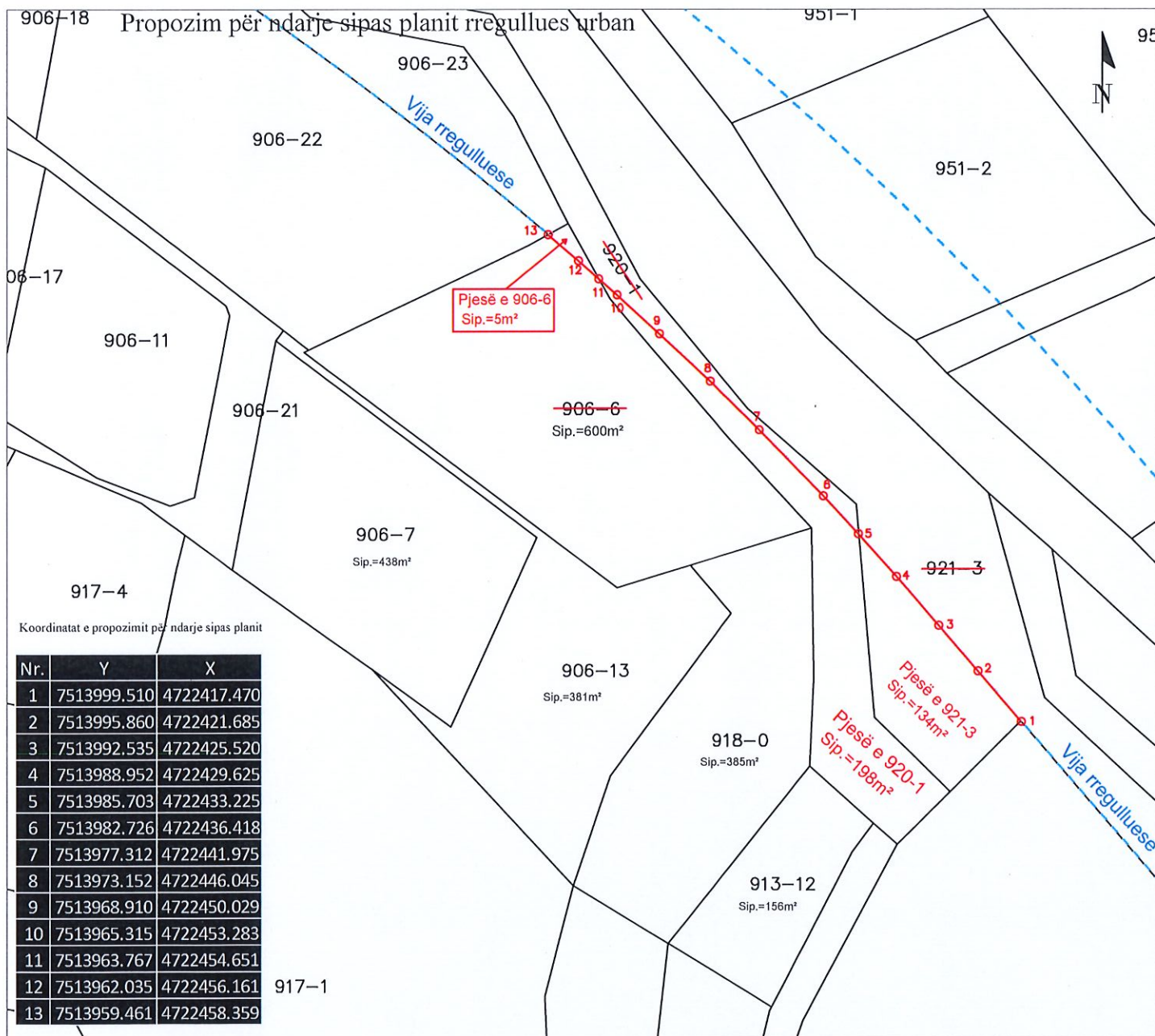
Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice : 906-6

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500



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

Nr. i licencës / Br. licence: 12

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 21.05.2025

Aprovui / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i përsorit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____





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

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/KATASTRARSKA AGENCIJA KOSOVA/KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtine

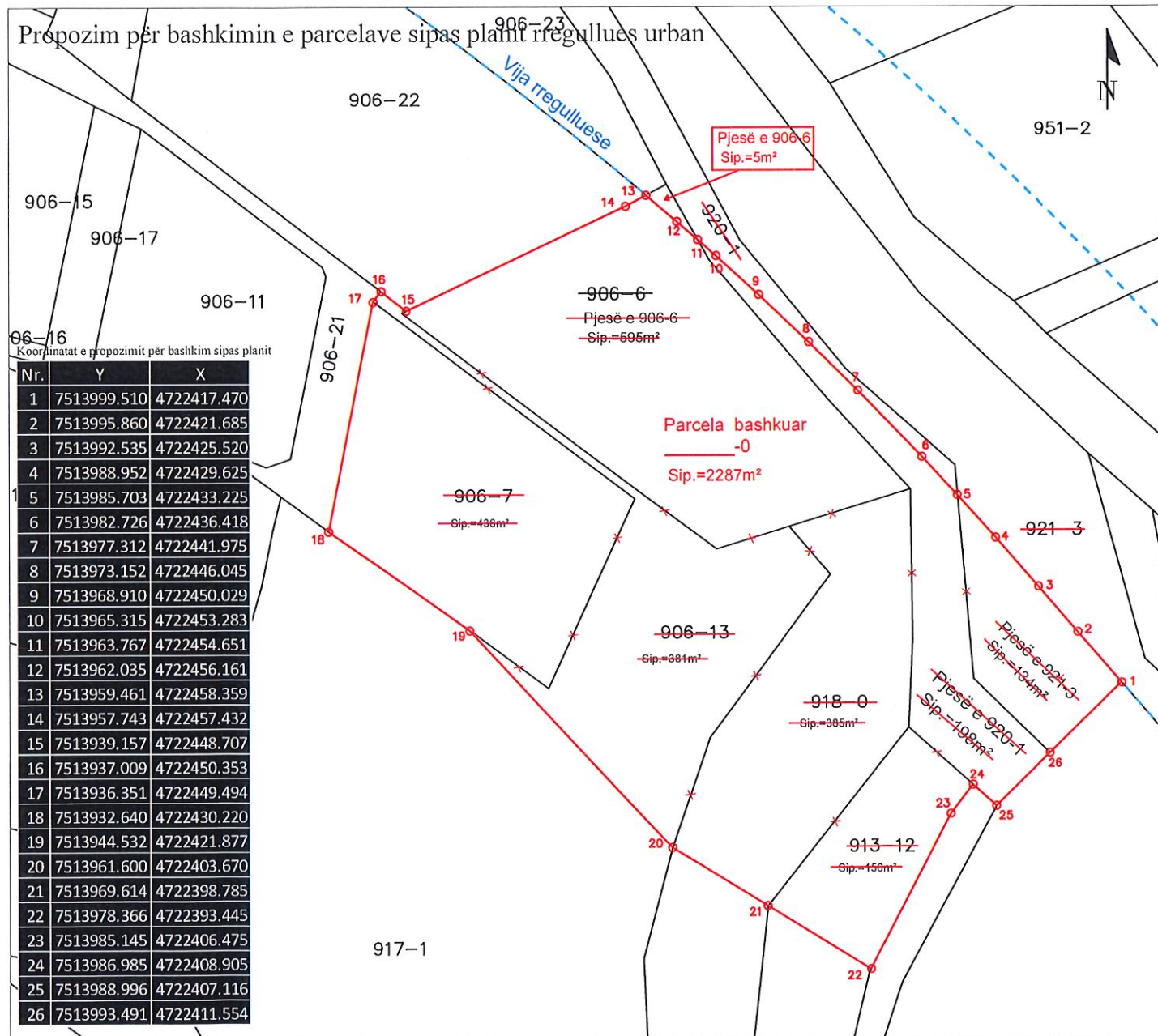
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 906-6

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matigan

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500



Rilevoi / Snimio: Festim Islami

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

Nr. i licencës / Br. licence: 12

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 21.05.2025

Aprovoi / Usvojio: _____

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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____





Republika e Kosovës

Republika Kosova - Republic of Kosovo

Qeveria e Kosovës - Vlada Kosova - Government of Kosovo

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës

Ministarstvo Životne Sredine, Prostornog Planiranja i Infrastrukture

Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure

Agjencia Kadastrale e Kosovës/ Kosovska Katastarska Agencija/ Kosovo Cadastral Agency

Në bazë të Ligjit për kadastrë të pronës paluajtshme Nr. 08/L-237, UA Nr. 06/2024 dhe vendimit të Komisionit për leje dhe licenca nr. 010-1603/24, Agjencia Kadastrale e Kosovës lëshon këtë:
Na osnovu Zakon o katastru nepokretnosti Br. 08/L-237, AU Br. 06/2024 i odluke Komisija za dozvole i licence br. 010-1603/24 Kosovska Agencija za Katastar izdaje ovu:

LICENCË

për kryerjen e matjeve kadastrale dhe gjeodezike

për

GJEODETIN E LICENCUAR

Festim Islami

Numri i licencës: 12

Data e dhënies së Licencës/ Datum izdavanja Licence: **15.11.2024**
Afati i skadimit të Licencës/ Datum okončavanja Licence: **15.11.2029**

Kryetar i Komisionit

Nadir Shyqeriu

ud-Direktor Ekzekutiv

Avni Ahmeti





Republika e Kosovës

Republika Kosovo-Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada - Government

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministarstvo Životne Sredine, Prostornog Planiranja i Infrastrukture /
Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure

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

CERTIFIKATË / CERTIFIKAT / CERTIFICATE

NJËSIA KADASTRALE / KATASTARSKA JEDINICA / CADASTRAL UNIT: P-71914050-00027-26

Numri i lëndës / Broj Predmet / Case Referent Number: 011-942/03-0052354/25

Data dhe koha e lëshimit / Datum i vreme izdavanja / Date and time of submission: 29.04.2025 - 13:43

Komuna / Opština / Municipality: PRISHTINË / PRIŠTINA / PRISHTINË

Zona kadastrale / Katastarska Zona / Cadastal Zone: Matican / Maticane / Matican

Zyra Kadastrale Komune / Opštinska Katastarska Kancelarija / Municipal Cadastal Office: PRISHTINË / PRIŠTINA / PRISHTINË

A. TË DHËNAT PËR NJËSINË KADASTRALE / PODACI O KATASTARSKOJ JEDINICI / CADASTRAL UNIT DATA

Numri i njësise kadastrale Broj katastarske jedinice Cad. Unit. No.	Lloji i njësise Vrsta Jedinice Unit Type	Lloji i pronës Vrsta imovine Property Type	Zona U/R G/S U/R	Sipërfaqja Površina Area (m ²)	Përshkrim Opis Description	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
P-71914050-00027-26	PARCELË / PARCELA / PARCEL	Pronë private / Privatna Imovina / Privately owned Land	Rural	1781	REG.II FLET.PARQ.48/2006 kontr.shitbl.vr.nr.9825/2009 dt.20.11.2009 aktv.i.d.k.gj.011 m.952/2766 dt.31.12.2010, R.F.P.127/2019	02.04.2024	

A.1 ADRESA E NJËSISË KADASTRALE / ADRESA KATASTARSKJE JEDINICE / CADASTRAL UNIT ADDRESS

Vendi i quajtur Mesto zvano Called place	Kodi Postal Poštanski Kod Postal Code	Emri i rrugës Naziv ulice Street name	Krijuar më datën Uradjeno na dan Created On	Azhuruar Ažurirano Updated
NJELMËSINA			02.04.2024	



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA / REPUBLIC OF KOSOVO
QEVERIA E KOSOVËS / VLADA KOSOVA / GOVERNMENT OF KOSOVA
MINISTRIA E MJEDISIT, PLANIFIKIMIT HAPËSINOR DHE INFRASTRUKTURËS
MINISTARSTVO ŽIVOTNE SREDINE, PROSTORNOG PLANIRANJA I INFRASTRUKTURE
MINISTRY OF ENVIRONMENT, SPATIAL PLANNING AND INFRASTRUCTURE

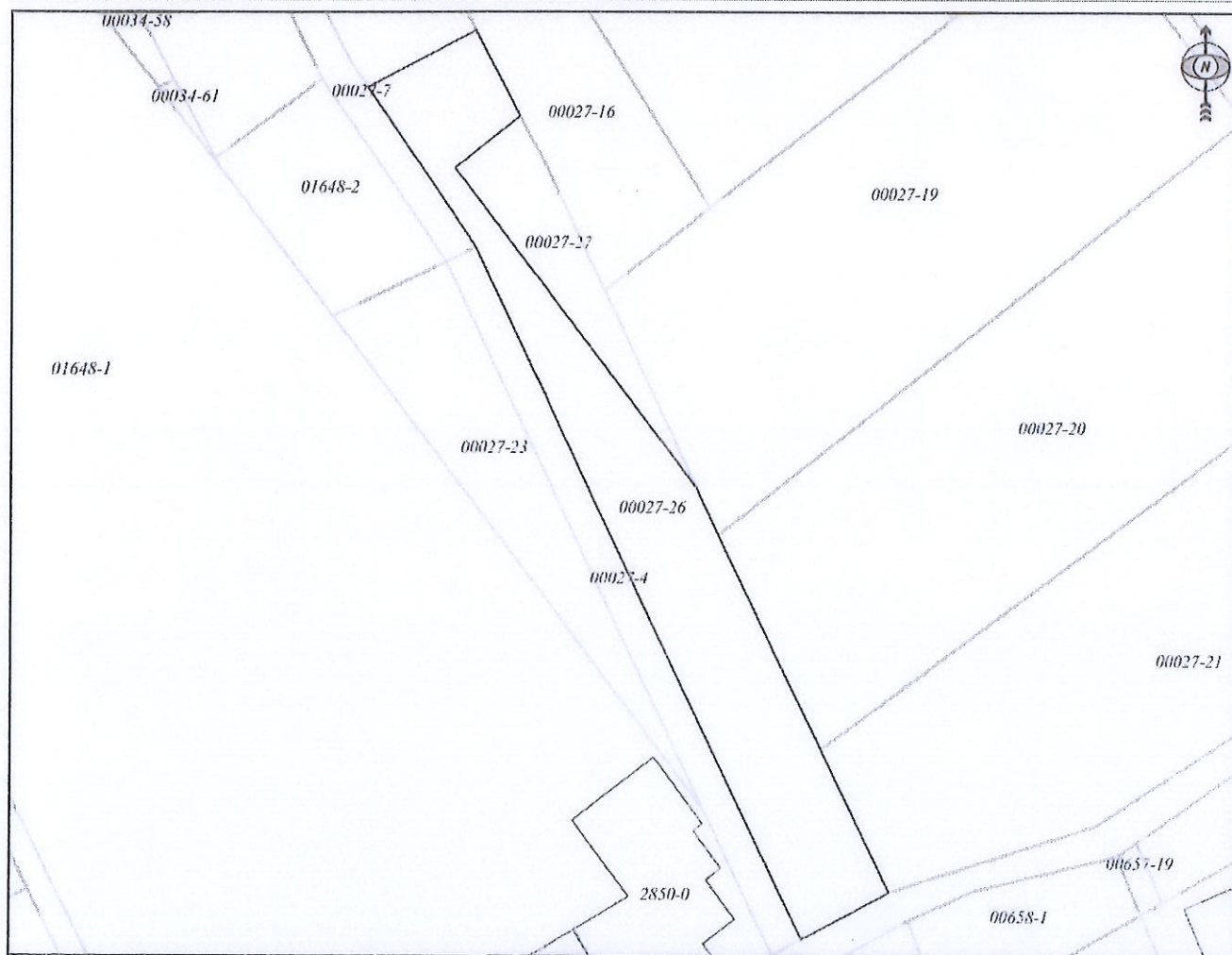
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

KOPJA E PLANIT / KOPIJA PLANA / COPY PLAN

Zyra Kadastrale Komunale/ Opštinska Katastarska Kancelarija /Municipal Cadastral Office : PRISHTINË

Zona Kadastrale / Katastarska Zona / Cadastral Zone: Matičan

Njësia/Jedinica/Unit	Tipi/Vrsta/Type	Sipërfaqja/Povšina/Area m ²
P-71914050-00027-26	Parcelë / Parcela / Parcel	1781



Shkalla/Razmera/Scale: 1:1000

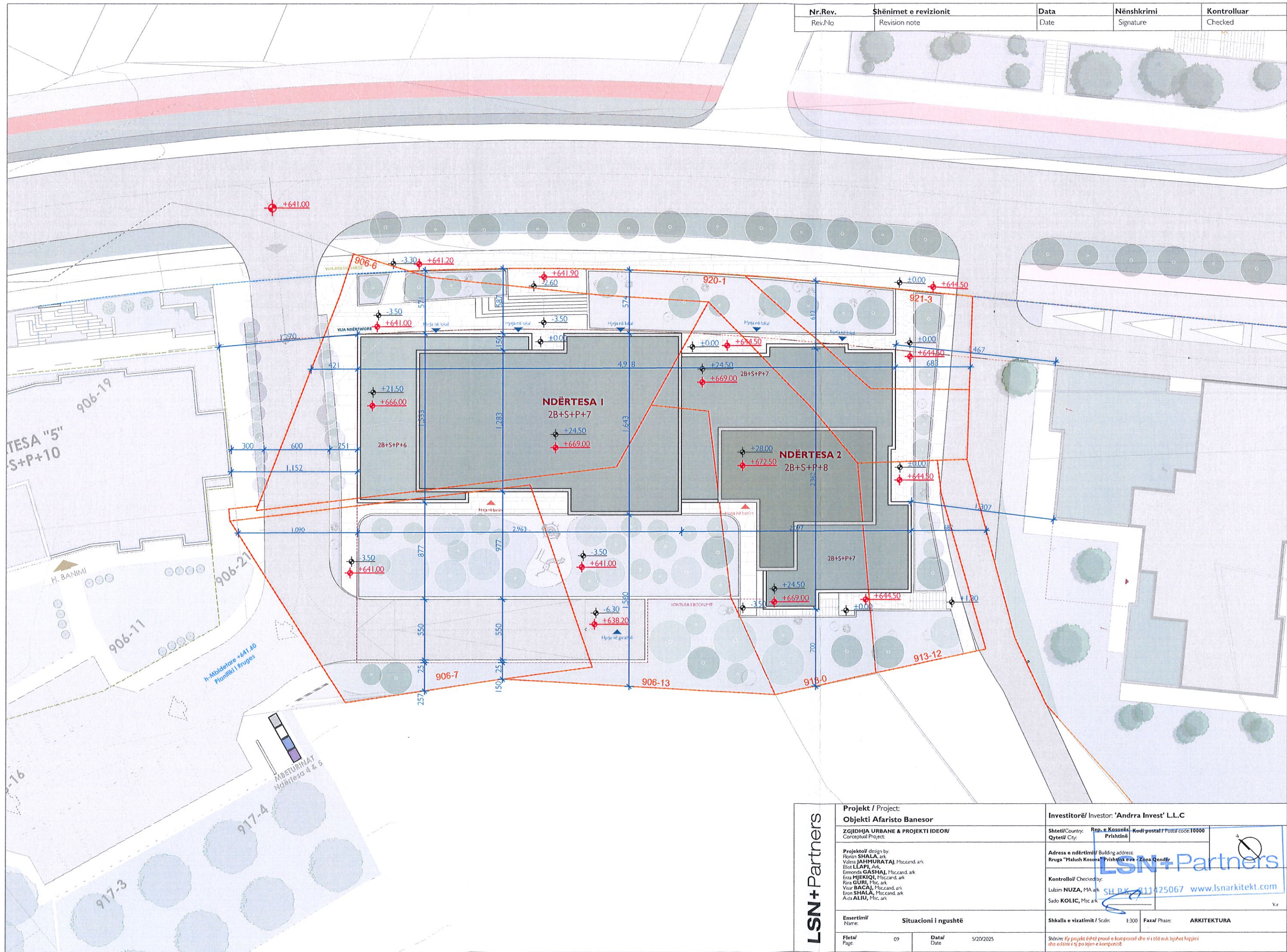
Punoi/Obradio/Created: Drenusha Shala

Nënshkrimi/Potpis/Signature: _____

Shënim/Beleška/Note: _____

Data/ Data/Date: 29.04.2025

Koha/ Vreme/ Time: 01:40:47



Nr.Rev.	Shënimet e revizionit	Data	Nënshkrimi	Kontrolluar
Rev.No	Revision note	Date	Signature	Checked

LSN+Partners

Projekt / Project:		Investitorë/ Investor: 'Andra Invest' L.L.C	
Objekti Afaristo Banesor		Shteti/Country: Rep. e Kosovës	
ZGJIDHJA URBANE & PROJEKTI IDEOR/ Conceptual Project		Qyteti/ City: Prishtinë	Kodi postar/ Postal code: 10000
Projektori/ design by: Florian SHALA, ark. Valentina JAHMURATAJ, Mscand. ark. Elton LLAPI, Ark. Ermoneda GASHAJ, Mscand. ark. Rina GURI, Msc. ark. Visar BACAJ, Mscand. ark. Eron SHALA, Mscand. ark. Aida ALIU, Msc. ark.		Adresa e ndërtimit/ Building address: Rruga "Malush Kosova" Prishtinë e re - Zona Qendër	
		Kontrollor/ Checked by: Lulzim NUZA, MA ark. Sado KOLIC, Msc. ark.	 SH.BK. 811425067 www.lsnarkitekt.com
Emërtimi/ Name:		Situacioni i ngushtë	
Fleta/ Page:	09	Data/ Date:	5/20/2025
		Shënim: Ky projekt është përdorur si kompozicion dhe si i tillë nuk legjohet kopjimi dhe editimi i tij pa lejen e kompanisë.	