



Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-031 dt.21.06.2016 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për Caktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtimore, Leje Ndërtimore dhe Leje Rrërimi për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr.350/02-52473/25 dt.15.04.2025 (sipas eLeja KKN-00205), të aplikuesve/pronarëve Igballe Rafuna, Enkelejda Shatri, Nazmi Ismajli, Nazim Gashi dhe “4 A” sh.p.k nga Prishtina, me investitor “4 A” sh.p.k, me nr. unik identifikues të biznesit 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova, rr. “Isa Kastrati,” Mati 1 np. Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor /projektit kryesor, për ndërtimin e Kompleksit “**Comfort Residence 5**”, me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - “Ndërtesa 1” me etazhitet B+S+P+5 dhe “Ndërtesa 2”, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “B-13” - Ngastra ndërtimore “G” dhe “I”, Tërësia urbane “B” të Planit Rregullues “Mati 1” dhe të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 21.07.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/pronarëve Igballe Rafuna, Enkelejda Shatri, Nazmi Ismajli, Nazim Gashi dhe “4 A” sh.p.k nga Prishtina, me investitor “4 A” sh.p.k, me nr. unik identifikues të biznesit 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova, sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr.350/02-52473/25 dt.15.04.2025 (sipas eLeja KKN-00205), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e Kompleksit “**Comfort Residence 5**”, me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - “Ndërtesa 1” me etazhitet B+S+P+5 dhe “Ndërtesa 2”, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “B-13” - Ngastra ndërtimore “G” dhe “I”, Tërësia urbane “B” të Planit Rregullues “Mati 1” dhe të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale, nr. 566-4, 566-26, 566-31, 566-37, 566-39, 566-40 dhe 566-42 ZK Matiçan, sipas projekt propozimit konceptual - “zgjidhja urbane” të prezantuar.

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

III. dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 031-181427 dt.24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka destinim “ndërtim i mesëm mix”.

IV. 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:
 - nr. 566-4 ZK Matiçan.....S=589 m².....Nazmi Ismajli,.....”arë e klasës 4”;
 - nr. 566-26 ZK Matiçan.....S=400 m²..... Enkelejda Shatri,.....”arë e klasës 4”;
 - nr. 566-31 ZK Matiçan.....S=1,369 m².....Igballe Rafuna,.....”arë e klasës 4”;
 - nr. 566-37 ZK Matiçan.....S=300 m²..... Nazim Gashi,.....”arë e klasës 4”;

nr. 566-39 ZK Matičan.....S=14 m².....4A sh.p.k,.....”arë e klasës 4”;
nr. 566-40 ZK Matičan.....S=17m²..... Nazim Gashi,.....”arë e klasës 4”;
nr. 566-42 ZK Matičan.....S=11 m²..... 4A sh.p.k,.....”arë e klasës 4”;

Sipërfaqja totale e parcelave është S=2700 m².

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale dhe evidencës kadastrale;
- Në kuadër të parcelave të lartcekura, ka ndërtesa të ndërtuara: në parcelat kadastrale: nr. 566-31 dhe 566-37 ZK Matičan ka nga një shtëpi me etazhitet B+P+1 dhe etazhitet B+P+1 në pronësi të Igballe Rafuna dhe Nazim Gashi, kurse parcelat tjera janë të zbrazëta - nuk ka ndërtime;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi/disnivel nga drejtimi veri-perëndim, me nivel ~ 3.00 m²;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale, të lartshënuara është përmes rrugëve lokale, “Ana Komena” dhe “Mitrush Kuteli” me kubzatë të betonit dhe në rrugën e planifikuar nga ana tjetër.
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m² ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shumë banesore dhe shtëpi individuale banimore.

V. Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, e analizuar, studiuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është konceptuar të zhvillohet në dy grupacione/faza të realizimit: “Faza I” dhe Faza “II”, me trajtim të parcelave kadastrale nr. 566-4, 566-26, 566-31, 566-37, 566-39, 566-40 dhe 566-42 ZK Matičan, dhe me analizë konceptuale të parcelave kadastrale nr. 566-2, 566-3, 566-28 dhe 566-43 ZK Matičan, si në vijim:

a) “Faza e I-rë” e realizimit të Kompleksit “**Comfort Residence 5**”, me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - “Ndërtesa 1” me etazhitet B+S+P+5 dhe “Ndërtesa 2”, i planifikuar të ndërtohet në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “B-13” - Ngastra ndërtimore “G” dhe “I”, Tërësia urbane “B” të Planit Rregullues “Mati 1” dhe të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, do të trajtojë parcelat kadastrale nr. 566-4, 566-26, 566-31, 566-37, 566-39, 566-40 dhe 566-42 ZK Matičan, në pronësi të pronarëve / poseduesve Igballe Rafuna, Enkelejda Shatri, Nazmi Ismajli, Nazim Gashi dhe “4 A” sh.p.k nga Prishtina, me investitor “4 A” sh.p.k, me nr. unik identifikues të biznesit 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova, ku sipërfaqja totale e parcelave kadastrale të trajtuara me këtë grup / fazë është S=2700m², dhe nga këto, S=2700m², brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe S=0.00m², jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit–“zgjidhja urbane”, dhe

b) “Faza e II-të” e realizimit të Kompleksit “**Comfort Residence 5**”, me ndërtesë shumë banesore dhe afariste - “Ndërtesa 3” me etazhitet B+S+P+4, me analizë konceptuale, e planifikuar të ndërtohet në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “B-13” - Ngastra ndërtimore “G” dhe “I”, Tërësia urbane “B” të Planit Rregullues “Mati 1” dhe të Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, do të trajtojë parcelat kadastrale nr. 566-2, 566-3, 566-28 dhe 566-43 ZK Matičan, në pronësi private, ku sipërfaqja totale e tyre, është S=1126 m², dhe nga këto, S=764 m², brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe S=362m², jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit–“zgjidhja urbane. Kushtet ndërtimore për parcelën ndërtimore për “Faza e II-të” do të përcaktohen me kërkesë të pronarit dhe investitorit, duke u bazuar në këtë propozim “zgjidhje urbane”, të miratuar me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

Për realizimin e “Ndërtesa 3”, pronarët e parcelave kadastrale, në kuadër të të cilave është planifikuar pozicionimi i saj, paraprakisht duhet të aplikojnë me kërkesë të veçantë për caktim të kushteve ndërtimore, në mbështetje të analizës, studimit dhe konceptit të Planit të situacionit–“zgjidhja urbane, të miratuar me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, “Ndërtesa 1” me etazhitet B+S+P+4 dhe “Ndërtesa 2” B+S+P+5, në kuadër të parcelave ndërtimore të bllokut urban “B-13” - Ngastra ndërtimore “G” dhe “I”, Tërësia urbane “B” të Planit Rregullues “Mati 1” dhe të Planit Zhvillimor Urban, bazuar në parametrat dhe kriteret urbane, janë:

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe ato nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të planit rregullues urban dhe kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në “Plani i lokacionit-“zgjidhja

urbane”, si dhe “Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues “Mati 1”, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e Bllokut urban “B-13”, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr. 566-4 ZK Matëan.....S=589 m²
- nr. 566-26 ZK Matëan.....S=400 m²
- nr. 566-31 ZK Matëan.....S=1,369 m²
- nr. 566-37 ZK Matëan.....S=300 m²
- nr. 566-39 ZK Matëan.....S=14 m²
- nr. 566-40 ZK Matëan.....S=17m²
- nr. 566-42 ZK Matëan.....S=11 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelave, brenda vijës rregulluese, është S=2,700m²;

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e Bllokut urban “B-13”, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr. 566-4 ZK Matëan.....S=0.00 m²
- nr. 566-26 ZK Matëan.....S=0.00 m²
- nr. 566-31 ZK Matëan.....S=0.00 m²
- nr. 566-37 ZK Matëan.....S=0.00 m²
- nr. 566-39 ZK Matëan.....S=0.00 m²
- nr. 566-40 ZK Matëan.....S=0.00 m²
- nr. 566-42 ZK Matëan.....S=0.00 m²

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelave, jashtë vijës rregulluese, S=0.00m²;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave kadastrale 566-4, 566-26, 566-31, 566-37, 566-39, 566-40 dhe 566-42 ZK Matëan, në kuadër të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet **Kompleksi “Comfort Residence 5”** me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – “Ndërtesa 1” dhe “Ndërtesa 2”, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim;

Kompleksi “Comfort Residence 5” me ndërtesë shumë banesore & afariste

“Ndërtesa 1” - S=3,043.30 m² / 1,921.30 m² mbitokë + 1,122.00 m² nëntokë

Etazhitet: - B+S+P+4;

“Ndërtesa 2” - S=3,820.20 m² / 2,934.40 m² mbitokë + 885.80 m² nëntokë

Etazhitet: - B+S+P+5;

Totali: “Ndërtesa 1” + “Ndërtesa 2” / 6,863.50 m² / 4,855.70 m², mbi tokë + 2,007.80 m², nëntokë/;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për bllokut urban “B-13”, Tërësia urbane “B” të Planit Rregullues “Mati 1”, është: për - Ngastra ndërtimore “G” III ÷ VI etazhe mbi tokë, dhe për - Ngastra ndërtimore “I” – II-IV etazhe mbi tokë, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban, është V ÷ VI etazhe, (sipas projekt propozimit, me etazhitet B+S+P+4 dhe B+S+P+4);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, lejohet max. 0.4 (40%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=2700 \times 0.4 = 1,080 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues dhe PZHU-së/;
 $S=863.00 \text{ m}^2 / 31.96 \%$, sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabaritin e bodrumit, është max. 0.6 (60%), bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, ndërsa në bazën/gabaritin e suteranit, është max. 0.4 (40 %), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=2700 \times 0.6 = 1,620 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit /;
 $S=1,620 \text{ m}^2 / 60 \%$, sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$S=2700 \times 0.3 = 810 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit /

$S=2700 \times 0.4 = 1,080 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit /;

$S=863.90 \text{ m}^2 + 271.30$ / sipas projekt propozimit, mbi tokë + kulm i gjelbër /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Mati 1”, për Ngastra ndërtimore “G” dhe “I” është max. 2.4, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban, koeficienti max. (ISPN) është 1.8, i cili koeficient përcaktohet si i vlefshëm. Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese - parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** mbi tokë- suteran, dhe **0%** për etazhet e nëntokës - bodrume, dhe ka sipërfaqe si në vijim:

$S=2700 \times 1.8 = 4,860 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues dhe PZHU-së/;

$S=4,855.70 \text{ m}^2$ /sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe kompensimin /.

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, *“sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të “ngastrës”- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm”*, kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë $0.4 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit;
- Distanca anësore e ndërtesës pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banja, wc, depo, shkallë, etj.) të jetë min. 3.0 m. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada. Distanca e ndërtesa nga parcela fqinje në fasadat të cilat projektohen hapje primare duhet të jetë $0.4H$ nga parcela fqinje (ku “H” është lartësia ndërtesës së planifikuar);
- Për të siguruar një front rrugor të lirë në pjesët qendrore, në bërthamat e zonave, parashihet tipi i mbulimit të ngastrës ndërtimore është “d4”;
- Ngjitja e nivelit të përdhesis nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m;
- Qasja në Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Planit i situacionit - “zgjidhja urbane”;
- Parkimi i makinave për nevojat e banorëve (shfrytëzuesëve) të ndërtesave të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të blloqeve. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi standardi i parkimit respektivisht i garazhimit sipas Planit Rregullues “Mat 1”, Planit Zhvillimor Urban dhe Rregullores MMPH nr. 03/2016 është 1VP/njësi banimore. Për pjesën e afarizmit min. 1VP për 30m² afarizëm sipërfaqe të shfrytëzueshme. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritit të ndërtesës;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, këndet e lojërave për fëmijë, terrenet sportive, mobiliari urban, etj.;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Aplikimi i të gjithave kushteve dhe kriterëve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Planit Rregullues “Mat 1”;

VII. Bashkimi i parcelave kadastrale nr. 566-4, 566-26, 566-31, 566-37, 566-39, 566-40 dhe 566-42 ZK Matiçan, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore, bazuar në Planin i situacionit-“situacioni i ngushtë”,

dhe manualin Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues "Mat 1", në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.

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

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i drejtorisë, dhe manualin e bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Para aplikimit për leje ndërtimore, aplikuesit duhet të bëjnë kërkesë për leje të rrënimt të ndërtesave ekzistuese të ndërtuara në kuadër të parcelave kadastrale nr. 566-31 dhe 566-37 ZK Matigan.

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

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

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

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 IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", bazuar në "Udhëzim Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara", normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

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

- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

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

XII. Dokumentacioni ndërtimor për Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

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

- Kopjen e letërnjoftimit të kërkesës/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

XIV. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 566-4, 566-26, 566-31, 566-37, 566-39, 566-40 dhe 566-42 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”, kërkohej që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit-“zgjidhja urbane”-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=2700m^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XV. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës”, 01nr.43/01-94474/17 dt. 24.04.2017, dhe “Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelës kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

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

A r s y e t i m

Aplikuesit/pronaret Igballe Rafuna, Enkelejda Shatri, Nazmi Ismajli, Nazim Gashi dhe “4 A” sh.p.k nga Prishtina, me investitor “4 A” sh.p.k, me nr. unik identifikues të biznesit 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova, me kërkesën 05 Nr.350/02-52473/25 dt.15.04.2025 (sipas eLeja KKN-00205), kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit **Comfort Residence 5**, me ndërtesat shumë banesore me afarizëm, “Ndërtesa 1” me etazhitet B+S+P+4 dhe “Ndërtesa 2” me etazhitet B+S+P+5, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Aplikuesit/pronaret me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr.350/02-52473/25 dt.15.04.2025 (sipas eLeja KKN-00205), si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00566-4 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 566-4 ZK Matiçan, në emër të pronarit Nazmi Ismajli, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00566-26 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 566-26 ZK Matiçan, në emër të pronarit Enkelejda Shatri, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00566-31 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 566-31 ZK Matiçan, në emër të pronarit Igballe Rafuna, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00566-37 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 566-37 ZK Matiçan, në emër të pronarit Nazim Gashi, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00566-39 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 566-39 ZK Matiçan, në emër 4A sh.p.k, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00566-40 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 566-40 ZK Matiçan, në emër të pronarit Nazim Gashi, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914050-00566-42 ZK Matiçan, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 566-42 ZK Matiçan, në emër 4A sh.p.k, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor të ndërtimit të kompleksit me ndërtesë shumë banesore me afarizëm, në kopje të fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "4A" Sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811250620;
- Incizim gjeodezik "Situacioni i Terenit në parcelën me numër 566-4, 566-26, 566-31, 566-37, 566-39, 566-40 dhe 566-42 ZK Matiçan, i punuar nga kompania gjeodezike "Geo-Group" sh.p.k, me nr. të licensës 52;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarve Nazmi Ismajli, Enkelejda Shatri, Igballe Rafuna dhe Nazim Gashi nga Prishtina dhe investitorit Arif Dermishi;
- Kopje e certifikatës së biznesit të kompanisë "4 A" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. 811250620;
- Aktin noterial "Autorizim i përgjithshëm" për përfaqësim, të kompanisë "4 A" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. unik identifikues të biznesit 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova, për autorizim të znj Fitnete Gorçaj, i redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefadin Blakaj, M.A, në Prishtinë, LRP nr.4071/2019, Ref.nr.780/2019, dt.11.04.2019 (kopje);
- Procesvebali i datës 18.07.2025;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-52473/25 dt.15.04.2025 (sipas eLeja KKN-00205), për caktimin e kushteve ndërtimore, konkretisht dosjen e saj, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni - Planin Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit/projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar me kërkesë për caktim të kushteve ndërtimore, si dhe rrethanat dhe provat/faktet për vendosje, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Pronarët dhe investitori i lartcekur, me kërkesën 05 Nr.350/02-52473/25 dt.15.04.2025 (sipas eLeja KKN-00205), i janë drejtuar kësaj drejtorie, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit **Comfort Residence 5** me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, në kuadër të parcelave kadastrale nr. 566-4, 566-26, 566-31, 566-37, 566-39, 566-40 dhe 566-42 ZK Matiçan të përfshira në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban "B-13" - Ngastra ndërtimore "G" dhe "I", Tërësia urbane "B" të Planit Rregullues "Mati 1", të miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr. 01. nr. 35 - 18186 të dt. 03.08.2005, Vendimi për ndryshimin dhe plotësimin e Planit rregullues të lagjes "Mati 1" në Prishtinë, i miratuar me Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati I" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01. nr. 35 – 642, të dt. 01.04.2010, si dhe Vendimin për ndryshimin dhe plotësimin e Planit Rregullues "Mati 1" të Kuvendit të Komunës së Prishtinës me 01. nr. 031 -1678 të dt. 20.07.2011, ku sipas këtij plani ky lokacion përfshihet në zonë me destinimi: Ngastra ndërtimore "G" me destinim "zonë me përmbajtje mikse-MI", dhe ngastra ndërtimore "I" me destinim "zonë kryesisht me banim-RM", dhe në Planin Zhvillimor Urban, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 031-181427 dt.24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka destinim "ndërtim i mesëm mix", sipas projekt propozimit të prezantuar – projektit konceptual me "zgjidhje urbane", si dhe duke prezantuar edhe dokumentacionin tjetër të nevojshëm për aplikim.

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës së lartë cekur dhe duke u bazuar në nenin 18 të Ligji për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte

ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, me datë 08.05.2025, ka vendosur afishen "Njoftim publik" në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m, për të njoftimin e publikut me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe e njëjta është lënë në dispozicion të tyre, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 22.05.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare kanë arritur një (1) ankesa-kërkesa të banorëve të parcelave në fqinjësi, lidhur me projektin konceptual të prezantuar nga pronarët dhe investitori, palët kanë bërë ankesë 05-070/01-66746/25 dt. 14.05.2025 në kërkesën e parashtruar 05 Nr.350/02-52473/25 dt.15.04.2025 (sipas eLeja KKN-00205), të cilës i'u kemi përgjigjur, dhe kemi vazhduar me procedura administrative duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim dhe Planin Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së.

Kjo drejtori, pas analizimit të projekt propozimit konceptual në raport me planin rregullues ka konstatuar se në kuadër të bllokut urban "B-13" - Ngastra ndërtimore "G" dhe "I", Tërësia urbane "B" urban Planin Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së përfshihen edhe parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 566-2, 566-3, 566-28 dhe 566-43 ZK Matiçan, andaj kjo drejtori përmes shkresave "Ftesë" të datës 08.05.2025, ka ftuar në procedim administrativ pronarët e parcelave kadastrale nr. 566-2, 566-3, 566-28 dhe 566-43 ZK Matiçan, që me datën 27.05.2025, të marrin pjesë në takim. Bazuar në procesverbalin nga takimin e mbajtur me datë 27.05.2025, të ftuarit nuk janë pajtuar për përfshirje në zgjidhjen urbane të propozuar (*pronarët e parcelës kadastrale nr. 566-2 dhe 566-3*), ndërsa *pronarët e parcelës kadastrale nr. 566-28 dhe 566-43*, nuk i'u janë përgjigjur ftesës.

Kjo drejtori, duke u bazuar në të drejtën e ushtrimit të diskrecionit, konform dispozitave ligjore të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, pas konstatimit se bashkëpronarët e parcelës kadastrale nr. 566-2, 566-3, 566-28 dhe 566-43 ZK Matiçan, nuk kanë arritur marrëveshje të përbashkët për përfshirje në këtë zgjidhje urbane në trajtim, dhe se propozim zgjidhja urbane është hartuar në harmoni me të gjitha kriteret urbane të përcaktuara për bllokun urban "B-13" - Ngastra ndërtimore "G" dhe "I", Tërësia urbane "B" të Planit Rregullues "Mati 1" dhe PZHU-së, vendosi që të caktojë kushtet ndërtimore për parcelat kadastrale nr. 566-4, 566-26, 566-31, 566-37, 566-39, 566-40 dhe 566-42 ZK Matiçan, duke analizuar dhe propozuar zgjidhjen urbane edhe për parcelat tjera kadastrale nr. 566-2, 566-3, 566-28 dhe 566-43 ZK Matiçan, dhe ku e njëjta është konceptuar të zhvillohet në dy grupe – faza të realizimit, me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas përshkrimit në paragrafin IV. *Plani i situacionit*, dhe V. *Kushtet ndërtimore*, të këtij vendimi. Sipas situacionit të "zgjidhja urbane", "Ndërtesa 3" me etazhitet B+S+P+4, bashkëngjitur këtij vendimi, pozicionimi i "Ndërtesa 3" me etazhitet B+S+P+4, i "Faza e II-të" të realizimit të Kompleksit "Comfort Residence 5", është planifikuar të bëhet në kufi të parcelës ndërtimore të "Faza e I-rë, bazuar në pëlqimin e dhënë nga investitori, përmes procesverbalit të datës 18.07.2025.

Më tutje, pas analizimit të bllokut urban "B13", Tërësia urbane "B" të projektit konceptual - "zgjidhja urbane" të prezantuar dhe konsultimit të kriterëve urbane të planit rregullues, dhe vlerësimit se ky propozim zgjidhje ka përmbush kriteret urbane të përcaktuara me planin rregullues, kjo drejtori vendosi që të përcaktohen kushtet ndërtimore për parcelat kadastrale të referuara më lartë, kurse pjesët tjera të bllokut urban të analizohen dhe konceptohen në fazat tjera të realizimit, duke respektuar shtrirjen e ndërtesës – shputën e saj, distancat nga kufiri i parcelës ndërtimore, qasjen në kompleks, si dhe kriteret tjera urbane-arkitektonike.

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 112722 dt.27.08.2024, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit me datë 16.06.2025, përmes procesverbalit, ka 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.

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 kyçe të kompleksit në rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e vendparkimeve, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

"Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Igballë Rafuna, me investitor "4A" shpk., në lagjen "Mati 1", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-

52473/25 dt.15.04.2025, kyçjet për automjete për ndërtesën "1" me etazhitet B+S+P+4, dhe ndërtesën "2" me etazhitet B+S+P+5 në rrugën kyçëse e cila është e aprovuar me zgjidhjet paraprake sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh lokacionin e kësaj zgjidhje urbane dhe inkomporomi i sajë ne zgjidhjet paraprake. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimi në Bashkëpronësi", "Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës kyçëse të aprovuar sipas zgjidhjeve paraprake dhe në kohën kur realizohet ajo."

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

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

Shtojcë: Plani i situacionit-"zgjidhje urbane" e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, dhe Manuali i bashkimit të parcelave kadastrale, punuar nga kompania gjeodezike.

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

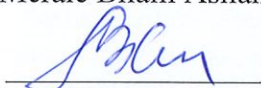
Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesve/investitorit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-52473/25 dt.15.04.2025, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,

05 NR. 350/02-52473/25 DT.21.07.2025

Zyrtare,
Merale Bilalli Asllani



Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi





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

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministrastvo Životne Dredine, Prostornong Planianja i
Infrastrukture / Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 566-4,566-26,566-31,
566-37,566-39,566-40,566-42

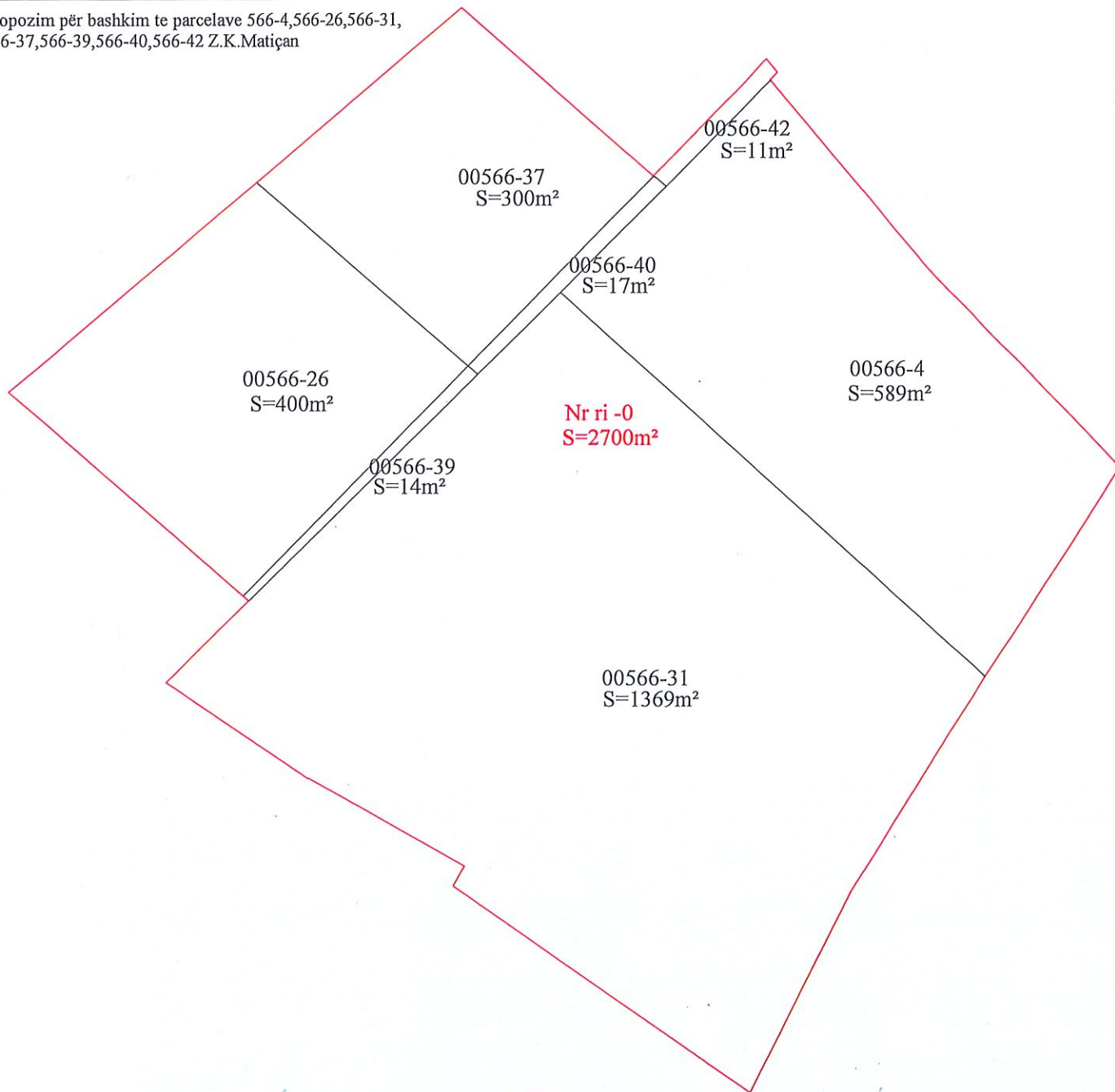
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 200

Propozim për bashkim të parcelave 566-4,566-26,566-31,
566-37,566-39,566-40,566-42 Z.K.Matiçan



Rilevoi / Snimio: "Geo-Group" Sh.p.k.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

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

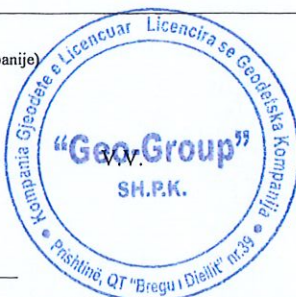
Nr. i licencës / Br. licence: 52

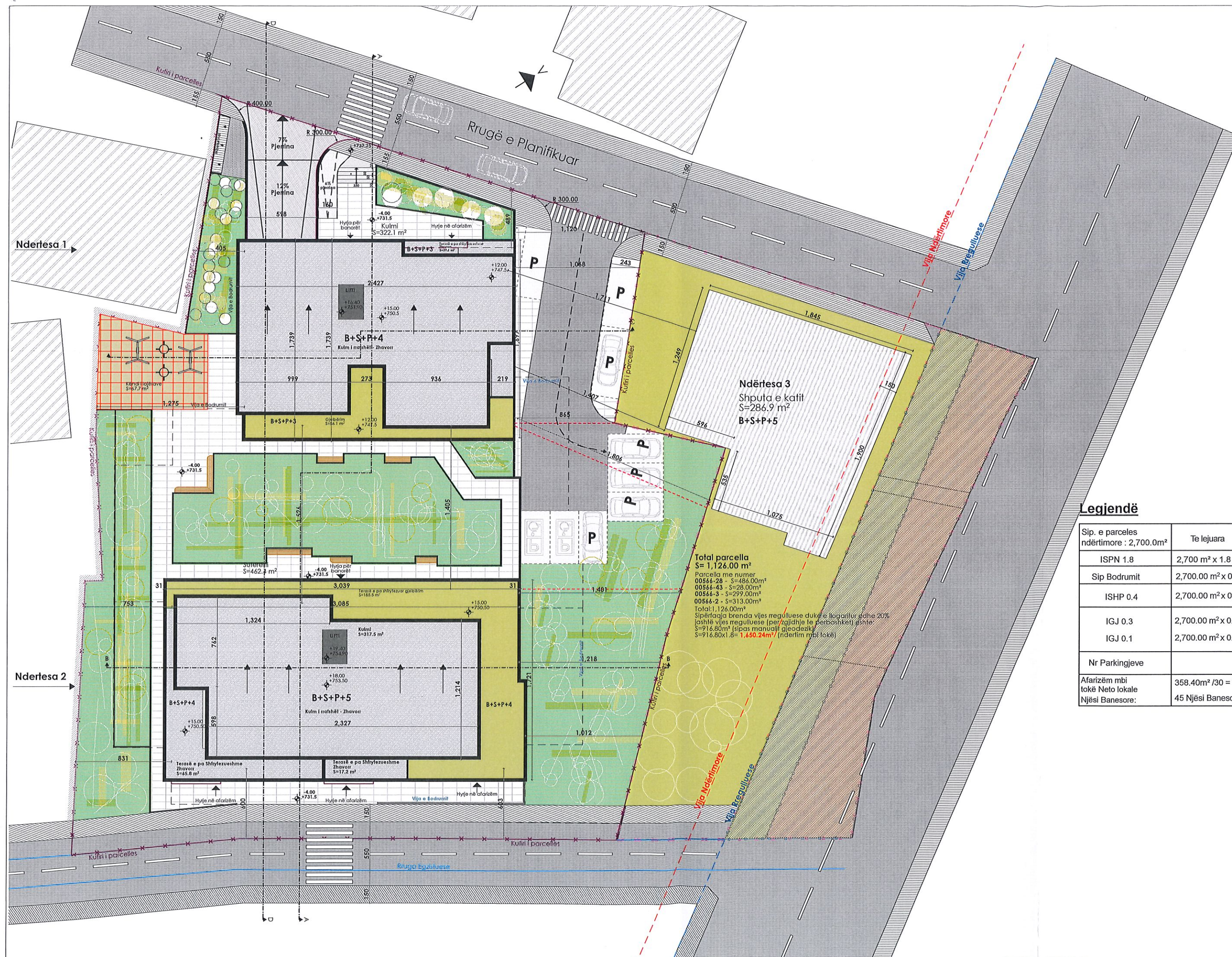
Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 21.07.2025





Legjendë

Sip. e parceles ndërtimore : 2,700.0m²	Te lejuara	Te realizuara
ISPN 1.8	2,700 m² x 1.8 = 4,860.00 m²	4,860.00 m²
Sip Bodrumit	2,700.00 m² x 0.60 = 1,620.00 m²	1,620.00 m²
ISHP 0.4	2,700.00 m² x 0.40 = 1,080.00 m²	863.00 m²
IGJ 0.3	2,700.00 m² x 0.30 = 810.00 m²	Në tokë S=836.90 m²
IGJ 0.1	2,700.00 m² x 0.10 = 270.00 m²	Në terasa S=271.30m²
Nr Parkingjeve		
Afarizëm mbi tokë Neto lokale	358.40m² / 30 = 11.94	9 VP
Njësi Banesore:	45 Njësi Banesore	49 VP

KOMPLEKSI "4A" sh.p.k. Comfort residence 5

LOKACIONI: rr. Hëna Spahiu
MATI 1
10000

"4A" sh.p.k.
/ rr. Adrian Krasniqi
PRISHTINË
10000

EMRI I VIZATIMIT
Situacioni

faza: ARKITEKTURA

PIKA

PROJEKTUAR NGA:
BESJAN KULLUDRA Msc.
FITNETE SHALA - GORDA Msc.

Perpjese

1:200, 1:280