

01-556



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



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor, Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim, Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 dhe 22 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr.350/02-35468/26 dt.10.03.2026, (sipas e-Leja, KKN-00917) të në emër të aplikuesit/pronarit, Isa Dukaj, Sabri Gashi, Arbreshe Kelmendi, Sabri Zeqiri, Gani Zeqiri, Mexhid Zeqiri, Agron Muja, Abedin Mehmeti, Ali Asani, Afrim Muji, Besnik kryeziu, Arben Hajdaraj, Luljeta Nitaj, Arber Kelmendi dhe Mentor Gashi nga Prishtina dhe Investitori “EURO - BESI” Sh.P.K. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 810197849, me përfaqësues Sadik Krapo nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesave shumë banesore & afariste - Ndërtesa “1” me B+S+P+3, Ndërtesa “2” me B+S+P+3, Ndërtesa “3” me B+S+P+3 dhe Ndërtesa “4” me B+P+3, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative për vendosjen e çështjes administrative, me datë 08.05.2026, merr këtë:

V E N D I M
CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesëve/bashkëpronarëve, Isa Dukaj, Sabri Gashi, Arbreshe Kelmendi, Sabri Zeqiri, Gani Zeqiri, Mexhid Zeqiri, Agron Muja, Abedin Mehmeti, Ali Asani, Afrim Muji, Besnik kryeziu, Arben Hajdaraj, Luljeta Nitaj, Arber Kelmendi dhe Mentor Gashi nga Prishtina dhe Investitori “EURO - BESI” Sh.P.K. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 810197849, me përfaqësues Sadik Krapo nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-35468/26 dt.10.03.2026, (sipas e-Leja, KKN-00917) për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesave shumë banesore & afariste - Ndërtesa “1” me B+S+P+3, Ndërtesa “2” me B+S+P+3, Ndërtesa “3” me B+S+P+3 dhe Ndërtesa “4” me B+P+3, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në parcelës kadastrale, nr. 1530-0 ZK Matiçanë, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është planifikuar me destinim zonë banimi – Ndërtim i mesëm.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale nr. 1530-0 ZK Matiçanë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronarët & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
-nr.1530-0; S=8,339.00 m²; “ Isa Dukaj, Sabri Gashi, Arbreshe Kelmendi, Sabri Zeqiri, Gani Zeqiri, Mexhid Zeqiri, Agron Muja, Abedin Mehmeti, Ali Asani, Afrim Muji, Besnik kryeziu, Arben Hajdaraj, Luljeta Nitaj, Arber Kelmendi dhe Mentor Gashi.....tokë tjetër.”jo pjellore”;

Totali i parcelës: S=8,339.00 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 kyçe në infrastrukturë teknike; rrugë, ujësjellës dhe kanalizim, elektrikë etj.
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimit gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuara me këto kushte ndërtimore, nuk ka ndërtim.
- Terreni i lokacionit është pak i pjerrët;

- Qasja në parcelën kadastrale të lartëcekur është përmes rrugës ekzistuese “Struga” dhe rruga “Bedrush Çollaku”, dhe të planifikuara me Planin Zhvillimor Urban.
 - Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese si: shtëpi individuale;
- IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa “1” me B+S+P+3, Ndërtesa “2” me B+S+P+3, Ndërtesa “3” me B+S+P+3 dhe Ndërtesa “4” me B+P+3 dhe hapësira përcjellëse, dhe ato 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 - “zgjdhja urbane” bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
 - Me kushtet ndërtimore në kuadër të ndërtesës shumë banesore & afariste Ndërtesa “1” me B+S+P+3, Ndërtesa “2” me B+S+P+3, Ndërtesa “3” me B+S+P+3 dhe Ndërtesa “4” me B+P+3, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

- Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa “1”, “2”, “3” dhe “4”

Ndërtesa “1”- $S=3,505.11 \text{ m}^2 / 2,522.33 \text{ m}^2$ mbi tokë + 982.78 m^2 nën tokë /,

Etazhitet: B+S+P+3;

Ndërtesa “2”- $S=3,368.54 \text{ m}^2 / 2,522.17 \text{ m}^2$ mbi tokë + 846.37 m^2 nën tokë /,

Etazhitet: B+S+P+3;

Ndërtesa “3”- $S=4,388.68 \text{ m}^2 / 3,110.13 \text{ m}^2$ mbi tokë + $1,278.55 \text{ m}^2$ nën tokë /,

Etazhitet: B+S+P+3;

Ndërtesa “4”- $S=2,479.25 \text{ m}^2 / 1,839.69 \text{ m}^2$ mbi tokë + 639.56 m^2 nën tokë /,

Etazhitet: B+P+3;

Totali: $S=13,741.58 \text{ m}^2 / 9,994.32 \text{ m}^2$ mbi tokë + $3,747.26 \text{ m}^2$ nën tokë /,

- Parcela kadastrale për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara në parcelë ndërtimore - brenda vijës rregulluese, janë:

- nr. 1530-0,.....S=8323 m²;

Totali: S=8323 m²

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

- nr. 1530-0,.....S=16 m²;

Totali: S=16 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 i lejuar sipas PZHU-së është III-IV, ndërsa sipas projekt propozimit është B+S+P+3;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara/parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabaritet të përdhësës ose suterrenit, sipas planit zhvillimor urban lejohet 40%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=8323 \times 0.4 (40\%)=3329.20 \text{ m}^2 / \text{sipas PZHU-së} /;$
 $S=2383.21 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit konceptual} /;$
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale për etazhet e nëntokës (ISHPN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabaritet të bodrumit, bazuar në kriteret e planit rregullues dhe në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet max.60%, dhe sipas llogarive dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
 $S=8323 \times 0.6 (60\%)=4993.80 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas Vendimit të Kryetarit};$
 $S=2931.14 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit konceptual} /;$
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01Nr.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 dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

$S=8323 \times 0.4 (40\%)=3329.20\text{m}^2$ / sipas Vendimit te Kryetarit;/

$S=8323 \times 0.3 (30\%)=2496.90 \text{ m}^2$ /sipas Vendimit te Kryetarit;/

$S=3814.70 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit/.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas PZHU-së për banim kolektiv është **1.2**. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe sipas llogarive dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

$S=8323 \times 1.2= 9987.60 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së /;

$S=16 \times 1.2= 19.20 \text{ m}^2$ / për shpronësimin–kompensimin /;

$S=9987.60 + 19.20 \text{ m}^2 = 10,006.80 \text{ m}^2$ / sipas PZHU-së

$S=9994.32 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /;

- Pasi sipërfaqja e parcelës të përfshirë jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore nuk tejkalon **20%** ($16/8323 \times 100=0.19\%$), me aplikimin e Vendimit, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, do të kompensohet - transferohet e drejta ndërtimore e pronës private, e përfshirë në hapësira me interes publik. Ky transferim realizohet me koeficient të planit zhvillimor urban (1.2), andaj kjo sipërfaqe prej $S=16 \text{ m}^2$, që do të kompensohet, do të jetë: $S=16 \times 1.2=19.20 \text{ m}^2$. Ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, për ndërtesa shumë banesore & afariste Ndërtesa “1” me B+S+P+3, Ndërtesa “2” me B+S+P+3, Ndërtesa “3” me B+S+P+3 dhe Ndërtesa “4” me etazhitet B+P+3, do të jetë; **$S=9987.60 + 19.20 \text{ m}^2 = 10.006.80 \text{ m}^2$** .
- 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;
- Distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës dhe distanca në mes të ndërtesave duhet të jetë sipas Planit Zhvillimor Urban, gjegjësisht distanca minimale nga kufiri i parcelës është $0.5 \div 0.75 \times H$, distanca mes ndërtesave të kompleksit $1.0 \div 1.5 \times H$, ku H është lartësia maksimale e ndërtesës. Te fasadat pa ndriçim primar minimumi i distancës është **7.0 m**;
- Qasja në kompleksin e banimit në bashkëpronësi me ndërtesa shumë banesore & afariste, do të jetë përmes rrugës lokale të asfaltuar, e cila është planifikuar të zgjerohet, sipas Planit Zhvillimor Urban;
- Distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
 - jo më pak se **5.00 m** për rrugë me gjerësi deri në **7.00 m**;
 - jo më pak se **7.50 m** për rrugët me gjerësi **7.00÷15.00 m**;
 - jo më pak se **10.00 m** për rrugët me gjerësi mbi **15.00 m**;
- Ngritja e nivelit të përdhese nga niveli i terrenit të jetë max. **1.20 m**;
- Sipas Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, për Ndërtesat e banimit të mesëm dhe të lartë/ ndërtesat e banimit dhe biznesit, të planifikohen **2 VP/ 100 m²**, por jo me pak se numri i njëjësive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit;
- Në paraqitjen e situacionit të parcelës ndërtimore, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelës, gjelbërimit të planifikuar, etj.;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të pikojë brenda parcelës ndërtimore;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

V.Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale nr. 1530-0 ZK Matičan, do të realizohet sipas vijës rregulluese të Planit Zhvillimor Urban, Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Festim Islami, me licencë nr.12.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit dhe investitorit, duke u

bazuar edhe në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Kompensimi/shpronësimi me koeficient të ndërtimit, i pjesëve të parcelave kadastrale me sipërfaqe ndërtimore: nr.1530-0 me $S=16 \text{ m}^2$ në ZK Matiçanë, të përfshira në hapësira publike të planifikuara-rrugë të planifikuara, bazuar në Vendimit, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Pasi që sipërfaqja e parcelës të përfshirë jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike, nuk e tejllakon 20% ($16/8323 \times 100 = 0.19\%$), do të kompensohet - transferohet e drejta ndërtimore e pronës private, brenda parcelës ndërtimore. Ky transferim realizohet me koeficient të planit zhvillimor urban (1.2), andaj kjo sipërfaqe prej $S=16 \text{ m}^2$, që do të kompensohet, do të jetë: $S=16 \times 1.2=19.20 \text{ m}^2$.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin/shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesëve të parcelave kadastrale bazuar në vendimin e lartcekur. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen pas ndarjes, bashkimit dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit VI. & VII 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.

VII. Kycja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e 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).

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

VIII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, 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 rrënimimi 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 - zeytare;
- 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 vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

IX. Dokumentacioni ndërtimor 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, 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.

X. 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 bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore-meqenëse parcela kadastrale, nr. 1530-0 ZK Matiçan, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është i evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë tjetër- “jo pjellore”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit-“zgjdhja urbane”-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=8339.00 m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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

XII. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01-0094474/17 dt.24.04.2017 dhe Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & tarifës, sipas këtij paragrafi,do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

XIII. 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

Aplikuesit/bashkëpronarit, Isa Dukaj, Sabri Gashi, Arbreshe Kelmendi, Sabri Zeqiri, Gani Zeqiri, Mexhid Zeqiri, Agron Muja, Abedin Mehmeti, Ali Asani, Afrim Muji, Besnik kryeziu, Arben Hajdaraj, Luljeta Nitaj, Arber Kelmendi dhe Mentor Gashi nga Prishtina dhe Investitori “EURO - BESI ” Sh.P.K. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 810197849, me përfaqësues Sadik Krapo nga Prishtina me kërkesën 05 Nr.350/02-35468/26 dt.10.03.2026, (sipas e-Leja, KKN-00917 kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa “1” me B+S+P+3, Ndërtesa “2” me B+S+P+3, Ndërtesa “3” me B+S+P+3 dhe Ndërtesa “4” me B+P+3, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr.350/02-35468/26 dt.10.03.2026, (sipas e-Leja, KKN-00917), dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 1530-0, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914050-01530-0 ZK Matiçan, me pronar Isa Dukaj, Sabri Gashi, Arbreshe Kelmendi, Sabri Zeqiri, Gani Zeqiri, Mexhid Zeqiri, Agron Muja, Abedin Mehmeti, Ali Asani, Afrim Muji, Besnik kryeziu, Arben Hajdaraj, Luljeta Nitaj, Arber Kelmendi dhe Mentor Gashi nga Prishtina, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;

- Fotokopjen e letërnjoftimit të pronarëve dhe investitorit.

- Aktin noterial "Kontratë përinvestim dhe ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Isa Dukaj, Sabri Gashi, Arbreshe Kelmendi, Sabri Zeqiri, Gani Zeqiri, Mexhid Zeqiri, Agron Muja, Abedin Mehmeti, Ali Asani, Afrim Muji, Besnik kryeziu, Arben Hajdaraj, Luljeta Nitaj, Arber Kelmendi dhe Mentor Gashi nga Prishtina dhe Investitori "EURO-BESI" Sh.P.K. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 810197849, me përfaqësues Sadik Rapi, nga Prishtina, përpiluar te noter Milot Podvorica në Prishtinë, me LRP nr.rend.3858/2025; Ref.nr:665/2025, dt.16.12.2025;

- Manualin e incizimit gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Festim Islami me licencë nr.12;

- Manuali i ndarjes dhe i bashkimit të parcelave kadastrale, punuar nga gjeodeti i licencuar Festim Islami me licencë nr.12;

-Procesverbali i Mbledhjes së organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e Kushteve dhe Lejeve Ndërtimore, e mbajtur me datë 24.04.2026;

- Foto të lokacionit.

- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesës shumë banesore dhe afariste, në kopje të fortë/fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "Zenith Architecture" shpk, nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 812167808;

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05 Nr.350/02-35468/26 dt.10.03.2026 (sipas e-Leja, KKN-00917), dokumentacionit të bashkangjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Plani Zhvillimor Urban në Prishtinë, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projekt propozimit –projektit konceptual me "zgjidhja urbane" & projektit ideor të prezantuar, ka konstatuar se:

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës 05 Nr.350/02-35468/26 dt.10.03.2026 (sipas e-Leja, KKN-00917), të aplikuesëve/bashkëpronarëve Isa Dukaj, Sabri Gashi, Arbreshe Kelmendi, Sabri Zeqiri, Gani Zeqiri, Mexhid Zeqiri, Agron Muja, Abedin Mehmeti, Ali Asani, Afrim Muji, Besnik kryeziu, Arben Hajdaraj, Luljeta Nitaj, Arber Kelmendi dhe Mentor Gashi nga Prishtina dhe Investitori "EURO - BESI" Sh.P.K. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 810197849, me përfaqësues Sadik Krapci nga Prishtina, përmes së cilës kanë kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa "1" me B+S+P+3, Ndërtesa "2" me B+S+P+3, Ndërtesa "3" me B+S+P+3 dhe Ndërtesa "4" me B+P+3, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual me Plani i situacionit– "zgjidhja urbane", ka konstatuar se projekt propozimi konceptual në parim është hartuar bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor.

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës në fazën fillestare të saj dhe zhvillimit të procedurave të lartcekura, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "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 rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 31.03.2026, në vende të dukshme të lokacionit dhe rrethinës, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik" me projekt propozimin konceptual, e cila ka qëndruar deri me datë dt.14.04.2026, me të cilën veprim para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës është synuar të informohet me kërkesën e aplikuarve dhe të njëjtëve i është ofruar mundësia për dhënien e komenteve, gjegjësisht pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m', ku gjatë kësaj periudhe kohore (në procedurën e vendosjes së njoftimit të parë publik), nuk ka pasë ndonjë ankesë, e shkrim apo përmes postës elektronike zyrtare lidhur me projektin konceptual të prezantuar nga pronarët dhe investitori.

Bazuar në projektin konceptual dhe në Planin Zhvillimor Urban, jashtë vijës rregulluese shtrihet parcela nr. 1530-0 ZK Matiçan me sipërfaqe të përgjithshme $S=16\text{ m}^2$, në pronësi private, e përfshirë në sipërfaqe të planifikuar për interes publik, përkatësisht në rrugë. Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, është propozuar që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, përkatësisht për sipërfaqen $S=16\text{ m}^2$, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 1.2, $S=16 \times 1.2=19.2\text{ m}^2$. Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën VI të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës. Gjithashtu, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes së parcelës të trajtuar, sipas përshkrimit në pikën V, të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

Pas konsultimit të PZHU-së, dokument ky i planifikimit hapësinor i miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, me Vendimin 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, përkatësisht në dispozitat për

zbatim të tij, konkretisht *Kapitulli 5.0*, lidhur me rregullativën ligjore të dokumentit të planifikimit hapësinor për atë hapësirë, në këtë dokument ndër të tjera theksohet se, citojmë: “Çdo leje ndërtimore e lëshuar nga komuna duhet të jetë në pajtim me PZHU-në”, si dhe “Në të gjitha zonat që nuk ka plane rregulluese, minimumi i parcelës për aplikim është 30ari (3000m²) dhe kjo vlen deri në momentin që për atë zonë bëhet plani rregullues urban”, i cili kriter është plotësuar pasi që në rastin në trajtim, kemi të bëjmë me një sipërfaqe të përgjithshme të parcelës kadastrale prej S=8,339.00 m².

Njëherë, bazuar në parametrat dhe kriteret e përcaktuara me PZHU-në, konstatohet se për destinimet “Ndërtim i mesëm”, ku lejohet ndërtimi i ndërtesave me III÷IV etazhe, me koeficient të shfrytëzimit të parcelës ISHP=0.3÷0.4 dhe me koeficient të ndërtimit ISPN=0.8÷1.2, është konstatuar se edhe projekt propozimi i prezantuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është hartuar në harmoni me këto kriteret-parametra urban.

Bazuar në pikën 5.2.5. *Kushtet dhe mënyra e ndërtimit të objekteve të banimit*, paragrafi që përcakton distancën e vijës ndërtimore në raport me kategorinë e rrugëve, janë planifikuar rrugët e brendshme të kompleksit, me gjerësi prej 7 deri në 15 m, dhe në bazë të asaj gjerësie edhe është përcaktuar distanca minimale, gjegjësisht vija ndërtimore e pozicionimit të ndërtesave, e që është 7.50 m. Njëherë në këtë dispozitë janë përcaktuar edhe distancat minimale në mes të ndërtesave, konkretisht në zonat e reja të ndërtimit, e që është 1÷1.5H, ose nga kufiri i parcelës gjysma e kësaj distance, gjegjësisht 0.5÷0.75H, të cilat distanca dhe kriteret janë respektuar edhe në Planin e situacionit – “zgjdhja urbane” të prezantuar.

Duke u bazuar në nenin 21 pika 6 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, ku thuhet se duhet të sigurohet baza ligjore e së drejtës për qasje nga parcelat kadastrale në rrugë publike, sipas projekt propozimit, kjo qasje është siguruar përmes parcelës kadastrale nr. 1530-0 ZK Matiqan, e cila sipas gjendjes faktike dhe asaj kadastrale, është “infrastrukturë-rrugë e pakategorizuar”, me pronar/ posedues “P.SH. Rrugë publike e pakategorizuar”.

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

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Euro Besi” shpk, në Matiqan, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-35468/26 dt.10.03.2026, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar sipas PZHU-se, në Matiqan - Prishtinë, për ndërtesën “N1, N2, N3 dhe N4” me etazhitet B+S+P+3, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugën e planifikuar sipas PZHU-së. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi”, “Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës” dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohen ajo sipas planit”.

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptuar, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 50254/25 dt.11.04.2025, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimet nga projektuesi i investitorit me datat 24.04.2026, përmes procesverbalit kanë rekomanduar disa vërejtje dhe sugjerime dhe pas korrjigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe 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, 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”, si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 22 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizimit dhe Mjedisit, vendosi që ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuar, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç’rast konstatoi se kërkesit kanë prezantuar të gjithë

dokumentacionin e nevojshëm dhe se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjdhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Zhvillimor Urban për atë hapësirë, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin e kërkesës 05 Nr.350/02-35468/26 dt.10.03.2026 (sipas e-Leja, KKN-00917), në emër të aplikuesëve/bashkëpronarëve Isa Dukaj, Sabri Gashi, Arbreshe Kelmendi, Sabri Zeqiri, Gani Zeqiri, Mexhid Zeqiri, Agron Muja, Abedin Mehmeti, Ali Asani, Afrim Muji, Besnik kryeziu, Arben Hajdaraj, Luljeta Nitaj, Arber Kelmendi dhe Mentor Gashi nga Prishtina dhe Investitori "EURO - BESI" Sh.P.K. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810197849, dhe me përfaqësues Sadik Krapë nga Prishtina dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa "1" me B+S+P+3, Ndërtesa "2" me B+S+P+3, Ndërtesa "3" me B+S+P+3 dhe Ndërtesa "4" me B+P+3, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe me trajtim të parcelës kadastrale nr.1530-0 ZK Matëçan, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjdhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse dhe Manuali i ndarjes së parcelës kadastrale të trajtuar.

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.

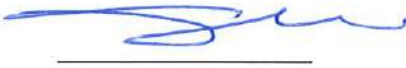
Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuësve/investitorit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-35468/26 dt.10.03.2026 (sipas e-Leja, KKN-00917), kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,

05 NR.350/02 – 35468/26 DT.08.05.2026

Zyrtar,
Shkurte Dalipi





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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtine

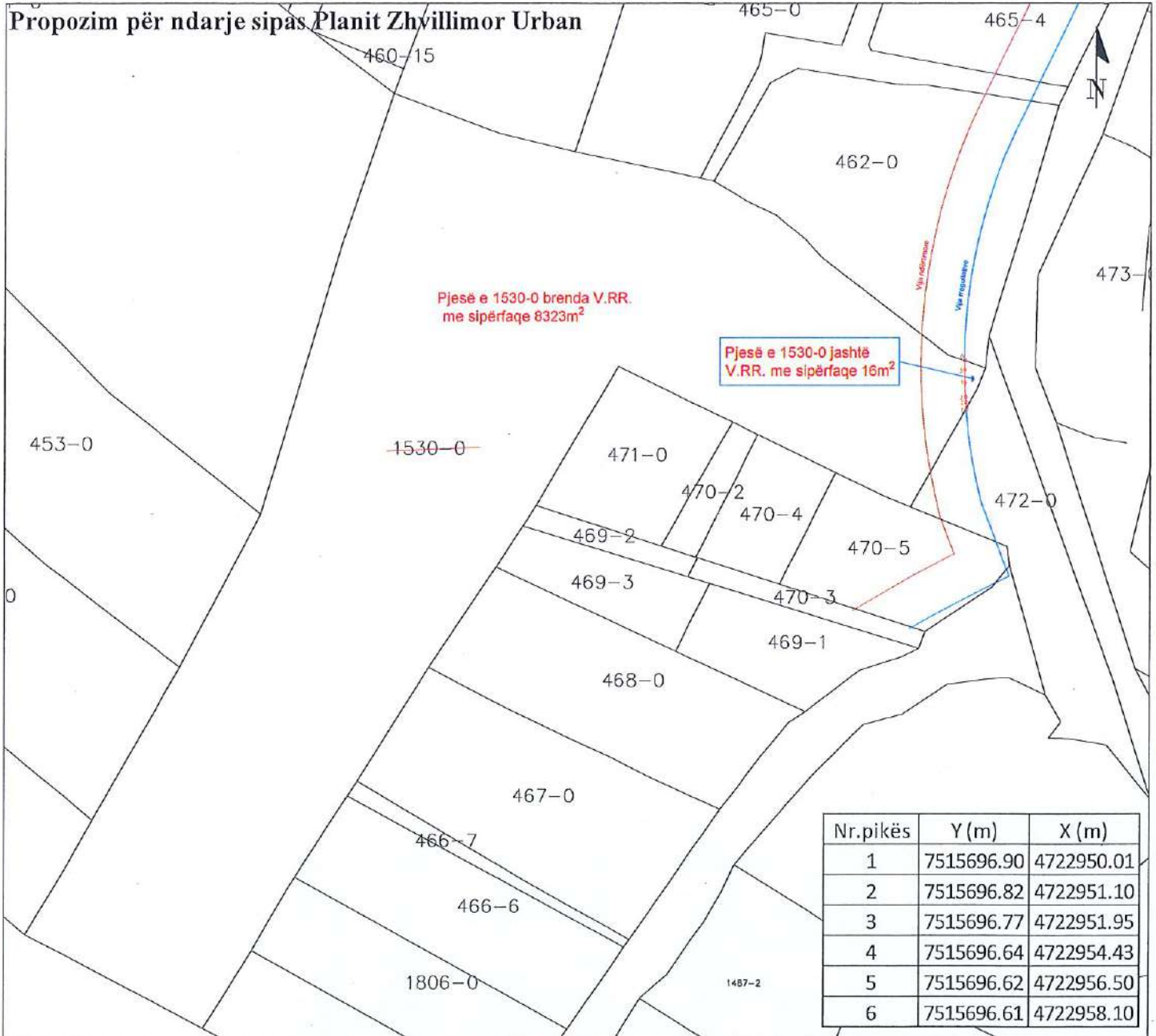
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1530-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000



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

Nr. i licencës / Br. licence: 12

Nënshkrimi / Potpis: _____

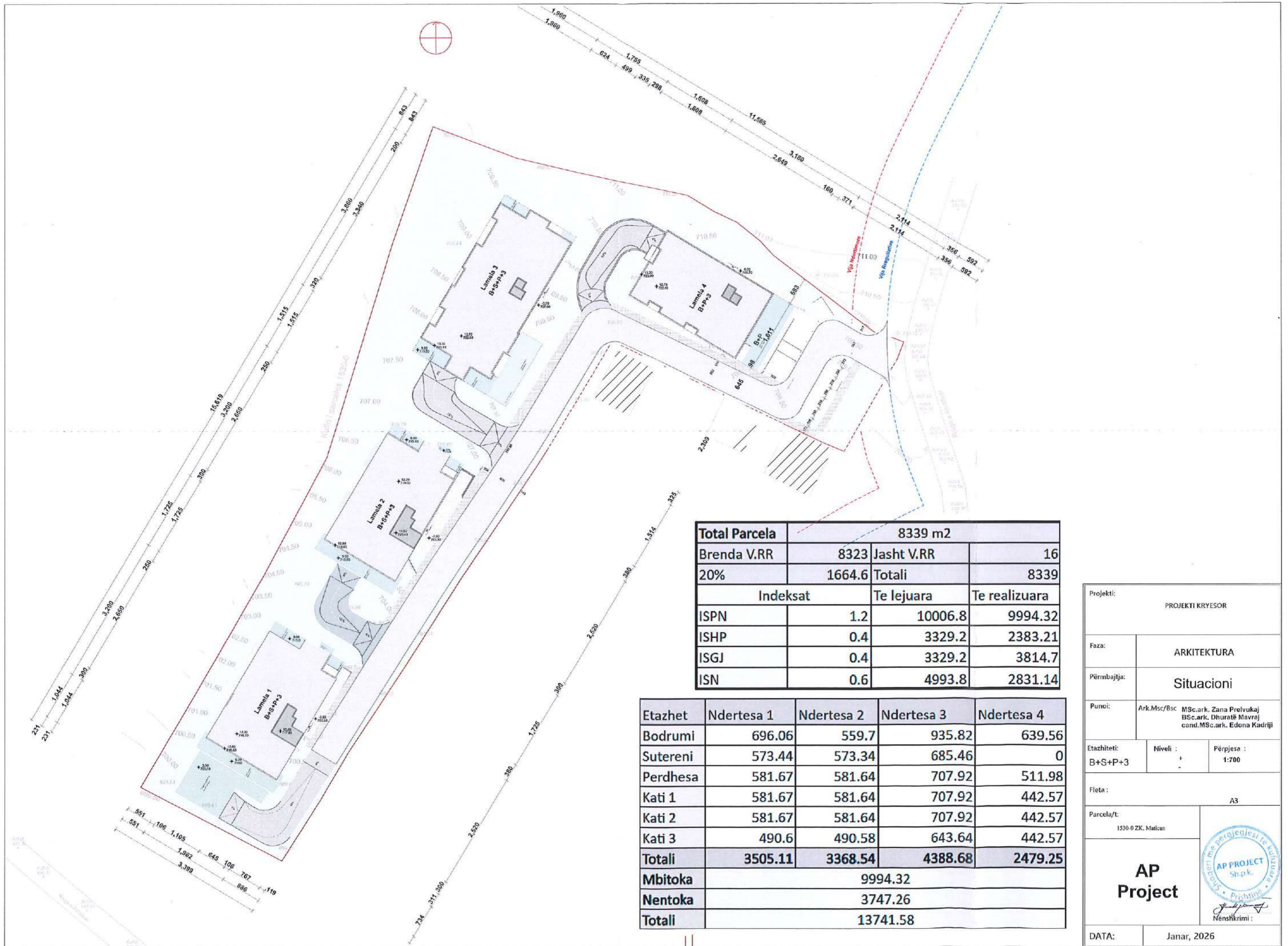
Data e rilevimit / Datum snimanja: 06.05.2026

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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____





Total Parcela	8339 m2		
Brenda V.RR	8323	Jasht V.RR	16
20%	1664.6	Totali	8339
	Indeksat	Te lejuara	Te realizuara
ISPN	1.2	10006.8	9994.32
ISHP	0.4	3329.2	2383.21
ISGJ	0.4	3329.2	3814.7
ISN	0.6	4993.8	2831.14

Etazhet	Ndertesa 1	Ndertesa 2	Ndertesa 3	Ndertesa 4
Bodrumi	696.06	559.7	935.82	639.56
Sutereni	573.44	573.34	685.46	0
Perdhesa	581.67	581.64	707.92	511.98
Kati 1	581.67	581.64	707.92	442.57
Kati 2	581.67	581.64	707.92	442.57
Kati 3	490.6	490.58	643.64	442.57
Totali	3505.11	3368.54	4388.68	2479.25
Mbitoka	9994.32			
Nentoka	3747.26			
Totali	13741.58			

Projekti: PROJEKTI KRYESOR

Faza: ARKITEKTURA

Përbajtja: Situacioni

Punoi: Ark.Msc/Bsc MSC.ark. Zana Prevlukaj
BSc.ark. Dhuratë Mavraj
cand.MSc.ark. Edona Kadriji

Etazhitet: B+S+P+3 Niveli: + Përpjesa: 1:700

Fiota: A3

Parcela/t: 1530-0 ZK, Matcan

AP Project

AP PROJECT Sh.p.k. Prishtine

Nënskrimi: [Signature]

DATA: Janar, 2026