

01-706

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina	
---	--	---

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44, 45, 50, 57 dhe 140 të Ligjit Nr. 05/L-031 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 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 nr.350/02–59589/25 dt.29.04.2025, të kërkuarit: subjektit juridik & Investitorit “Muratori” sh.p.k. nga fshati Komoran Komuna Gllogovc, me certifikatë të biznesit ARBK 810048498, dhe përfaqësuar nga Liman Krasniqi nga fshati Komoran Komuna Gllogovc, për **ndryshim – plotësim** e aktit administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore” 05nr.350/02–201672/23 dt.08.05.2025, lëshuar nga kjo drejtori, në emër të kërkuarve/pronarëve: Januz, Jakup, Mustafë, Salih Buzoku, Mirsije Spahiu dhe Fatmir Nishevci Rr.Malush Kosova p.n.Prishtinë, dhe Investitorit “Muratori” sh.p.k. nga fshati Komoran Komuna Gllogovc, me certifikatë të biznesit ARBK 810048498, përfaqësuar nga Liman Krasniqi nga fshati Komoran Komuna Gllogovc, për caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore me afarizëm, në kuadër të Bllokut Urban “**A21**”–Ngastra ndërtimore “F”, të Tërësisë Urbane “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 22.10.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR MIRATIMIN E KËRKESËS 05 NR.350/02–59589/25 dt.29.04.2025 PËR NDRYSHIM- PLOTËSIMIN E AKTIT ADMINISTRATIV “VENDIM PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE” 05nr.350/02–201672/23 dt.08.05.2025, SHFUQIZIMIN E TIJ DHE RICAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa, 05 nr.350/02–59589/25 dt.29.04.2025, e kërkuarit / Investitorit “Muratori” sh.p.k. nga fshati Komoran Komuna Gllogovc, me certifikatë të biznesit ARBK 810048498, dhe përfaqësuar nga Liman Krasniqi nga fshati Komoran Komuna Gllogovc, për ndryshim-plotësimin dhe korrigjimin e Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02–201672/23 dt.08.05.2025, të lëshuar nga kjo drejtori në emër të pronarëve, Januz, Jakup, Mustafë, Salih Buzoku, Mirsije Spahiu dhe Fatmir Nishevci Rr.Malush Kosova p.n.Prishtinë, dhe Investitorit “Muratori” sh.p.k. nga fshati Komoran Komuna Gllogovc, me certifikatë të biznesit ARBK 810048498, përfaqësuar nga Liman Krasniqi nga fshati Komoran Komuna Gllogovc, shfuqizimin e tij dhe ricaktimin e kushteve ndërtimore.

II. Shfuqizohet akti administrativ Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 - 201672/23 dt. 08.05.2024, i lëshuar nga kjo drejtori në emër të kërkuarve / pronarëve, Januz, Jakup, Mustafë, Salih Buzoku, Mirsije Spahiu dhe Fatmir Nishevci Rr.Malush Kosova p.n.Prishtinë, dhe Investitorit “Muratori” sh.p.k. nga fshati Komoran Komuna Gllogovc, me certifikatë të biznesit ARBK 810048498, përfaqësuar nga Liman Krasniqi nga fshati Komoran Komuna Gllogovc, sipas kërkesës 05nr.350/02-201672/23dt.04.10.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Kompleksi “Muratori 4”– Ndërtesa “A”** me 2B+P+7; “**B**” me 2B+P+7; “**C**” me 2B+S+P+7; “**D**” me 2B+S+P+7, në kuadër Bllokut Urban “**A21**” – Ngastra ndërtimore “F”, të Tërësisë Urbane “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale nr. 999-1, 999-2, 1000-6, 1000-7, 1000-9, 1000-10, 1000-11, 1001-1, 1001-2, 1002-1, 1002-2, 406-3, 406-4, 406-5, 406-6, 406-7, 406-8, 406-9, 406-10, 406-11, 402-1 ZK Matičan, si dhe me trajtim përmes këmbimit të parcelës kadastrale nr.1411-3 ZK Matičan, me pronar/posedues “P.SH. Ujërat”, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar”.

III. Ri caktohen kushtet ndërtimore kërkuarve/pronarëve: Januz, Jakup, Mustafë, Salih Buzoku, Mirsije Spahiu dhe Fatmir Nishevci Rr.Malush Kosova p.n.Prishtinë, dhe Investitorit “Muratori” sh.p.k. nga fshati Komoran Komuna Gllogovc, me certifikatë të biznesit ARBK 810048498, përfaqësuar nga Liman Krasniqi

nga fshati Komoran Komuna Gllgovc, sipas kërkesës 05nr.350/02-201672/23dt.04.10.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Kompleksi "Muratori 4"** – Ndërtesa "A" me 2B+P+7; dhe Ndërtesa "B" me 2B+P+7 (Faza e II-të); Ndërtesa "C" me 2B+S+P+7; dhe Ndërtesa "D" me 2B+S+P+7, (Faza e I-rë), në kuadër Bllokut Urban "A21" – Ngastra ndërtimore "F", të Tërësisë Urbane "A", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale nr. 999-1, 999-2, 1000-6, 1000-7, 1000-9, 1000-10, 1000-11, 1001-1, 1001-2, 1002-1, 1002-2, 406-3, 406-4, 406-5, 406-6, 406-7, 406-8, 406-9, 406-10, 406-11, 404-8, 402-12, 402-13 402-14 ZK Matičan, si dhe me trajtim përmes këmbimit të parcelës kadastrale nr.1411-4 ZK Matičan, me pronar/posedues "P.SH. Ujërat", sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar, dhe kërkesës që merret në rishqyrtim.

IV. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas:

a). Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01nr.35-181861 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zone – Ngastra ndërtimore "F" është planifikuar me destinim "B-funksion banues".

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes shkresës "Informim nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër", 04nr.350/01-127213/22 dt.06.06.2022, lëshuar nga DPS të Komunës së Prishtinës.

V. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale nr.999-1, 999-2, 1000-6, 1000-7, 1000-9, 1000-10, 1000-11, 1001-1, 1001-2, 1002-1, 1002-2, 406-3,4,5,6,7,8,9,10,11, 402-12, 402-13 dhe 404-8 Z.K.Matičan, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

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

- nr. 999-1,.....S=254 m², ZK Matičan,.....Jakup Buzoku, "tokë ndërtimore-oborr";
- nr. 999-2,.....S=163 m², ZK Matičan,.....Jakup Buzoku, "tokë ndërtimore-oborr";
- nr. 1000-6,.....S=1096 m², ZK Matičan,.....Januz Buzoku, "tokë ndërtimore-truall";
- nr. 1000-7,.....S=204 m², ZK Matičan,.....Januz Buzoku, "arë e klasës 4";
- nr. 1000-9,.....S=2881 m², ZK Matičan,.....Jakup Buzoku, "tokë ndërtimore-truall";
- nr. 1000-10,.....S=60 m², ZK Matičan,.....Jakup Buzoku, "arë e klasës 4";
- nr. 1000-11,.....S=12 m², ZK Matičan,.....Jakup Buzoku, "arë e klasës 4";
- nr. 1001-1,.....S=381 m², ZK Matičan,.....Mustafa Buzoku, "tokë ndërtimore-oborr";
- nr. 1001-2,.....S=119 m², ZK Matičan,.....Mustafa Buzoku, "tokë ndërtimore-oborr";
- nr. 1002-1,.....S=844 m², ZK Matičan,.....Salih Buzoku, "tokë ndërtimore-truall";
- nr. 1002-2,.....S=23 m², ZK Matičan,.....Salih Buzoku, "tokë ndërtimore-truall";
- nr. 406-3,.....S=56 m², ZK Matičan,.....Fatmir Nishevc, "kullosë e klasës 3";
- nr. 406-4,.....S=201 m², ZK Matičan,.....Fatmir Nishevc, "kullosë e klasës 3";
- nr. 406-5,.....S=530 m², ZK Matičan,.....Fatmir Nishevc, "kullosë e klasës 3";
- nr. 406-6,.....S=415 m², ZK Matičan,.....Fatmir Nishevc, "kullosë e klasës 3";
- nr. 406-7,.....S=46 m², ZK Matičan,.....Mustafa Buzoku, "kullosë e klasës 3";
- nr. 406-8,.....S=300 m², ZK Matičan,.....Mustafa Buzoku, "kullosë e klasës 3";
- nr. 406-9,.....S=577 m², ZK Matičan,.....Mustafa Buzoku, "kullosë e klasës 3";
- nr. 406-10,.....S=23 m², ZK Matičan,.....Mustafa Buzoku, "kullosë e klasës 3";
- nr. 406-11,.....S=15 m², ZK Matičan,.....Mustafa Buzoku, "kullosë e klasës 3";
- nr. 402-12,.....S=94 m², ZK Matičan,.....Mirsije Spahiu, "Rrugë private"
- nr. 402-14,.....S=28 m², ZK Matičan,.....Mirsije Spahiu, "Rrugë private"
- nr. 404-8,.....S=8 m², ZK Matičan,.....Mirsije Spahiu, "arë e klasës 4"

Totali i parcelave private: S=8,330m²

-nr.1411-4.....S=501m² (nga totali S=12705m²)... "P.SH. Ujëra"..... "Përrua";

Totali i parcelave të trajtuara: S=8,330+501=8,831 m²

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura është në pronësi private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njërive kadastrale, me kyçje në infrastrukturë teknike; rrugë, ujësjellës dhe kanalizim, elektrikë etj., kurse parcelat kadastrale me nr.402-12 dhe 402-14 me pronar privat, ka destinim "infrastrukturë – rrugë private";
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimit gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara me këto kushte ndërtimore përfshihen ndërtimet ekzistuese, si: në kuadër të parcelës kadastrale me nr.999-2, 999-1 dhe 1000-9 ZK Matičan, është një ndërtesë banimore individuale me etazhitet P+2, në parcelën kadastrale me nr.1000-6 dhe 1000-7 një ndërtesë banimore individuale me etazhitet S+P+2,

në parcelën kadastrale me nr.1001-1 dhe 1001-2 një ndërtesë banimore individuale me etazhitet S+P+1, në parcelën kadastrale me nr.1000-9 dhe 1000-10 një ndërtesë me etazhitet S+P, në parcelën kadastrale me nr.1000-9 një ndërtesë me etazhitet P+0 edhe në parcelën kadastrale me nr.406-4 dhe 406-5 shtrihet një ndërtesë banimore individuale me etazhitet S+P+1, ndërsa parcelat me nr. 406-3, 406-6, 406-7, 406-8, 406-9, 406-10, 406-11, 404-8, 1002-1 dhe 1002-2 janë të zbrazëta, kurse parcelat kadastrale me nr.402-12 dhe 402-14 shërbejnë si rrugë për qasje për shumicën e parcelave të sipërpermendura në ZK Matëçan;

- “Sipas Bllokut urban “A-21”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, pjesë e parcelave kadastrale me nr. 999-2, 1000-7, 1000-10, 1000-11, 1001-2, 1002-2, 406-3, 406-4, 406-5, 406-7, 406-8 dhe 402-12 ZK Matëçan, me pronësi private, me pjesë të sipërfaqës së tyre prej në total prej $S=2385\text{ m}^2$, janë jashtë vijës rregulluese, në hapësirë të planifikuar për interes publik /rrugë të planifikuara”;
- Parcelat kadastrale të lartcekura, shtrihen përgjatë dy rrugëve të planifikuara, sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, ndërsa në gjendjen e tashme sipas incizimit gjeodezik, kanë qasje nga Rr. Malush Kosova, rrugë lokale e lagjes dhe rruges së planifikuar “A” të planifikuar.
- Terreni i lokacionit ka pjerrtësi nga drejtimi jugu – veriu me disnivel $H=5.0\text{m}$;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale të lartcekur është përmes rrugës lokale “Malush Kosova”;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m ka ndërtesa ekzistuese si: shtëpi individuale, etj;

VI. Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, e analizuar, studiuar & trajtuar është konceptuar të zhvillohet në dy grupe - faza të realizimit, si: “Faza I-rë” dhe “Faza II-të”, me trajtim të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, nr. 999-1, 999-2, 1000-6, 1000-7, 1000-9, 1000-10, 1000-11, 1001-1, 1001-2, 1002-1, 1002-2, 406-3, 406-4, 406-5, 406-6, 406-7, 406-8, 406-9, 406-10, 406-11, 404-8, 402-12, 402-13, 402-14 dhe 1411-4 ZK Matëçan:

a) “Faza I-rë” e realizimit në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban të planit rregullues, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Kompleksi “Muratori 4” – Ndërtesa “C”** me $2B+S+P+7$; dhe **Ndërtesa “D”** me $2B+S+P+7$, do të trajtojë parcelat kadastrale, nr. 999-1, 1001-1 dhe pjesë të parcelave 1000-6, 1000-9, 1002-1, ZK Matëçan, me pronarë/posedues, Januz, Jakup, Mustafë, Salih Buzoku, nga Prishtina.

Sipërfaqja e parcelës ndërtimore brenda vijës rregulluese për këtë fazë, është $S=381+849+254+1507+451=3,442\text{m}^2$, sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”;

b) “Faza II-të” e realizimit në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban të planit rregullues urban për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Kompleksi “Muratori 4” – Ndërtesa “A”** me $2B+P+7$; “B” me $2B+P+7$ (Faza II), nr.404-8, 402-14, 406-6, 406-11, 406-10 dhe pjesë të parcelave 1000-6, 1000-9, 1002-1, ZK Matëçan, me pronar / posedues, Januz, Jakup, Mustafë, Salih Buzoku, Mirsije Spahiu dhe Fatmir Nishevcu nga Prishtina si dhe me trajtim përmes këmbimit të parcelës kadastrale nr.1411-4 ZK Matëçan, me pronar/posedues “P.SH. Ujërat”;

Sipërfaqja e parcelës ndërtimore brenda vijës rregulluese për këtë fazë, është $S=8+247+28+1374+393+415+15+23+501=3,004\text{m}^2$, sipas Plani të situacionit – “zgjidhja urbane”;

Për realizimin e kësaj faze, pronarët e parcelave dhe investitori do të aplikojnë me kërkesë të veçantë për lejin e ndërtimit të ndërtesave, pas përfundimit të procedurës së këmbimit.

VII. Kushtet ndërtimore përcaktohen për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban “A21”, Tërësia “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, si dhe bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e **Kompleksi “Muratori-4” – Ndërtesa “A”** me $2B+P+7$; dhe **Ndërtesa “B”** me $2B+P+7$ (Faza e II-të); **Ndërtesa “C”** me $2B+S+P+7$; dhe **Ndërtesa “D”** me $2B+S+P+7$, (Faza e I-rë) si dhe me hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjidhja urbane” bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;

- Me kushtet ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Kompleksi “Muratori-4” – Ndërtesa “A”** me $2B+P+7$; dhe **Ndërtesa “B”** me $2B+P+7$ (Faza e II-të); **Ndërtesa “C”** me $2B+S+P+7$; dhe **Ndërtesa “D”** me $2B+S+P+7$, (Faza e I-rë), në kuadër të Tërësisë Urbane “A”, Bllokut Urban “A21”, funksionit në bllok “F” të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi “Muratori-4”

Faqe 3 prej 12

Ndërtesa "A" me 2B+P+7; dhe ndërtesa "B" me 2B+P+7 (Faza e II-të);

Ndërtesa "C" me 2B+S+P+7; dhe ndërtesa "D" me 2B+S+P+7, (Faza e I-rë)

Ndërtesa "A"- S=6677.67 m² / 4590.17 m² mbi tokë + 2087.50 m² nën tokë /,

Etazhitet: 2B+P+7;

Ndërtesa "B"- S=7519.61 m² / 4836.75 m² mbi tokë + 2682.86 m² nën tokë /

Etazhitet: 2B+P+7;

Ndërtesa "C"- S=6315.01 m² / 4398.54 m² mbi tokë + 1916.47 m² nën tokë /,

Etazhitet: 2B+S+P+7;

Ndërtesa "D"- S=5761.20 m² / 4398.54 m² mbi tokë + 1362.66 m² nën tokë /,

Etazhitet: 2B+S+P+7;

Totali: Ndërtesa "A", "B", "C", "D" – S=26'273.49m² / 18'224.00m², mbi tokë + 8'049.49m², nën tokë"

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

- nr. 999-1,.....S=254m²;
- nr. 1000-6,.....S=1096 m²;
- nr. 1000-9,.....S=2881 m²;
- nr. 1001-1,.....S=381 m²;
- nr. 1002-1,.....S=844 m²;
- nr. 406-6,.....S=415 m²;
- nr. 406-10,.....S=23 m²;
- nr. 406-11,.....S=15 m²;
- nr. 402-14,.....S=28 m²;
- nr. 404-8,.....S=8 m²;
- nr. 1411-4,.....S=501m²; /pronësi P.Sh. Ujërat, e propozuar për këmbim /

Totali: S=5945+501=6,446m²;

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

- nr. 999-2,.....S=163 m²;
- nr. 1000-7,.....S=204 m²;
- nr. 1000-10,.....S=60 m²;
- nr. 1000-11,.....S=12 m²;
- nr. 1001-2,.....S=119 m²;
- nr. 1002-2,.....S=23 m²;
- nr. 406-3,.....S=56 m²;
- nr. 406-4,.....S=201 m²; / e propozuar për këmbim /
- nr. 406-5,.....S=530 m²;
- nr. 406-7,.....S=46 m²;
- nr. 406-8,.....S=300 m²; / e propozuar për këmbim /
- nr. 406-9,.....S=577 m²;
- nr. 402-12,.....S=94 m²;

Totali: S=1,884 m²

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të jetë për banim shumë banesor & afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "A21", Tërësia Urbane "A", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", është III - VI etazhe mbi tokë, kurse sipas projekt propozimit dhe i miratuar është – **Ndërtesa "A" me 2B+P+7; dhe Ndërtesa "B" me 2B+P+7 (Faza e II-të); Ndërtesa "C" me 2B+S+P+7; dhe Ndërtesa "D" me 2B+S+P+7, (Faza e I-rë);**

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabaritit të përdhësës ose suteranit, sipas planit rregullues urban lejohet max.30%, ndërsa me aplikimin e arkitekturës së qëndrueshme, sipas Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, lejohet rritja prej 10%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

S=5945 x 0.4 (30+10%)=2378.00 m² / sipas PRR-së dhe Vendimit nr.01-031-185481 dt. 14.08.2015 të Kryetarit të Komunës për zhvillimin e arkitekturës së qëndrueshme, për pronën private /

S=501 x 0.4 (30+10%)=201.60m² / sipas PRR-së dhe Vendimit nr.01-031-185481 dt. 14.08.2015 të Kryetarit të Komunës për zhvillimin e arkitekturës së qëndrueshme, për pronën komunale /,

$S=1931.40 + 643.80 = 2575.20\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /.”.

- Koeficienti i shfrytëzimi të parcelave kadastrale për etazhet e nëntokës (ISHPN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar në kriteret e planit rregullues dhe pika 1. paragrafi II. të Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet max.60%, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
 $S=5945 \times 0.6 (60\%)=3567.00 \text{ m}^2$ / sipas PRR-së dhe Vendimit të Kryetarit, për pronën private /,
 $S=501 \times 0.6 (60\%)=300.60\text{m}^2$ / sipas PRR-së dhe Vendimit të Kryetarit, për pronën komunale /,
 $S=3862.20 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI) bazuar në paragrafin II. pika 2. i Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 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 kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
 $S=5945 \times 0.4 (40\%)=2,378.00 \text{ m}^2$ / sipas PRR-së dhe Vendimit të Kryetarit, për pronën private /,
 $S=501 \times 0.4 (40\%)=200.40 \text{ m}^2$ / sipas PRR-së dhe Vendimit të Kryetarit, për pronën komunale /,
 $S=2,973.84\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit $S=1940+1033.84$ kulmi me gjelbërim /.
- Koeficienti i ndërtimit (TSK) për Bllokun Urban “A21”, sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, është 2.2. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra balllore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=5945 \times 2.2=13,079.00\text{m}^2$ / sipas PRR-së për pronën private /
 $S=501 \times 2.2=1,102.20 \text{ m}^2$ / sipas PRR-së për pronën komunale /
 $S=18,224.00 \text{ m}^2$, / sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe shpronësimin–kompensimin /.
- Me aplikimin e Vendimit 14 Nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik- rrugë të planifikuar (rruga “A”), me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 35 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, me sipërfaqe $S=1884 \text{ m}^2$, e përfshirë jashtë vijës rregulluese, dhe kjo sipërfaqe, e përcaktuar në përqindje (%) është: $S=1884/6446 \times 100=29.22 \%$. Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.2, si në vijim: $S=1884 \times 2.2=4144.80 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë: **$S=13079.00+1102.20+4,144.80=18326.00 \text{ m}^2$** .
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, “sipërfaqja e lirë përreth ndërtesës duhet të jetë $0.5 \times H$ (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;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale balllore 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. 7m, 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.);
- Ngritja e nivelit të përdhës nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m për pjesën e banimit, kurse max.0.3m’ për pjesën afariste;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Planit i situacionit - “zgjidhja urbane”;
- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30 m^2 të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotualet;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;

- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”.

VIII. Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale, nr.1411-4 ZK Matëan, do të realizohet në “Fazën II”, sipas vijës rregulluese të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar Luan Islami nga Prishtina, me licencë nr.185.

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

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

IX. Bashkimi i pjesëve dhe parcelave kadastrale, nr.999-1, nr.1000-6, 1000-9, 1001-1, 1002-1, 406-6, 406-10, 406-11, 402-14, 404-8 pjesa e parces kadastrale nr.1411-4 ZK Matëan, do të realizohet në faza sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga “Plani Rregullues Prishtina e Re Zona Qendër” Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit të bashkimit të parcelave.

Drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, “Faza e I-rë” dhe “Faza e II-të, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane”, Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR ” Prishtina e Re – Zona Qendër” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në kushtet ndërtimore, me kërkesë të pronarëve.

X. Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i parcelave kadastrale: nr.999-2 me $S=163m^2$, nr.1000-7 me $S=204m^2$, nr.1000-10 me $S=60m^2$, nr.1000-11 me $S=12m^2$, nr.1001-2 me $S=119m^2$, nr.1002-2 me $S=23m^2$, nr. 406-3 me $S=56m^2$, nr.406-5 me $S=530m^2$, 406-7 me $S=46m^2$, nr.406-9 me $S=577m^2$, si dhe nr.402-12 me $S=94m^2$, me total $S=1,884m^2$, të përfshira në “Rrugën A - Xhim Xhema”, do të realizohet me sipërfaqe ndërtimore, bazuar në Vendimin 14 Nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, konkretisht deri në 35% të parcelës ndërtimore. Bazuar në kalkulimet për sipërfaqen e lartcekur, pronarët dhe investitori do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore $S=1,884 \times 2.2 = 4,144.80m^2$.

Drejtorja jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore për pjesët e parcelave kadastrale të lartcekura, bazuar në vendimin e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me sipërfaqe ndërtimore, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave kadastrale dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës.

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

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

XI. Këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.1411-4 ZK Matëan me pronar / posedues P.SH. Ujërat me $S=501m^2$, nga pronarët dhe investitori, është propozuar të bëhet me parcelat kadastrale nr.406-4 me $S=201m^2$ dhe nr.406-8 me $S=300m^2$, ZK Matëan, me pronar/posedues Fatmir Nishevcu dhe Mustafa Buzoku, bazuar në Ligjin Nr.06/L-092, për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, sipas manualit të ndarjes.

Andaj, drejtorja kërkon dhe jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhjes urbane” të parcelës ndërtimore dhe manualit të ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar, si dhe bazuar në Ligjin Nr.04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë

paragraf dhe vlerësimit të organit kompetent për vlerësim të pronave, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve;

Procedura e këmbimit do të realizohet, pas ndarjes së parcelave kadastrale, pas aplikimit për leje ndërtimore të ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “C”** me 2B+S+P+7; dhe **Ndërtesa “D”** me 2B+S+P+7 (Faza e I-rë), dhe para aplikimit për leje ndërtimore të ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “A”** me 2B+P+7; dhe **Ndërtesa “B”** me 2B+P+7 (Faza e II-të), në Drejtorinë e Pronës së Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Prishtina e re - Zona qendër” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë dhe manualit punuar nga gjeometri i licencuar, të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

XII. 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 kyçe në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të Ndërtesat (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 kyçe nga “Termokos” - Ngrohja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

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

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dymit 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 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;
- Elaborati për Arkitekturë të qëndrueshme, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës nr.01-031-185481 dt.14.08.2015.

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit- sektori i 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.

XV. 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 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);4
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

XVI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale 406-6, 406-10, 406-11, 402-14, 404-8 dhe pjesa e 1411-4 ZK Matičan, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 4”, “kullosë e klasës 3” dhe “Rrugë private” kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11,13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore prej S=6446-5456 (parcelat kadastrale nr.999-1, 999-2, 1000-6, 1000-9, 1001-1, 1001-2, 1002-1 dhe 1002-2)=990m².

Kjo sipërfaqe, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XVII. Pagesa administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullores 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 “Rregullorja për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksë 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 ideor, 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 UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për leje rrënimi për rrënimin e ndërtesave ekzistuese në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit, aplikuar me kërkesë të veçantë;

XVIII. Kushti i veçantë, i caktuar bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, duhet të përmbushet para aplikimit për leje ndërtimore të ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “A”** me 2B+P+7 dhe **Ndërtesa “B”** me 2B+P+7 (Faza e II-të), dhe ka të bëjë me përfundimin e procedurës për këmbimin e pjesës së parcelës kadastrale nr.1411-4 ZK Matičan, me pronar / posedues P.SH. Ujërat, me S=501m², me parcelat kadastrale nr.406-4, me S=201m² dhe nr.406-8 me S=300m², ZK Matičan, me pronar/posedues Fatmir Nishevci dhe Mustafa Buzoku, sipas përshkrimi në paragrafin IX., të dispozitivit të këtij vendimi.

Mos plotësimi i kushtit të veçantë, sipas përshkrimit në këtë paragraf, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit të rishikojë vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe të veprojë konform rregullativës ligjore në fuqi.

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

A r s y e t i m

Kërkuesi / Investitori “Muratori” sh.p.k. nga fshati Komoran Komuna Gllogovc, me certifikatë të biznesit ARBK 810048498, përfaqësuar nga Liman Krasniqi nga fshati Komoran Komuna Gllogovc, me kërkesën 05nr.350/03 – 59589/25 dt.29.04.2025, ka kërkuar nga kjo drejtori ndryshim-plotësimin e Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 - 201672/23 dt.08.05.2024, të lëshuara nga kjo drejtori në emër të pronarëve, Januz, Jakup, Mustafë, Salih Buzoku, Mirsije Spahiu dhe Fatmir Nishevci Rr.Malush Kosova p.n.Prishtinë, dhe Investitorit “Muratori” sh.p.k. nga fshati Komoran Komuna Gllogovc, me certifikatë të biznesit ARBK 810048498, përfaqësuar nga Liman Krasniqi nga fshati Komoran Komuna Gllogovc, shfuqizimin e tij dhe ricaktimin e kushteve ndërtimore, kushte këto për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Kompleksi “Muratori 4”– Ndërtesa “A”** me 2B+P+7; dhe **Ndërtesa “B”** me

2B+P+7 (Faza e II-të); **Ndërtesa “C”** me 2B+S+P+7; dhe **Ndërtesa “D”** me 2B+S+P+7, (Faza e I-rë), në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. dhe III., të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05nr.350/03 – 59589/25 dt.29.04.2025 për ndryshimin dhe plotësimin e kushteve ndërtimore, shfuqizimin e tij dhe ricaktimin e kushteve ndërtimore, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- *Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikata e njërive kadastrale për parcelën nr. 999-1, 999-2, 1000-6, 1000-7, 1000-9, 1000-10, 1000-11, 1001-1, 1001-2, 1002-1, 1002-2, 406-3, 406-4, 406-5, 406-6, 406-7, 406-8, 406-9, 406-10, 406-11, 402-12, 402-14 dhe 404-8, ZK Matigan, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*
- *“Informata nga Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, me referencë 04nr.350/01–105139/23 dt.25.05.2023, lëshuar me dt.30.05.2023, nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik të Komunës së Prishtinës;*
- *Akti administrativ “Vendim për caktim të kushteve ndërtimore”, 05nr.350/02–201672/23 dt.08.05.2025, të caktuara nga kjo drejtori (kopje);*
- *Aktin noterial “Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët”, e lidhur në mes të pronares Mirsije Spahiu me Investitor “Muratori” sh.p.k. nga Komorani-Glllogovc, me numër unik identifikues 810048498, me përfaqësues Gëzim Krasniqi përpiluar te noteri Astris S. Bibaj, në Prishtinë, me Nr. i LRP: 3817/2025, Nr. i REF.: 666/2025, dt.23.07.2025;*
- *Aktin noterial “Aneks i kontratës për ndërtim dhe investim të përbashkët”, e lidhur në mes të pronares Mustafa Buzoku me Investitor “Muratori” sh.p.k. nga Komorani-Glllogovc, me numër unik identifikues 810048498, me pronar Liman Krasniqi përpiluar te noteri Astris S. Bibaj, në Prishtinë, me Nr. i LRP: 4177/2025, Nr. i REF.: 745/2025, dt.19.08.2025;*
- *Aktin noterial “Aneks i kontratës për ndërtim dhe investim të përbashkët”, e lidhur në mes të pronares Mustafa, Januz, Salih dhe Jakup Buzoku me Investitor “Muratori” sh.p.k. nga Komorani-Glllogovc, me numër unik identifikues 810048498, me pronar Liman Krasniqi përpiluar te noteri Astris S. Bibaj, në Prishtinë, me Nr. i LRP: 4176/2025, Nr. i REF.: 744/2025, dt.19.08.2025;*
- *Aktin noterial “Aneks i kontratës për ndërtim dhe investim të përbashkët”, e lidhur në mes të pronareve Salih dhe Besim Buzoku me Investitor “Muratori” sh.p.k. nga Komorani-Glllogovc, me numër unik identifikues 810048498, me përfaqësues Gëzim Krasniqi përpiluar te noteri Astris S. Bibaj, në Prishtinë, me Nr. i LRP: 4102/2024, Nr. i REF.: 550/2024, dt.21.05.2024;*
- *Kopje e aktit noterial “Aneks i kontratës për ndërtim dhe investim të përbashkët”, e lidhur në mes të pronares Fatmir Nishevcu me Investitor “Muratori” sh.p.k. nga Komorani-Glllogovc, me numër unik identifikues 810048498, me përfaqësues Gëzim Krasniqi përpiluar te noteri Astris S. Bibaj, në Prishtinë, me Nr. i LRP: 2883/2025, Nr. i REF.: 544/2025, dt.05.06.2025;*
- *Aktin noterial “Autorizim”, përmes së cilës kompania biznesore “Muratori” sh.p.k. Glllogovc-Komoran, autorizon për përfaqësim Gëzim Krasniqi, përpiluar te notere Ermira Uka Gashi, në Fushë Kosovë, me Nr. i LRP: 9153/2017, dt.17.08.2017 (kopje);*
- *Certifikatë e regjistrimit të biznesit të nga “Muratori” sh.p.k. Glllogovc-Komoran, dhe me numër unik identifikues ARBK 810048498 ;*
- *Letërnjoftimet kopje: Liman Krasniqi dhe Gëzim Krasniqi;*
- *Manuali gjeodezik, për parcelat kadastrale dhe propozimin për ndarje të parcelave kadastrale dhe bashkimit të parcelave kadastrale, punuar nga gjeodeti i licencuar Luan Islami, me licencë nr.185, me dt. rilevimit 15.03.2024;*
- *Manuali gjeodezik, për parcelat kadastrale 999-1, 999-2, 1000-6, 1000-7, 1000-9, 1000-10, 1000-11, 1001-1, 1001-2, 1002-1, 1002-2, 406-3, 406-4, 406-5, 406-6, 406-7, 406-8, 406-9, 406-10, 406-11, 402-12, 402-14 dhe 404-8, ZK Matigan, punuar nga gjeodeti i licencuar Luan Islami, me licencë nr.185, me dt. rilevimit 28.08.2025;*
- *Planin e situacionit, hartuar nga “Tulla Studio” sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit 810809866;*

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit, në fazën e shqyrtimit të kërkesës, 05nr.350/03 – 59589/25 dt.29.04.2025 dhe konsultimit të dosjes së lëndës 05nr.350/02 - 201672/23 dt.04.10.2023, dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe atij të trajtuar gjatë fazës së procedimit administrativ, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për zonën / hapësirën e lokacionit, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projekt propozimit me Planin e situacionit - “zgjidhja urbane”, në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Kjo drejtori, bazuar në kërkesën 05nr.350/02 - 201672/23 dt.04.10.2023, me aktin administrative "Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 - 201672/23 dt.08.05.2024, ka caktuar kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Kompleksi "Muratori-4"**– **Ndërtesa "A"** me 2B+P+7, **"B"** me 2B+P+7, **"C"** me 2B+S+P+7, **"D"** me 2B+S+P+7, në kuadër të Bllokut Urban **"A21"**–Ngastra ndërtimore **"F"**, të Tërësisë Urbane **"A"**, të Planit Rregullues **"Prishtina e Re – Zona Qendër"** në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 999-1, 999-2, 1000-6, 1000-7, 1000-9, 1000-10, 1000-11, 1001-1, 1001-2, 1002-1, 1002-2, 406-3, 406-4, 406-5, 406-6, 406-7, 406-8, 406-9, 406-10, 406-11, 402-1 ZK Matičan, si dhe me trajtim përmes këmbimit të parcelës kadastrale nr.1411-3 ZK Matičan, me pronar/posedues **"P.SH. Ujërat"**;

Pas pranimit të kushteve ndërtimore, pronarët dhe investitori, me kërkesën 05nr.350/03 – 59589/25 dt.29.04.2025, kanë kërkuar nga kjo drejtori, plotësim dhe ndryshimin e aktit administrativ "Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore", 05nr.350/02 - 201672/23 dt.08.05.2024, shfuqizimin e tij dhe ricaktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Kompleksi "Muratori 4"**– **Ndërtesa "A"** me 2B+P+7; dhe **Ndërtesa "B"** me 2B+P+7 (Faza e II-të); **Ndërtesa "C"** me 2B+S+P+7; dhe **Ndërtesa "D"** me 2B+S+P+7, (Faza e I-rë), në kuadër Bllokut Urban **"A21"** –Ngastra ndërtimore **"F"**, të Tërësisë Urbane **"A"**, të Planit Rregullues **"Prishtina e Re – Zona Qendër"** në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 999-1, 999-2, 1000-6, 1000-7, 1000-9, 1000-10, 1000-11, 1001-1, 1001-2, 1002-1, 1002-2, 406-3, 406-4, 406-5, 406-6, 406-7, 406-8, 406-9, 406-10, 406-11, 404-8, 402-12, 402-13 402-14 ZK Matičan, si dhe me trajtim përmes këmbimit të parcelës kadastrale nr.1411-4 ZK Matičan, me pronar/posedues **"P.SH. Ujërat"**.

Konkretisht, pronarët dhe investitori, kanë kërkuar ndarjen e realizimit të ndërtesave në dy faza , **Ndërtesa "A"** me 2B+P+7 dhe **Ndërtesa "B"** me 2B+P+7 (**Faza e II-të**), **Ndërtesa "C"** me 2B+S+P+7 dhe **Ndërtesa "D"** me 2B+S+P+7 (**Faza e I-rë**), përshkrimin e ri të numrave të parcelave kadastrale që janë krijuar pas ndarjes së parcelave bazë, dhe përfshirjen në zgjidhje të parcelës kadastrale 404-8 ZK Matičan me $S=8m^2$, me ç'rast kanë prezantuar -Aktin noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronares Mirsije Spahiu me Investitor "Muratori" sh.p.k. nga Komorani-Gllgovc, me numër unik identifikues 810048498, me përfaqësues Gëzim Krasniqi përpiluar te noteri Astris S. Bibaj, në Prishtinë, me Nr. i LRP: 3817/2025, Nr. i REF.: 666/2025, dt.23.07.2025, dhe rrjedhimisht, pas rishikimit të aktit të referuar, për të cilin është kërkuar plotësim-ndryshimi, shfuqizimi i tij dhe ricaktimi i kushteve ndërtimore, dhe konstatimit se ndryshimi i sipërfaqeve ndërtimore të lejuar për ndërtim është i vogël, atëherë edhe projekt propozimi përsëri mbetet i njejt për shkak se është brenda kriterëve të përcaktuara me Planin Rregullues, dhe si rezultat, kjo drejtori vendosi që përmes këtij vendimi të miratojë kërkesën në fjalë.

Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i parcelave kadastrale: nr.999-2 me $S=163m^2$, nr.1000-7 me $S=204m^2$, nr.1000-10 me $S=60m^2$, nr.1000-11 me $S=12m^2$, nr.1001-2 me $S=119m^2$, nr.1002-2 me $S=23m^2$, nr. 406-3 me $S=56m^2$, nr.406-5 me $S=530m^2$, 406-7 me $S=46m^2$, nr.406-9 me $S=577m^2$, si dhe nr.402-12 me $S=94m^2$, me total $S=1,884m^2$, të përfshira në "Rrugën A - Xhim Xhema", do të realizohet me sipërfaqe ndërtimore, bazuar në Vendimin 14 Nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, konkretisht deri në 35% të parcelës ndërtimore. Bazuar në kalkulimet për sipërfaqen e lartcekur, pronarët dhe investitori do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore $S=1,884 \times 2.2 = 4,144.80m^2$. Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në paragrafin X. të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës. Gjithashtu, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, sipas përshkrimit në paragrafin VIII. dhe IX. të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, dhe procedura e këmbimit, sipas përshkrimit në pikën XI, të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës, pas përmbushjes së kushteve, dhe përfundimit të procedurave, të përshkruara në paragrafin XVIII. të këtij vendimi.

Në analizën e serishme të situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe lëvizjeve brenda kompleksit si dhe kyçja e kompleksit në rrugët e planifikuara prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e situacionit dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën e planifikuar të planit rregulluese, ku ndër të tjera konstatohet:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Muratori" shpk., Januz, Jakup Mustafa, Salih Buzuku, Fatmir Nishevci, në lagjen Prishtina e Re, Zona Qendër, Prishtinë, lidhur me

kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-201672/23 dt.04.10.2023, kyçja për automjete për ndërtesën "A" me etazhitet B+P+7, ndërtesën "B" me etazhitet B+P+7, ndërtesën "C" me etazhitet 2B+S+P+7, dhe ndërtesën "D" me etazhitet 2B+S+P+7, në rrugë të planifikuara sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, dhe shmangien e kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit".

Bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, si dhe nenit 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", dhe diskrecionin për vendose të çështjeve të planifikimit dhe ndërtimit në bazë të neneve 4, 57 dhe 140 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative dt.21.07.2016, lidhur me ligjshmërinë për rihapjen e procedurës, shfuqizimin e Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02 - 201672/23 dt.08.05.2024, dhe ricaktimin e kushteve ndërtimore sipas rrethanave të reja, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit konstatoi se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, kanë përmbushur kushtet e parapara ligjore, dhe se Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", e propozuar me projekt propozimin konceptual të ndërtesave, është në harmoni me destinimin dhe kriteret dhe parametrat tjerë të planit rregullues urban për atë hapësirë, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin ndryshimit dhe plotësimit të kushteve ndërtimore, gjegjësisht ricaktimin e kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e Kompleksi "Muratori 4" – Ndërtesa "A" me 2B+P+7; dhe Ndërtesa "B" me 2B+P+7 (Faza e II-të); Ndërtesa "C" me 2B+S+P+7; dhe Ndërtesa "D" me 2B+S+P+7, (Faza e I-rë), me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuara, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga PRRU "Prishtina e Re – Zona Qendër" në sistemin koordinativ KosovaREF 01; Manuali i ndarjes dhe bashkimit, shpronësimit dhe këmbimit të parcelave kadastrale;

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

I dërgohet: Kërkuessve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/03-59589/25 dt.29.04.2025 dhe në lëndë bazë 05nr.350/02 - 201672/23 dt.04.10.2023.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNES SË PRISHTINËS,

05 NR.350/02 – 201672/23 DT.22.10.2025

Zyrtare,
Ermira Muçiqi



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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

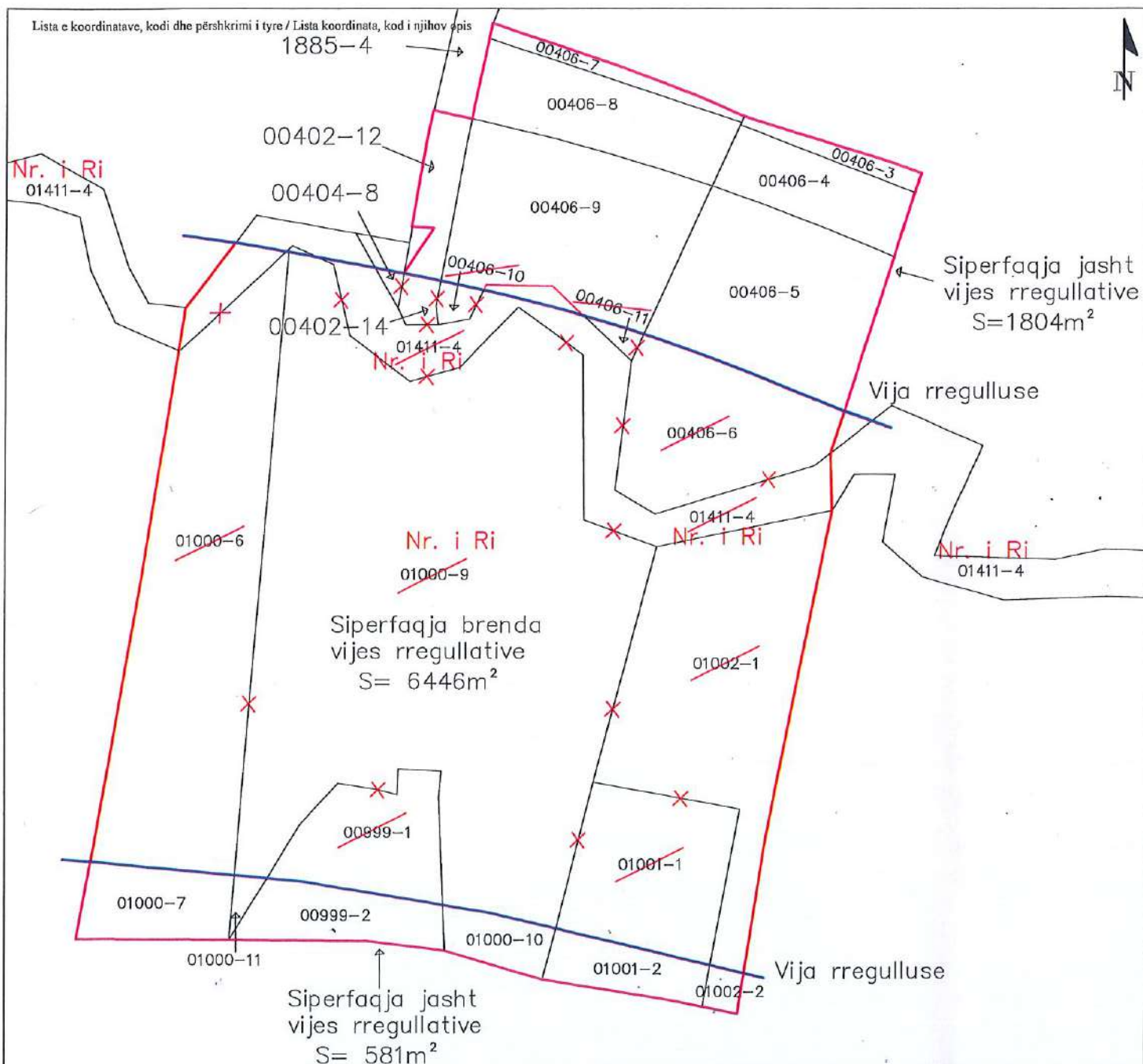
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : _____

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matica

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750



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

Nr. i licencēs / Br. licence: 185

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 15.03.2024

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i përsônit zyrtar/ ime i prezime shëzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

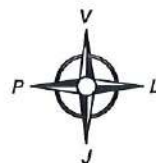
Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____





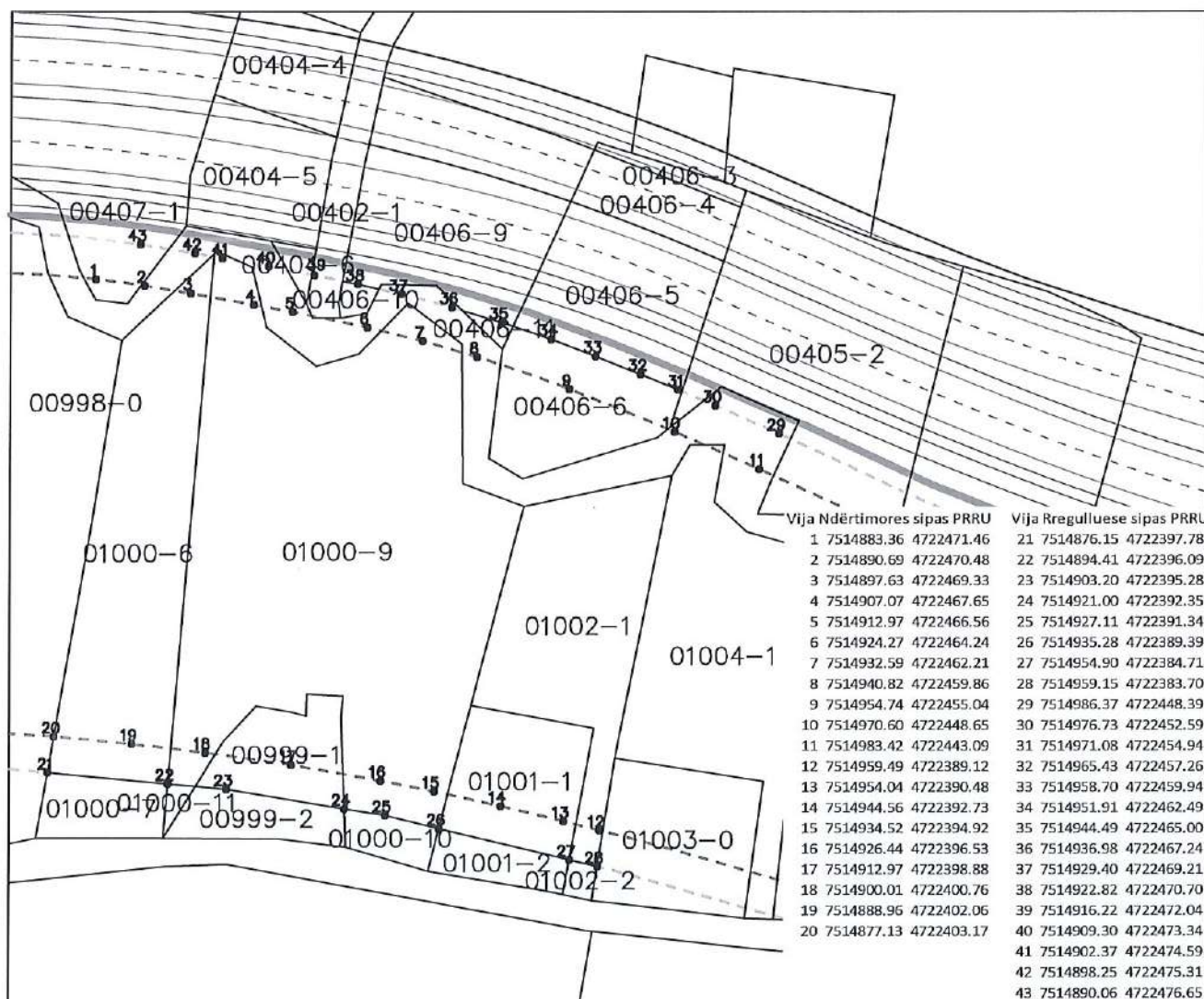
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



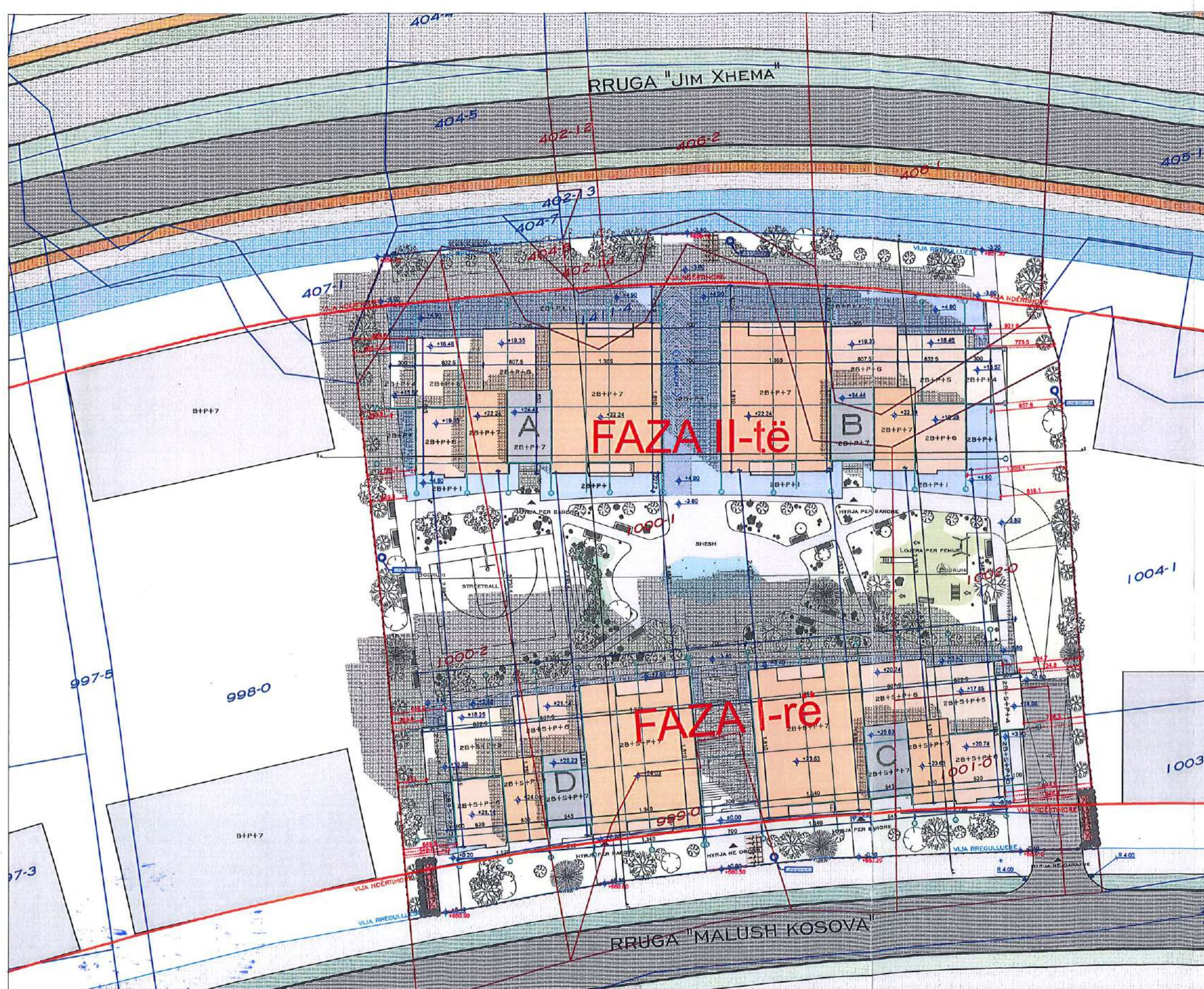
Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi :

Prishtinë: 29.09.2025

Legjenda:

----- Vija Rregulluese
----- Vija Ndërtimore
----- Parcela Kadastrale



Llojet e bimeve:
Tilia (Bliri),
Castanea (Geshtenja),
Abiete (Pisha),
Juglans Regia (Arra) etj



TABELA E KALKULIMIT TË SIPËRFAQEVE SIPAS KUSHTEVE URBANE

Sipërfaqja totale ndërtimore e lejuar A4+A5 (m ²)	A7	18326.00
Sipërfaqja ndërtimore e lejuar në sipërfaqe ISHP A1x45% (m ²)	A5	2578.40
Sipërfaqja ndërtimore e lejuar jashtë vijës rregullore A3x2.2 (m ²)	A5	4144.80
Sipërfaqja ndërtimore e lejuar brenda vijës rregullore (A1+A2)x2.2 (m ²)	A4	14181.20
Sipërfaqja e parcelës jashtë vijës rregullore me ISP 2.2 (m ²)	A3	1884
Parcela Ndërtimore A1+A2		6446
Sipërfaqja e parcelës që këmbëhet me parcelen komunale 1411-4 (m ²)	A2	501
Sipërfaqja e parcelës brenda vijës rregullore (m ²)	A1	5945
Totall i sipërfaqes së parcelave (m ²)		8330
Numrat e parcelave me sipërfaqe (m ²)		01000-9 (2881) 0999-1 (254) 01000-10 (60) 01000-11 (12) 0999-2 (163) 01000-6 (1096) 01000-7 (204) 01001-1 (381) 00406-10 (23) 00406-11 (15) 01001-2 (119) 00406-7 (46) 00406-8 (300) 00406-9 (577) 01002-1 (844) 01002-2 (23) 00406-6 (415) 00406-4 (201) 00406-5 (530) 00406-3 (56) 00402-14 (28) 00402-12 (94) 00404-8 (8)
Emrat e pronarëve të parcelave		Jakup Buzoku Januz Buzoku Mustafa Buzoku Salih Buzoku Fatmir Nishevi Miresle Spanihu

SIPËRFAQET NDËRTIMORE SIPAS ETAZHEVE					
	Lamela "A"	Lamela "B"	Lamela "C"	Lamela "D"	TOTALI
B-2	1094.14	1465.12	751.19	554.46	2188.28
B-1	1094.14	1367.31	836.88	554.46	
S			507.48	506.31	4613.82
P	742.68	823.05	506.31	506.31	
K1	662.23	815.94	592.34	592.34	2841.43
K2	679.24	693.69	548.67	548.67	
K3	548.67	548.67	548.67	548.67	
K4	548.67	548.67	548.67	548.67	
K5	537.17	537.17	537.17	537.17	
K6	491.83	491.83	491.83	491.83	
K7	403.33	403.33	403.33	403.33	
TOTAL	6802.10	7703.78	6260.20	5794.01	26560.09

SIPËRFAQET SIPAS P. E RE, ZONA QENDËR				
Emërtimi	Kushtet e ndërtimit për banim të lartë	Sipërfaqja brenda vijës ndërtimore (m ²)	Sipërfaqja ndërtimore e lejuar (m ²)	Sipërfaqja ndërtimore e projektuar dhe kompensimi (m ²)
ISHP	40%	6446	2578.40	2578.40
ISPN (MBITOKA)	2.2		14181.20	18326.00
ISHN (NËNTOKA)	60%		3867.60	3867.60
ISGJ (GJELBËRIMI)	30%		1933.80	1933.80 + KQ
ETAZHITETI	III-VI			2B+P+7

Klienti Client

MURATORI SHPK

Autor Author

tulin STUDIO

Ulpiana, rr.Imzot Nikëprellaj
Hygja nr. 69, Banesa nr.4
10000 Prishtinë, Kosovë
+383 (0)44 530350
+383 (0)44 162639
info@tullastudio.com
www.tullastudio.com

Projektori Designer

A

KRESHNIK FERIZI IDA
MUHAMED UKA IDA

tulin STUDIO

Emri i projektit Project name	KOMPLEKSI BANESOR AFARIST "IKIGAI" LAM "A" & "B" - 2B+P+7, LAM "C" & "D" - 2B+S+P+7 PRISTINA E RE - ZONA QENDËR		
Faza Phase	PROJEKTI IDEOR		
Titulli Title	SITUACIONI I NGUSHTË		
Vizatuar nga Drawn by	TULLA STUDIO	Kontrolluar nga Checked by	TULLA STUDIO
Data Date	GUSHT 2023	Formati Size	A3
Nr. i faqes Page no		Përpjesa Scale	1:500
			09