

01-416



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 22 & 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr.05/L-031 dt.21.07.2016, nenit 17 pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale, Nr. 03/L - 040, dt. 20.02.2008, nenit 15, pika "d", e Statutit të Komunës së Prishtinës, Nr.110-391 dt.25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi, për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02-36313/24 dt.12.03.2024 të kërkesve: Pronarëve, Përparim Rama, Mustafë Krasniqi, Hesat Osmani, Asllan Beqiri, Shaban Buzoku, Naim Ukaj, Qamil Rexhaj, Lulzim Berisha, Afërdita Berisha Hereqi, Nevzad Berisha dhe Adem Buzoku nga Prishtina, dhe Investitorit "IDILA RRB" L.L.C, me seli në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 812037449, rr. "Imer Krasniqi", nr. 6, të cilën e përfaqëson pronari Rustem Berisha nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "IDILA Residence"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **LAM**. "A" me 3B+S+P+11, "B" me 2B+2S+P+11, "C" me B+3S+P+11 & "D" me 3B+P+11 (Faza "1" & "2"), në kuadër të Blloku urban "A11" – Ngastra ndërtimore "F", të Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 03.03.2025, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkesve: Pronarëve Përparim Rama, Mustafë Krasniqi, Hesat Osmani, Asllan Beqiri, Shaban Buzoku, Naim Ukaj, Qamil Rexhaj, Lulzim Berisha, Afërdita Berisha Hereqi, Nevzad Berisha dhe Adem Buzoku nga Prishtina, me Investitor "IDILA RRB" L.L.C, me seli në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 812037449, rr. "Imer Krasniqi", nr. 6, të cilën e përfaqëson pronari Rustem Berisha nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02-36313/24 dt. 12.03.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "IDILA Residence"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **LAM**. "A" me 3B+S+P+11, "B" me 2B+2S+P+11, "C" me B+3S+P+11 & "D" me 3B+P+11 (Faza "1" & "2") në kuadër të Blloku urban "A11" – Ngastra ndërtimore "F", të Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe me trajtim të parcelave kadastrale: nr.1082-2 & 10; nr.1083-0; nr.1084-0; nr.1085-1, 3, 4, 5, 6, 9 & 10; nr.1086-7; nr.1087-8; nr.1091-1 & 2 ZK Matiçan, si dhe pjesës së parcelës kadastrale nr.1089-0 ZK Matiçan, me pronar / poesdues PSH "Rugë publike e pa kategorizuar" KK Prishtinë, e propozuar të këmbëhet me pjesët e parcelave kadastrale nr.1087-8 & 1086-7 ZK Matiçan, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar.

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

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit të planit rregullues, kërkesit janë informuar përmes Web Faqes së Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale nr. 1082-2 & 10; 1083-0; nr.1084-0; nr.1085-1, 3, 4, 5, 6, 9 & 10; nr.1086-7; nr.1087-8; nr.1091-1 & 2; nr.1089-0; ZK Matiçan, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr. 1082-2; S=2,769m²; Përparim Rama, Mustafë Krasniqi, Hesat Osmani;....."Mal i klasit 3";
 - nr. 1082-10; S=500m²; Asllan Beqiri;....."Mal i klasit 3";

- nr. 1083-0;	S=5,825m ² ;	Shaban Buzoku;	.....	"Mal i klasit 3";
- nr. 1084-0;	S=1,301m ² ;	Shaban Buzoku;	.....	"Arë i klasit 6";
- nr. 1085-1;	S=1,454m ² ;	Nevzad Berisha;	.....	"Mal i klasit 3";
- nr. 1085-3;	S=989m ² ;	Naim Ukaj dhe Qamil Rexhaj;	.....	"Mal i klasit 3";
- nr. 1085-4;	S=250m ² ;	Lulzim Berisha;	.....	"Mal i klasit 3";
- nr. 1085-5;	S=750m ² ;	Afërdita Berisha Hereqi;	.....	"Mal i klasit 3";
- nr. 1085-6;	S=300m ² ;	Nevzad Berisha;	.....	"Mal i klasit 3";
- nr. 1085-9;	S=500m ² ;	Nevzad Berisha;	.....	"infrastrukturë-rrugë private";
- nr. 1085-10;	S=757m ² ;	Nevzad Berisha;	.....	"infrastrukturë-rrugë private";
- nr. 1086-7;	S=2,460m ² ;	Adem Buzoku;	.....	"Mal i klasit 3";
- nr. 1087-8;	S=2,435m ² ;	Adem Buzoku;	.....	"Mal i klasit 3";
- nr. 1091-1;	S=401m ² ;	Adem Buzoku;	.....	"tokë ndërtimore";
- nr. 1091-2;	S=1,798m ² ;	Adem Buzoku;	.....	"Arë i klasit 6";

Totali: S=22,489m²

- nr. 1089-0; S=330m² PSH "Rrugë publike e pa kategorizuar" ;

Totali: S=22,489 + 330= 22,819m²

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave të lartcekura, përfshihen shtëpi individuale banimore individuale - 7 shtëpi P+0, P+1 & P+2;
- Terreni ka pjerrtësi / disnivel në drejtimin veri-jug ~12.60m'; 7.60m'; 3.60m', ndërsa në drejtimin lindje-perëndim 9.0m';
- Bazuar në gjendjen faktike dhe matjet gjeodezike të terrenit, në hapësirën ajrore, mbi parcelat kadastrale për të cilat është kërkuar caktimi i kushteve ndërtimore, kalon rrjeti i largpërçuesve të tensionit të lartë - 110kW dhe 220kW;
- Me aktet noteriale "Pëlqim për ndërtim", të përpiluar dhe vërtetuar te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, me LRP.nr.1847/2025 dt.20.02.2025; LRP.nr.1853/2025 dt.20.02.2025 & LRP.nr.1842/2025 dt.20.02.2025, pronarët parcelave kadastrale nr.1085-6, 1085-1 & 1085-5 ZK Matëçan, kanë deklaruar se parcelat e tyre do ti bashkangjiten projektit - zgjidhjes urbane në Faza 2 të ndërtimit, dhe do i nënshtrohen procedurave kontraktuale të ndërtimit dhe bashkimit të parcelave, me qëllim të krijimit të një parcele ndërtimore;
- Bazuar në certifikatën e njësisë parcela kadastrale nr. 1085-5 ZK Matëçan, është e ngarkuar me hipotekë nga NLB Bank dhe Banka Credins Kosovë sh.a.,
- Qasja ekzistuese e parcelave të lartcekura është përmes rrugës të planifikuar dhe ekzistuese.
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtime - shtëpi banimi.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e **Kompleksit "IDILA Residence"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **LAM. "A"** me 3B+S+P+11, **"B"** me 2B+2S+P+11, **"C"** me B+3S+P+11 & **"D"** me 3B+P+11 (Faza "1" & "2") në kuadër të Blloku urban "A11" – Ngastra ndërtimore "F", të Tërësisë Hapësinore "A", të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe ato do të jenë:

- Organizimi & qasjet në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhitetet e ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese & ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të pjesës së Blloku urban "A11" – Ngastra ndërtimore "F", të Tërësisë Hapësinore "A", të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

**Kompleksi "IDILA Residence" me ndërtesa shumë banesore & afariste –
Lamela: "A", "B", "C", "D",**

**LAM: "A" – S=14,745.07m² / 10,517.49m², mbi tokë + 4,227.58m², nën tokë/, / Faza "1" /
Etazhitet: -3B+S+P+11;**

LAM: "B" – S=9,107.31m² / 7,410.75m², mbi tokë +1,696.56m², nën tokë/, / Faza "1" /

Etazhitet: -2B+2S+P+11

LAM: "C" – S=12,351.56m² / 10,426.97m², mbi tokë + 1,924.59m², nën tokë / Faza "2" /

Etazhitet: -B+3S+P+11

LAM: "D" – S=9,911.13m² / 6,857.73m², mbi tokë + 3,053.40m², nën tokë / Faza "1" /

Etazhitet: -3B+P+11,

Totali: S=46,115.07m² / 35,212.94m², mbi tokë + 10,902.13m², nën tokë /

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

- nr. 1082-2; S=2,698m²; / Faza "1" /

- nr. 1082-10 S=277m²; / Faza "1" /

- nr. 1083-0 S=2,305m²; / Faza "1" /

- nr. 1084-0 S=1,072m²; / Faza "1" /

- nr. 1085-1 S=0.00m²; / Faza "2" /

- nr. 1085-3 S=989m²; / Faza "1" /

- nr. 1085-4 S=250m²; / Faza "1" /

- nr. 1085-5 S=731m²; / Faza "2" /

- nr. 1085-6 S=39m²; / Faza "2" /

- nr. 1085-9 S=500m²; / Faza "1" /

- nr. 1085-10 S=106m²; / Faza "1" /

- nr. 1086-7 S=1,768m²; / Faza "1" /

- nr. 1087-8 S=1,668m²; / Faza "1" /

- nr. 1091-1 S=121m²; / Faza "2" /

- nr. 1091-2 S=962m²; / Faza "2" /

Totali: S=13,486m²,

- nr. 1089-0 S=330m²; PSH "Rrugë publike e pa kategorizuar" KK Prishtinë / Faza "2" /

Totali: S=13,486 + 330=13,816m²

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

- nr. 1082-2; S=71m²; / për shpronësim, Faza "1" /

- nr. 1082-10 S=223m²; / për shpronësim Faza "1" /

- nr. 1083-0 S=0.00m²; / për shpronësim Faza "1" /

- nr. 1084-0 S=229m²; / për shpronësim Faza "1" /

- nr. 1085-1 S=300m²; / për shpronësim Faza "2" /

- nr. 1085-3 S=0.00m²; / për shpronësim Faza "1" /

- nr. 1085-4 S=0.00m²; / për shpronësim Faza "1" /

- nr. 1085-5 S=19m²; / për shpronësim Faza "2" /

- nr. 1085-6 S=261m²; / për shpronësim Faza "2" /

- nr. 1085-9 S=0,00m²; / për shpronësim Faza "1" /

- nr. 1085-10 S=0,00m²; / për shpronësim Faza "1" /

- nr. 1086-7 S=160m²; / për këmbim, Faza "1" /

- nr. 1087-8 S=170m²; / për këmbim, Faza "1" /

- nr. 1091-1 S=261m²; / për shpronësim, Faza "1" /

- nr. 1091-2 S=826m²; / për shpronësim, Faza "1" /

Totali: S=2,190 + 330m² / shpronësim & këmbim /

• Parcelat dhe pjesët e parcelave që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, janë:

- nr. 1082-2; S=0,00m²;

- nr. 1082-10 S=0,00m²;

- nr. 1083-0 S=3520m²;

- nr. 1084-0 S=0,00m²;

- nr. 1085-1 S=1154m²;

- nr. 1085-3 S=0,00m²;

- nr. 1085-4 S=0,00m²;

- nr. 1085-5 S=0,00m²;

- nr. 1085-6 S=0,00m²;

- nr. 1085-9 S=0,00m²;

- nr. 1085-10 S=651m²;

- nr. 1086-7 S=530m²;

- nr. 1087-8 S=596m²;

- nr. 1091-1	S=19m ² ;
- nr. 1091-2	S=10m ² ;
Totali:	S=6,480m²,

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë Ngastra ndërtimore "F", është e destinuar si "B-funksion banues", si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Blloku urban "A11" – Ngastra ndërtimore "F", të Tërësisë Hapësinore "A", të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, është III-VI etazhe, ndërsa sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin / kompensimin, etazhiteti maksimal është B+3S+P+11;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazën/gabarit të përdheses ose suterrenit, sipas planit rregullues lejohet max.40%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=13,486 \times 0.4=5394.40\text{m}^2$ / sipas planit rregullues për prona private/;
 $S=330 \times 0.3=132.00\text{m}^2$ / sipas planit rregullues për pronë komunale /
 $S=3,206.32\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, është max.60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=13,486 \times 0.6=8,091.60\text{m}^2$ / sipas planit rregullues dhe Vendimit të kryetarit, për pronën private/;
 $S=330 \times 0.6=198.00\text{m}^2$ / sipas planit rregullues dhe Vendimit të kryetarit, për pronën komunale /
 $S=3,682\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara, për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës është min.40%, dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=13,486 \times 0.4=5,394.50\text{m}^2$ / sipas planit rregullues dhe Vendimit të kryetarit, për pronën private /;
 $S=330 \times 0.4=132\text{m}^2$ / sipas planit rregullues dhe Vendimit të kryetarit, për pronën komunale /
 $S=7,173.41\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual, në parter dhe kulm të gjelbër /;
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, për bllokun urban "A11" – Ngastra ndërtimore "F", është **2.2**. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe është:
 $S=13,486 \times 2.2=29,669.20\text{m}^2$ / sipas planit rregullues, për pronën private /;
 $S=330 \times 2.2=726\text{m}^2$ / sipas planit rregullues, për pronën komunale /
 $S=35,212.94\text{m}^2$ /sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin/ kompensimin /;
- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01–97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore, mund të kompensohen sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20% të parcelës ndërtimore (parcelave dhe pjesëve të tyre brenda vijës rregulluese), dhe për pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqe $S=2,190\text{m}^2$, të përfshira jashtë vijës rregulluese, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është: $S=2,190/13,486+330 \times 100=15.85\%$. Andaj, bazuar në vendimin e lartcekur, 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: **$S=2190 \times 2.2=4,818\text{m}^2$** .
Ndërsa, sipërfaqja totale ndërtimore e **Kompleksi "IDILA Residence"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **LAM. "A"** me 3B+S+P+11, "**B"** me 2B+2S+P+11, "**C"** me B+3S+P+11 & "**D"** me 3B+P+11, do të jetë: **$S=29,669.20 + 726 + 4,818=35213.20\text{m}^2$**
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokoluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2015, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë 1.0xH (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje 0.5xH ose min. 7 m, ku distanca prej 7.0 m vlen edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj). Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) është 0.6xH;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max.1.20 m;
- Kati i fundit i ndërtesave shumëbanesore duhet të tërhiqet brenda vijës ndërtimore për min. 2.5 m;
- Në rrugët aktive me përmbajtje të ndryshme afariste, përdhesa preferohet të hyjë brenda vijës ndërtimore për maksimum 3 m, duke krijuar kështu strehë për hapësirën afariste dhe shteg më të gjerë të këmbësorëve;
- Çdo objekt ndërtimor i planifikuar duhet të jetë i vendosur, me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore;
- Qasja në Kompleksin me ndërtesa shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Për qarkullim më të lehtë të zjarrfikësve duhet të parashihet qasje e brendshme çdo 50 m, përkatësisht në çdo 50 m` duhet të ekzistojë pasazh apo rrugë, me gjerësi min. 4.0 m;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen 1 VP/30 m² të sipërfaqes së vlefshme të shitjes;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të 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".

V. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale nr.1082-2 & 10; nr.1083-0; nr.1084-0; nr.1085-10; nr.1086-7; nr.1087-8; nr.1091-1 & 2 ZK Matiçan, (Faza "1"), si dhe nr.1085-1, 5 & 6 ZK Matiçan, dhe nr.1089-0 ZK Matiçan (Faza "2"), do të realizohet bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane", Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualin e ndarjes, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "AR CONSULTING" shpk nga Prishtina, me licencë nr.72.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga 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. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale: nr.1085-3, 4, 9 & 10; nr.1086-7; nr.1087-8; 1082-2 & 10; nr.1083-0 & nr.1084-0 ZK Matiçan (Faza "1"), si dhe nr.1085- 5 & 6; nr.1091-1 & 2 & nr.1089-0 ZK Matiçan (Faza "2") do të realizohet bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe në Manuali i bashkimit, punuar nga kompania gjeodezike "AR CONSULTING" shpk nga Prishtina, me licencë nr.72.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale dhe pjesëve të parcelave të lartcekura, në një parcelë ndërtimore bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" & manualit të bashkimit të parcelave, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "AR CONSULTING" shpk nga

Prishtina, me licencë nr.72. Procedura e bashkimit të do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në regjistrin kadastrale, të këtyre ndryshimeve;

Bashkimi i parcelave të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve & investitorit, duke u bazuar në Plani i situacionit -“zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, të cilat do të jenë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Kompensimi/shpronësimi i pjesëve të parcelave kadastrale me sipërfaqe ndërtimore:nr.1082-2 me $S=71m^2$, me bashkëpronarë Përparim Rama, Mustafë Krasniqi dhe Hesat Osmani; nr.1082-10 me $S=223m^2$, me pronar Asllan Beqiri; nr.1084-0 me $S=229m^2$, me pronar Shaban Buzoku; nr.1091-1; $S=261m^2$, me pronar Adem Buzoku; nr.1091-2 me $S=826m^2$, me pronar Adem Buzoku, dhe në total **$S=1,610m^2$** (Faza “1”), si dhe nr.1085-1 me $S=300m^2$, me pronar Nevzat Berisha, nr.1085-6; $S=261m^2$, me pronar Nevzat Berisha, nr.1085-5 me $S=19m^2$, me pronar Afërdita Berisha Hereqi, dhe në total **$S=580m^2$** (Faza “2”), të përfshira në hapësira publike të planifikuara-rrugë të planifikuara, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të Blloku urban “A11” – Ngastra ndërtimore “F”, të Tërësisë Hapësinore “A”, është me sipërfaqe prej $S=2,190m^2$, andaj bazuar në Vendimin në Vendimin, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është $S=2,190/13,486+330 \times 100=15.85\%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: për Faza “1”, **$S=1,610 \times 2.2=3,542m^2$** dhe për Faza “2”, **$580 \times 2.2=1,276 m^2$** dhe në total **$S=2,190 \times 2.2=4,818m^2$** , për Faza “1” & “2”;

Procedura e kompensimit / shpronësimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

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

Vërejtje: Faza “2” e shpronësimit/kompensimit me sipërfaqe ndërtimore do të realizohet pas përmbushjes së kushteve të përcaktuara në paragrafin XV. të këtij vendimi.

VIII. Këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.1089-0 ZK Matiçan, me pronar / posedues PSH “Rrugë publike e pa kategorizuar” KK Prishtinë me **$S=300m^2$** , që shtrihet brenda bllokut për ndërtim, me pjesët e parcelave kadastrale nr.1086-7 ZK Matiçan, me **$S=160m^2$** dhe nr.1087-8 ZK Matiçan me **$S=170m^2$** , dhe me pronar Adem Buzaku, të përfshira në zonë të planifikuar me destinim publik – rrugë e planifikuar, sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re- Zona Qendër”, është propozuar të bëhet bazuar në Ligjin Nr.06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

Andaj, drejtorja kërkon dhe jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” të parcelës ndërtimore dhe manualit të ndarjes, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar, si dhe bazuar në Ligjin Nr.04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf dhe vlerësimin 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 para aplikimit për leje ndërtimore për Faza “2”, pas realizimit të pikës V., VI, dhe VII, të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në

Situacioni i parcelës ndërtimore të planit rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manuali i ndarjes, punuar nga kompania gjeodezike e 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, të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore.

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

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

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

X. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën V., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "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 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

Dokumentacioni ndërtimor për **Leje Mjedisore Komunale** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;

Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

XII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-0094474/17 dt.24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave 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 kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale, nr.1082-2 & 10, 1083-0; 1084-0; 1085-3, 4, 9 & 10; 1086-7; 1087-8; ZK Matiçan (Faza "1"), dhe nr.1085-1, 5, 6 & nr.1089-0; nr.1091-1 & 2 ZK Matiçan (Faza "2"), që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore dhe pyjore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 6", "Mal i Klasit 3", dhe "Infrastrukturë-rrugë publike e pa kategorizuar" dhe "Infrastrukturë-rrugë publike", 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 "Mal i Klasit 3" dhe "Rrugë private", dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Për ndërrimin e tokës bujqësore dhe pyjore në tokë ndërtimore, në zonat e planifikuara për ndërtim, për iniciimin e procedurës për leje ndërtimore, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të

tokës pyjore në tokë ndërtimore për parcelat e parapara për ndërtim dhe ato për infrastrukturë, konform dispozitave ligjore të Ligjit mbi Tokën Bujqësore, nr. 02/L-26, dt. 24.06.2005 dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006 dt. 27.12.2006, që rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do të ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualit të bashkimit dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, me sipërfaqe totale: **S=11,633m² (Faza “1”) dhe S=2,183m² (Faza “2”)** dhe këto toka do të regjistrohen si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore;

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

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

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

XV. Kushti i veçantë, i caktuar bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, ka të bëjë me lejimin e ndërtimit të Lamela “C”, me B+3S+P+11 (Faza “2”), dhe i njëjti duhet të përmbushet / realizohet pas zhvillimit të procedurave, si në vijim:

- Realizimi i procedurës për këmbimin e parcelave kadastrale, sipas përshkrimit në paragrafin VIII. / Këmbimi /, të këtij vendimi;
- Arritja e marrëveshjes kontraktuale për bashkëinvestim në mes të Investitorit “IDILA RRB” L.L.C, me certifikatë të biznesit ARBK 812037449 me seli në Prishtinë, të cilën e përfaqëson pronari Rustem Berisha nga Prishtina, me pronarët e parcelave kadastrale nr.1085-1, 5 & 6 ZK Matiçan;
- Realizimi i procedurës për ndarjen / paragrafi V./, bashkimin / paragrafi VI./, shpronësimin / paragrafi VII./, dhe ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore dhe pyjore në tokë ndërtimore / paragrafi XIII./, për Faza “2”;
- Pas arritjes së marrëveshjes kontraktuale për bashkëinvestim, me poseduesin e parcelës kadastrale nr. 1085-5 ZK Matiçan, të sigurohet pëlqimi nga pengmarrësi - poseduesi i hipotekës, pasiqë parcela e njëjtë është e ngarkuar me hipotekë nga NLB Bank dhe Banka Credins Kosovë sh.a.;
- Faza “2” e shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore, sipas përshkrimit në paragrafin VII, të këtij vendimi, do të realizohet pas përmbushjes së kushteve të përcaktuara në pikat paraprake të këtij paragrafi.

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

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

A r s y e t i m

Kërkuesit: Pronarët Përparim Rama, Mustafë Krasniqi, Hesat Osmani, Asllan Beqiri, Shaban Buzoku, Naim Ukaj, Qamil Rexhaj, Lulzim Berisha, Afërdita Berisha Hereqi, Nevzad Berisha dhe Adem Buzoku nga Prishtina, me Investitor “IDILA RRB”L.L.C, me seli në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 812037449, rr. “Imer Krasniqi”, nr. 6, të cilën e përfaqëson pronari Rustem Berisha nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02-36313/24 dt.12.03.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori,

caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "IDILA Residence"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **LAM. "A"** me 3B+S+P+11, **"B"** me 2B+2S+P+11, **"C"** me B+3S+P+11 & **"D"** me 3B+P+11 (Faza "1" & "2"), në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore;

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02-36313/24 dt. 12.03.2024, si dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmitë mbi pronësinë, kopjet e planit dhe certifikatat e njësive kadastrale të parcelave nr. 1082-2 & 10; nr.1083-0; nr.1084-0; nr.1085-1, 3, 4, 5, 6, 9 & 10; nr.1086-7; nr.1087-8; nr.1091-1 & 2 ZK Matičan, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit;
- Projekti konceptual - "zgjidhja urbane" e kompleksit me projekt ideor të ndërtesave shumë banesore & afariste të **Kompleksi "IDILA Residence"**, hartuar nga kompania projektuese "Design Project DP" Sh.p.k nga Gjilani, me certifikatë të regjistrimit 811092858 dhe projektues: Adnan Syla ark dhe Naim Ramadani ida.;
- Elaborati gjeodezik "Projekti:Situacioni gjeodezik", punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "AR CONSULTING" sh.p.k nga Prishtina, me licencë nr.72;
- Manuali gjeodezik me propozim përi ndarje dhe bashkim të parcelave kadastrale, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "AR CONSULTING" sh.p.k nga Prishtina, me licencë nr.72;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët në ndërtimin e objektit kolektiv-afaristo banesorë", e lidhur në mes të pronarëve Përparim Rama e Mustafë Krasniqi nga Prishtina dhe Investitorit "IDILA RrB" L.L.C nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812037449, të cilën e përfaqëson pronari Rustem Berisha me vendbanim në Prishtinë, përpiluar te noteri Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, me LRP.nr:10453/2023, Nr. Ref.1815/2023 dt.18.10.2023 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët në ndërtimin e objektit kolektiv-afaristo banesorë", e lidhur në mes të pronarit Hesat Osmani nga Prishtina dhe Investitorit "IDILA RrB" L.L.C nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812037449, të cilën e përfaqëson pronari Rustem Berisha me vendbanim në Prishtinë, përpiluar te noteri Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, me LRP.nr:11423/2023, Nr.Ref.2037/2023 dt.14.11.2023 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët në ndërtimin e objektit kolektiv-afaristo banesorë", e lidhur në mes të pronarit Shaban Buzoku nga Prishtina dhe Investitorit "IDILA RrB" L.L.C nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812037449, të cilën e përfaqëson pronari Rustem Berisha me vendbanim në Prishtinë, përpiluar te noteri Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, me LRP.nr:12643/2023, Nr. Ref.2263/2023 dt.18.12.2023 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët në ndërtimin e objektit kolektiv-afaristo banesorë", e lidhur në mes të pronarit Asllan Beqiri nga Prishtina dhe Investitorit "IDILA RrB" L.L.C nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812037449, të cilën e përfaqëson pronari Rustem Berisha me vendbanim në Prishtinë, përpiluar te noteri Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, me LRP.nr:350/2024, Nr.Ref.073/2024 dt.12.01.2024 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët në ndërtimin e objektit kolektiv-afaristo banesorë", e lidhur në mes të pronarit Nevzad Berisha nga Prishtina dhe Investitorit "IDILA RrB" L.L.C nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812037449, të cilën e përfaqëson pronari Rustem Berisha me vendbanim në Prishtinë, përpiluar te noteri Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, me LRP.nr:4007/2024, Nr.Ref.736/2024 dt.24.04.2024 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët në ndërtimin e objektit kolektiv-afaristo banesorë", e lidhur në mes të pronarit Adem Buzoku nga Prishtina dhe Investitorit "IDILA RrB" L.L.C nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812037449, të cilën e përfaqëson pronari Rustem Berisha me vendbanim në Prishtinë, përpiluar te noteri Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, me LRP.nr.11125/2024, Nr.Ref.1822/2024 dt.18.09.2024 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët në ndërtimin e objektit kolektiv-afariso banesorë", e lidhur në mes të pronarit Naim Ukaj dhe Qamil Rexhaj nga Prishtina dhe Investitorit "IDILA RrB" L.L.C nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812037449, të cilën e përfaqëson pronari Rustem Berisha me vendbanim në Prishtinë, përpiluar te noteri Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, me LRP.nr.11249/2024, Nr.Ref.1840/2024 dt.19.09.2024 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët në ndërtimin e objektit kolektiv-afaristo banesorë", e lidhur në mes të pronarit Nevzat Berisha nga Prishtina dhe Investitorit "IDILA RrB" L.L.C nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812037449, të cilën e përfaqëson pronari Rustem Berisha me vendbanim në Prishtinë, përpiluar te noteri Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, me LRP.nr:1851/2025, Nr.Ref.425/2025 dt.20.02.2025 (ekstrakt nga origjinali);

- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët në ndërtimin e objektit kolektiv-afaristo banesorë", e lidhur në mes të pronarëve Lulzim Berisha nga Prishtina dhe Investitorit "IDILA RrB" L.L.C nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812037449, të cilën e përfaqëson pronari Rustem Berisha me vendbanim në Prishtinë, përpiluar te noteri Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, me LRP.nr: 1858/2025, Nr.Ref.427/2025 dt.20.02.2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Pelqim për ndërtim", i përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, me LRP.nr.1847/2025 dt.20.02.2025;
- Akti noterial "Pelqim për ndërtim", i përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë me LRP.nr. 1853/2025 dt.20.02.2025;
- Akti noterial "Pelqim për ndërtim", i përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë me LRP.nr. 1842/2025 dt.20.02.2025;
- Shkresa "Njoftimi publik", me datë 15.03.2024, e cila ka qëndruar gjerë me datë 29.03.2024,
- Fotot e lokacionit me shkresën "Njoftim publik";
- Fotot e lokacionit nga aero incizimi;
- Shkresat "Procesverbal i mbledhjes së organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e kushteve dhe lejeve Ndërtimore", të mbajtur me dt. 31.10.2024, 05.12.2024 & 03.02.2025;
- Fotokopja e dokumentit të identifikimit të pronarëve dhe investitorit.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02-36313/24 dt.12.03.2024, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë zonë, si dhe rregullativën ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, dokumenteve të prezantuara gjatë fazës së trajtimit të kërkesës administrative, si dhe projekt propozimit – projektit konceptual me "zgjidhja urbane" & projektit ideor të prezantuar, në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Kjo drejtori, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës 05-350/02-0036313/24 dt 12.03.2024 të kërkuësve: Pronarëve Përparim Rama, Mustafë Krasniqi, Hesat Osmani, Asllan Beqiri, Shaban Buzoku, Naim Ukaj, Qamil Rexhaj, Lulzim Berisha, Afërdita Berisha Hereqi, Nevzad Berisha dhe Adem Buzoku nga Prishtina, me Investitor "IDILA RRB"L.L.C, me seli në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 812037449, rr. "Imer Krasniqi", nr. 6, të cilën e përfaqëson pronari Rustem Berisha nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "IDILA Residence"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **LAM. "A"** me 3B+S+P+11, "**B"** me 2B+2S+P+11, "**C"** me B+3S+P+11 & "**D"** me 3B+P+11 (Faza "1" & "2"), të gjitha në kuadër të Parcelave ndërtimore të Blloku urban "A11" – Ngastra ndërtimore "F", të Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, me trajtim të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale nr.1082-2 & 10; nr.1083-0; nr.1084-0; nr.1085-1, 3, 4, 5, 6, 9 & 10; nr.1086-7; nr.1087-8; nr.1091-1 & 2; nr.1089-0 ZK Matiçan, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual – "zgjidhja urbane" të kompleksit, ka konstatuar se projekt propozimi konceptual në parim është hartuar duke u bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor.

Andaj, paraprakisht, pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të shqyrtimit të saj, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenit 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, ka vendosur "Njoftimi publik", me datë 15.03.2024, i cila ka qëndruar gjerë me datë 29.03.2024, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur, para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuësve dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrimin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", të prezantuar, konstatohet se zgjidhja e propozuar është konceptuar në një fazë të zhvillimit, ku është planifikuar ndërtimi i **Kompleksit "IDILA Residence"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **LAM. "A"** me 3B+S+P+11, "**B"** me 2B+2S+P+11, "**C"** me B+3S+P+11 & "**D"** me 3B+P+11 (Faza "1" & "2"), në kuadër të parcelës ndërtimore me sipërfaqe **S=13,816m²**, e planifikuar të formohet nga parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr.1082-2 & 10; 1083-0; nr.1084-0; nr.1085-3, 4, 5, 6, 9 & 10; nr.1086-7; nr.1087-8; nr.1091-1 & 2; nr.1089-0 ZK Matiçan, të shtrira brenda vijës rregulluese të Bllokut urban "**A11**" – Ngastra ndërtimore "F", të Tërësisë Hapësinore "**A**", të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë. Gjithashtu, është konstatuar se bazuar në gjendjen faktike dhe matjet

gjeodezike të terrenit, në hapësirën ajrore, mbi parcelat kadastrale për të cilat është kërkuar caktimi i kushteve ndërtimore, kalon rrjeti i largpërçuesve të tensionit të lartë - 110kW dhe 220kW, andaj pozicionimi i ndërtesave është planifikuar në pjesën veriore të parcelës ndërtimore, sipas të cilit është respektuar distanca e nevojshme nga këta lërgpërçues.

Ndërsa, jashtë vijës rregulluese të bllokut urban "A11" shtrihen pjesët e parcelave kadastrale nr.1082-2; nr.1084-0; nr.1082-10; nr.1091-1; nr.1091-2; nr.1087-8; nr.1086-7; nr.1085-1; nr.1085-5; 1085-6; nr.1083-0 ZK Matičan, me sipërfaqe të përgjithshme **S=2,190m²**, dhe pasi që kjo sipërfaqe e parcelave të përfshira jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike, si: rrugë të planifikuara, në të planit rregullues dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore e tejkalon 20%, bazuar në Vendimin, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, mund të kompensohet vetëm 20% e sipërfaqes jashtë vijës rregulluese, e që bazuar në parcelën ndërtimore kjo është 13,486.00x0.20=2,697.20m². Andaj, bazuar në këtë, për sipërfaqen që do të trajtohet për kompensim–transferim të së drejtës ndërtimore të pronës private, e përfshirë në hapësira me interes publik, me S=2,190m², transferimi do të realizohet me koeficient të planit rregullues (2.2), andaj, sipërfaqja ndërtimore që do të kompensohet, do të jetë: **S=2,190m² x 2.2=4,818m²**. Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në paragrafin VII. 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 V. dhe VI. të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, dhe procedura e këmbimit, sipas përshkrimit në pikën VIII, të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës, pas përmbushjes së kushteve, dhe përfundimit të procedurave, tëç përshkruara në paragrafin XV. të këtij vendimi.

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

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Idila RrB” LLC., Rrustem Berisha, në lagjen Prishtina e Re, Zona Qendër, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-36313/24 dt.12.03.2024, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuara në lagjen “Prishtina e Re Zona Qendër” në Prishtinë, për ndërtesën “Llamella A” me etazhitet 3B+S+P+11, “Llamella B” me etazhitet 2B+2S+P+11, “Llamella C” me etazhitet B+3S+P+11, dhe “Llamella D” me etazhitet 3B+P+11, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugët e planifikuara dhe terrenin me pjerrësi. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi”, “Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës” dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuara dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit.”

Në fazën e finalizimit të procedurës për caktimin e kushteve ndërtimore, investitori ka prezantuar edhe dëshmitë mbi pronësinë për parcelat kadastrale nr.1085-1, 5 & 6 ZK Matičan, si dhe aktet noteriale “Pëlqim për ndërtim”, të përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, me LRP.nr. 1847/2025 dt.20.02.2025; LRP.nr.1853/2025 dt.20.02.2025 & LRP.nr.1842/2025 dt.20.02.2025, përmes të cilëve, pronarët e parcelave kadastrale nr.1085-6,1085-1 &1085-5 ZK Matičan, kanë deklaruar se parcelat e tyre do ti bashkangjiten projektit - zgjidhjes urbane në Faza 2 të ndërtimit, dhe do i nënshtrohen procedurave kontraktuale të ndërtimit dhe bashkimit të parcelave, me qëllim të krijimit të një parcele ndërtimore.

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptuar, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14 Nr. 020/04-112722 dt. 27.08.2024, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimet nga projektuesi i investitorit me datat 31.10.2024, 05.12.2024 & 03.02.2025, përmes procesverbalit kanë rekomanduar disa vërejtje dhe sugjerime, dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e lartshënuara, dhe në shqyrtimin e dokumentacionit të prezantuar, pas konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21 dhe 44 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit vendosi që ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin e kërkesës, 05nr.350/02-36313/24 dt.12.03.2024, në emër të kërkuessve: Pronarëve Përparim Rama, Mustafë Krasniqi, Hesat Osmani, Asllan Beqiri, Shaban Buzoku, Naim Ukaj, Qamil Rexhaj, Lulzim Berisha, Afërdita Berisha Hereqi, Nevzad Berisha dhe Adem Buzoku nga Prishtina, me Investitor "IDILA RRB"L.L.C, me seli në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 812037449, rr. "Imer Krasniqi", nr. 6, të cilën e përfaqëson pronari Rustem Berisha nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "IDILA Residence"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **LAM. "A"** me 3B+S+P+11, **"B"** me 2B+2S+P+11, **"C"** me B+3S+P+11 & **"D"** me 3B+P+11 (Faza "1" & "2") në kuadër të Blloku urban "A11" – Ngastra ndërtimore "F", të Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe me trajtim të parcelave kadastrale: nr.1082-2 & 10; nr.1083-0; nr.1084-0; nr.1085-1, 3, 4, 5, 6, 9 & 10; nr.1086-7; nr.1087-8; nr.1091-1 & 2 ZK Matiçan, si dhe pjesës së parcelës kadastrale nr.1089-0 ZK Matiçan, me pronar / poesdues PSH "Rrugë publike e pa kategorizuar" KK Prishtinë, e propozuar të këmbehet me pjesët e parcelave kadastrale nr.1087-8 & 1086-7 ZK Matiçan, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar, 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 - "zgjidhja urbane" e **Kompleksit "IDILA Residence"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **LAM. "A"** me 3B+S+P+11, **"B"** me 2B+2S+P+11, **"C"** me B+3S+P+11 & **"D"** me 3B+P+11 (Faza "1" & "2"), Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuara, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër", në sistemin koordinativ KosovaREF 01 dhe Manuali i ndarjes, i bashkimit, i shpronësimit dhe i këmbimit të parcelave kadastrale të trajtuara.

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

I dërgohet: Kërkuessve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02-36313/24 dt.12.03.2024.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02-36313/24 DT. 03.03.2025**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini

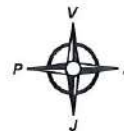
Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi





Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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

Z.K. Matičan



Puni:
Kushtrim Domaneku.

Legjenda:

Nënshkrimi: _____

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

Prishtinë: 03.03.2025



Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1082 etf

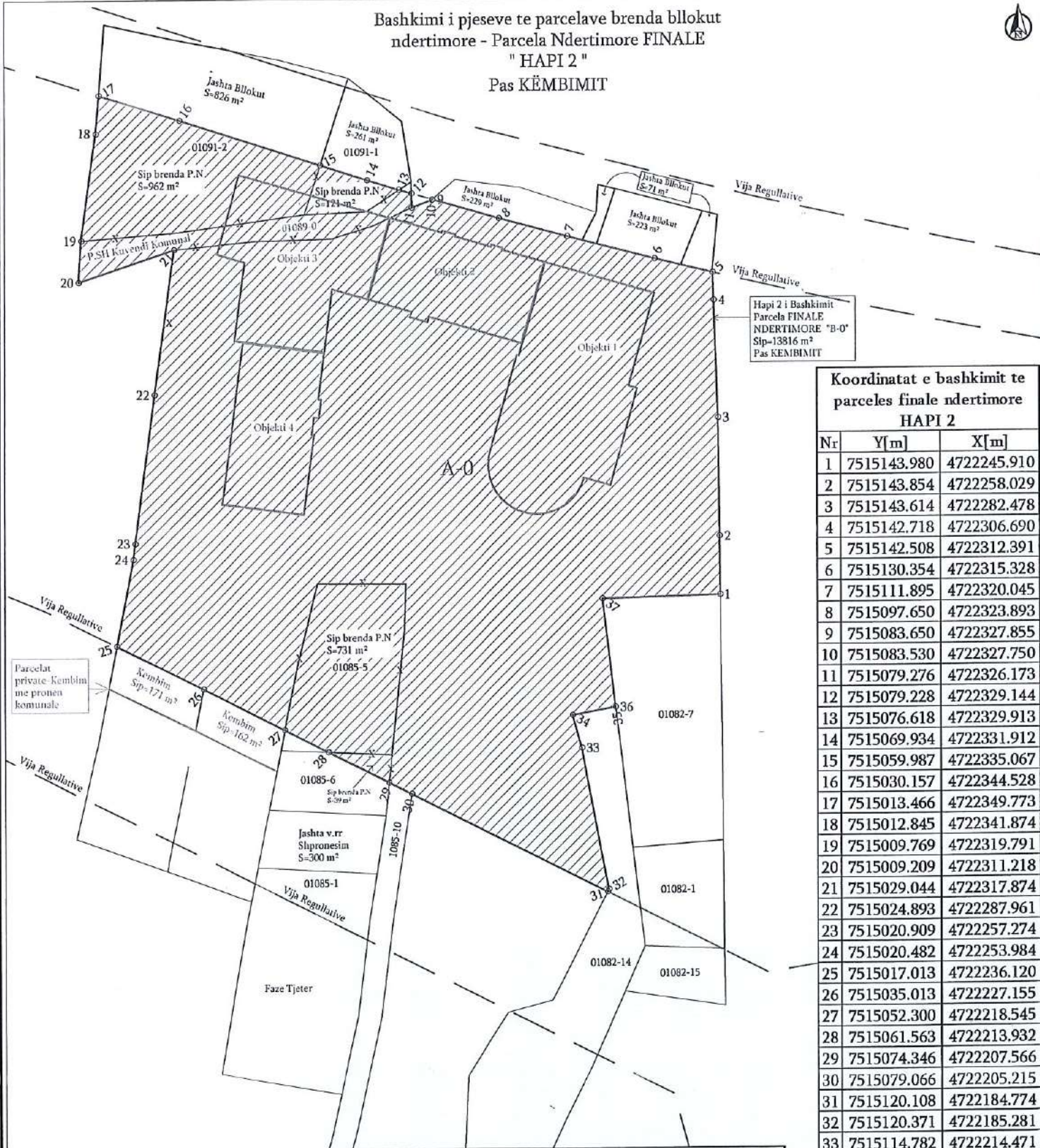
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matëçan

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

Bashkimi i pjeseve te parcelave brenda bllokut
ndertimore - Parcela Ndertimore FINALE
" HAPI 2 "
Pas KËMBIMIT



Koordinatat e bashkimit te
parceles finale ndertimore
HAPI 2

Nr	Y[m]	X[m]
1	7515143.980	4722245.910
2	7515143.854	4722258.029
3	7515143.614	4722282.478
4	7515142.718	4722306.690
5	7515142.508	4722312.391
6	7515130.354	4722315.328
7	7515111.895	4722320.045
8	7515097.650	4722323.893
9	7515083.650	4722327.855
10	7515083.530	4722327.750
11	7515079.276	4722326.173
12	7515079.228	4722329.144
13	7515076.618	4722329.913
14	7515069.934	4722331.912
15	7515059.987	4722335.067
16	7515030.157	4722344.528
17	7515013.466	4722349.773
18	7515012.845	4722341.874
19	7515009.769	4722319.791
20	7515009.209	4722311.218
21	7515029.044	4722317.874
22	7515024.893	4722287.961
23	7515020.909	4722257.274
24	7515020.482	4722253.984
25	7515017.013	4722236.120
26	7515035.013	4722227.155
27	7515052.300	4722218.545
28	7515061.563	4722213.932
29	7515074.346	4722207.566
30	7515079.066	4722205.215
31	7515120.108	4722184.774
32	7515120.371	4722185.281
33	7515114.782	4722214.471
34	7515112.852	4722221.230
35	7515121.939	4722222.859
36	7515121.942	4722222.860
37	7515119.210	4722245.260

Hapi 2 i bashkimit te pjeseve te parcelave per te formuar parcelen ndertimore FINALE "B-0"

Nr	Pjese e parceles	Sip brenda B.N (m²)	Parcela e formuar	Siperfaqja pas bashkimit
1	A-0	11633	Parcela B-0 - Hapi 2 i bashkimit Parcela FINALE NDERTIMORE	Sip=13816 m²
2	1085-5	731		
3	1085-6	39		
4	1091-1	121		
5	1091-2	962		
6	1089-0	330		

Realizuar nga:
AR COSNULTING SH.P.K
Kompani Gjeodete e Licencuar
Licenca nr 72
Prishtinë, 22.02.2025



Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësies kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1082 etj

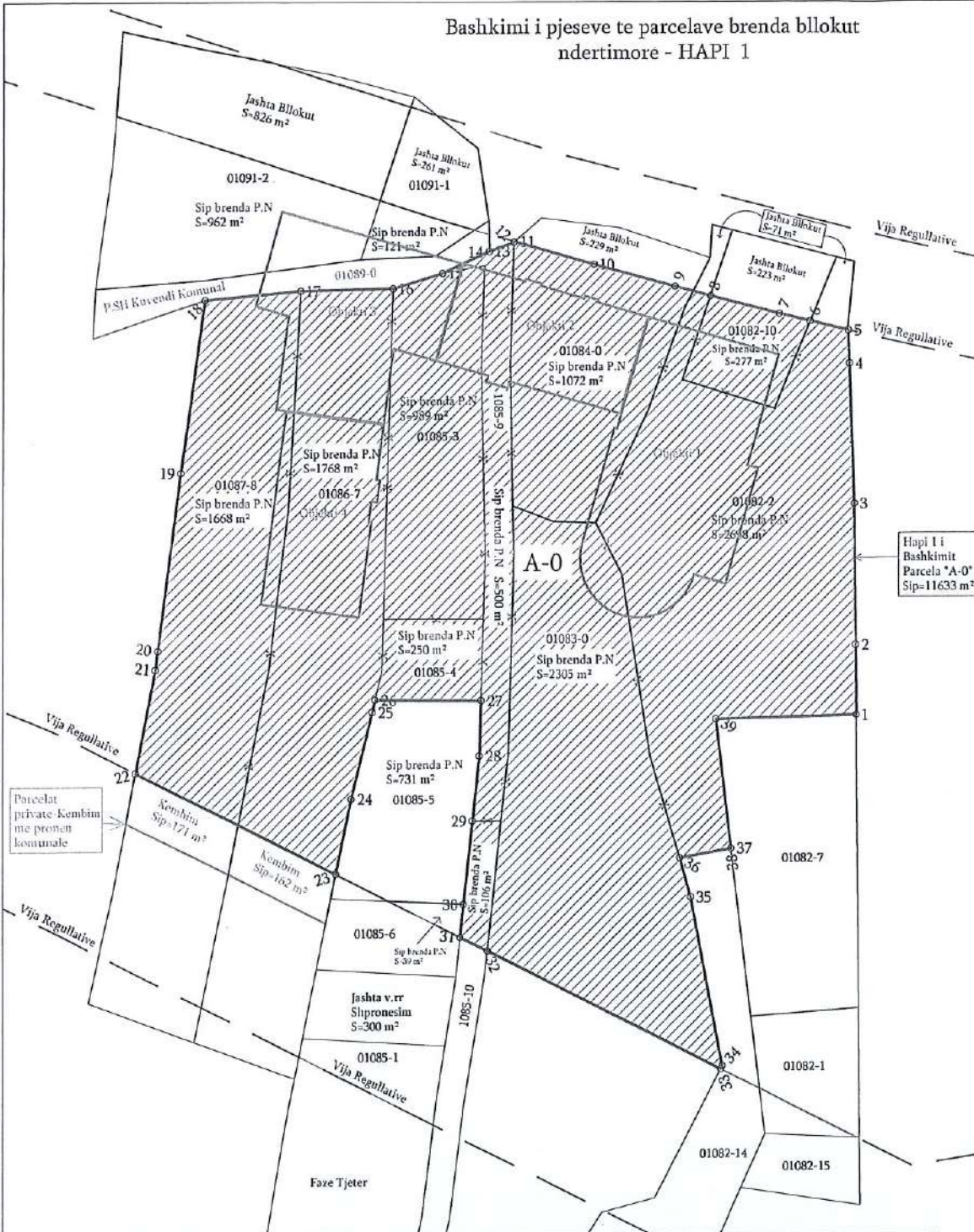
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matçan

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Lloji i njësies kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana I: 750

Bashkimi i pjeseve te parcelave brenda bllokut
ndertimore - HAPI 1



Koordinatat e bashkimit te
parceles

Nr	Y[m]	X[m]
1	7515143.980	4722245.910
2	7515143.854	4722258.029
3	7515143.614	4722282.478
4	7515142.718	4722306.690
5	7515142.508	4722312.391
6	7515135.791	4722313.998
7	7515130.354	4722315.328
8	7515118.157	4722318.411
9	7515111.895	4722320.045
10	7515097.650	4722323.893
11	7515083.650	4722327.855
12	7515083.530	4722327.750
13	7515079.276	4722326.173
14	7515079.276	4722326.173
15	7515071.110	4722322.440
16	7515062.320	4722319.800
17	7515045.904	4722319.429
18	7515029.044	4722317.874
19	7515024.893	4722287.961
20	7515020.909	4722257.274
21	7515020.482	4722253.984
22	7515017.013	4722236.120
23	7515052.300	4722218.545
24	7515054.980	4722231.580
25	7515058.724	4722246.635
26	7515059.240	4722248.710
27	7515077.920	4722248.550
28	7515077.640	4722238.960
29	7515076.459	4722227.698
30	7515074.950	4722213.300
31	7515074.346	4722207.566
32	7515079.066	4722205.215
33	7515120.108	4722184.774
34	7515120.371	4722185.281
35	7515114.782	4722214.471
36	7515121.852	4722221.230
37	7515121.939	4722222.859
38	7515121.942	4722222.860
39	7515110.210	4722245.260

Hapi 1 i bashkimit te pjeseve te parcelave per te formuar parcelen ndertimore "A-0"

Nr	Pjese e parceles	Sip brenda B.N (m²)	Parcela e formuar	Siperfaqja pas bashkimit
1	1085-9	500	Parcela A-0 - Hapi 1 i bashkimit	Sip=11633 m²
2	1085-10	106		
3	1086-7	1768		
4	1087-8	1668		
5	1082-2	2698		
6	1082-10	277		
7	1083-0	2305		
8	1084-0	1072		
9	1085-3	989		
10	1085-4	250		

Realizuar nga:
AR COSMOLITING SH.P.K
Kompani Gjeometrike e Licencuar
Licenca nr. 202/2025
Prishtine



Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësise kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1082 etj

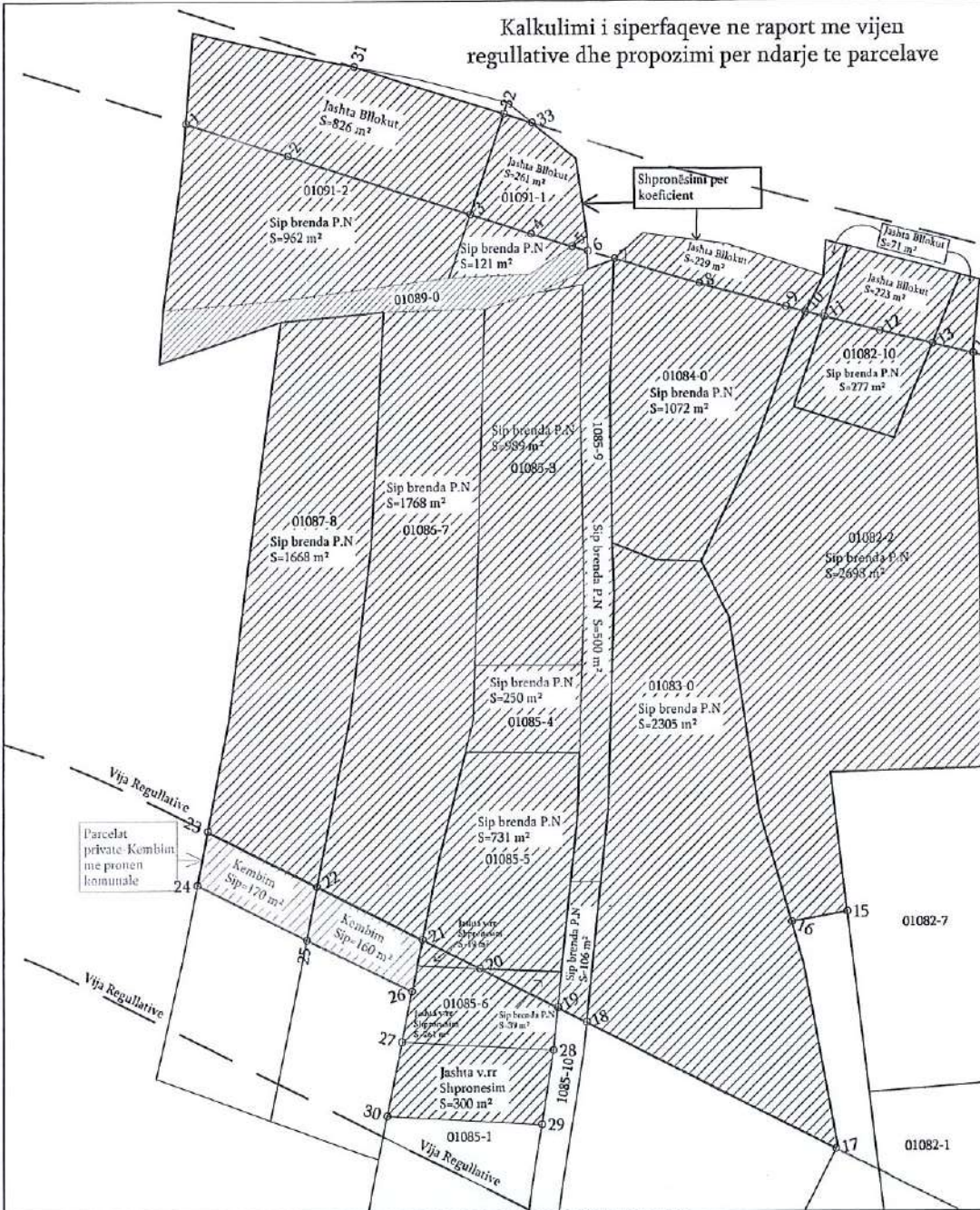
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matičan

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësise kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

Kalkulimi i siperfaqeve ne raport me vijen
regullative dhe propozimi per ndarje te parcelave



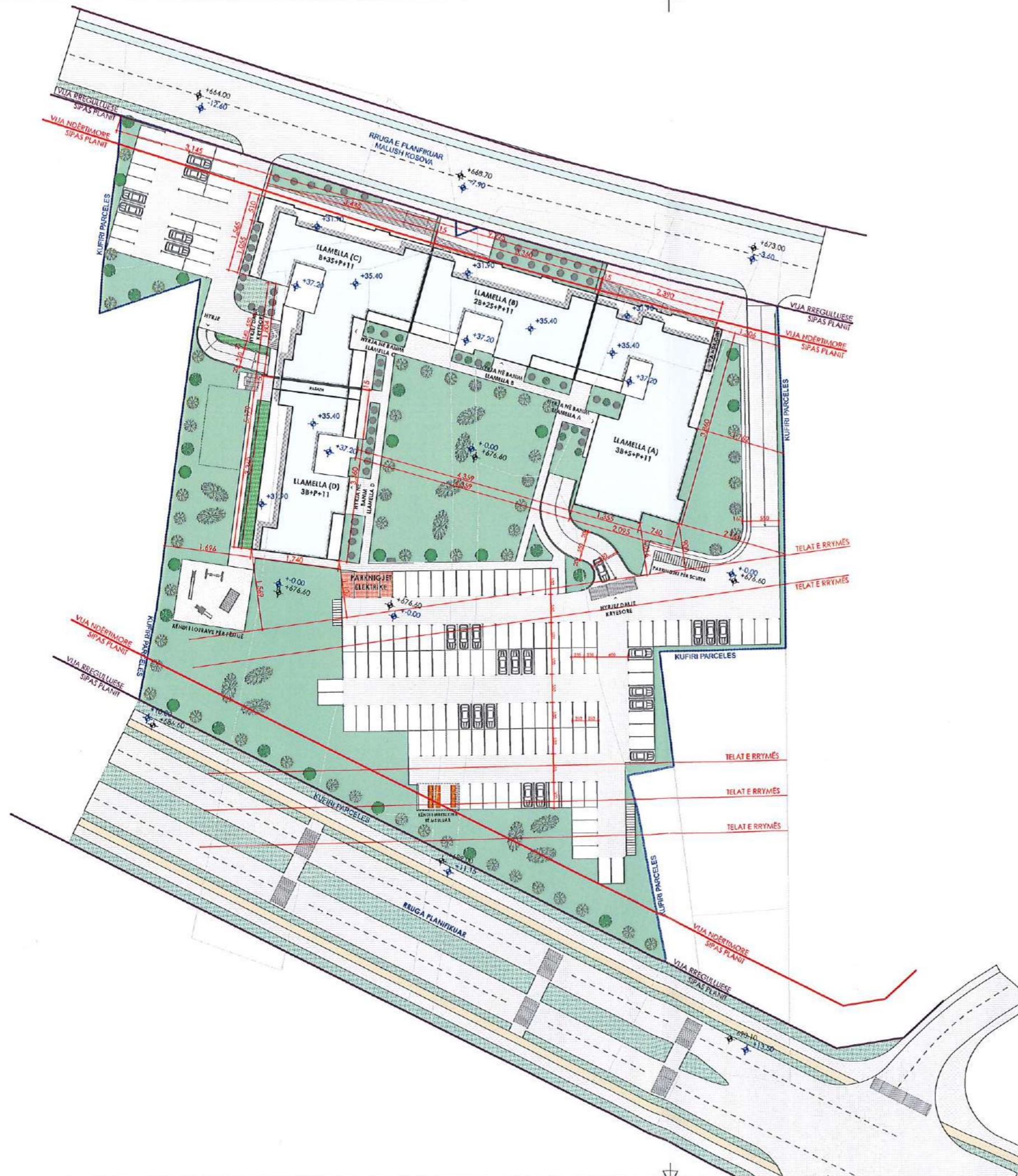
Koordinatat e ndarjeve te
propozuara

Nr	Y[m]	X[m]
1	7515013.466	4722349.773
2	7515030.157	4722344.528
3	7515059.988	4722335.067
4	7515069.934	4722331.912
5	7515076.677	4722329.896
6	7515079.228	4722329.144
7	7515083.650	4722327.855
8	7515097.650	4722323.893
9	7515111.895	4722320.045
10	7515115.074	4722319.211
11	7515118.157	4722318.411
12	7515127.186	4722316.117
13	7515135.791	4722313.998
14	7515142.508	4722312.391
15	7515121.939	4722222.859
16	7515112.852	4722221.230
17	7515120.108	4722184.774
18	7515079.066	4722205.215
19	7515074.346	4722207.566
20	7515061.563	4722213.932
21	7515052.300	4722218.545
22	7515035.013	4722227.155
23	7515017.014	4722236.120
24	7515015.328	4722227.439
25	7515033.290	4722218.578
26	7515050.600	4722210.272
27	7515048.930	4722202.140
28	7515073.630	4722200.760
29	7515071.700	4722188.849
30	7515046.491	4722190.258
31	7515041.087	4722358.878
32	7515065.446	4722351.193
33	7515070.082	4722349.747

KALKULIMI I SIPERFAQEVE PER KEMBIM SIPAS VIJES REGULATIVE

Gjendja e Vjeter					Gjendja e Re					Gjithesgjatë		
Nr	Komuna	Zona Kadastrale	Parcelat	Lloji i Proas/Pronarit	Siperfaqja sipas Certifikates se Pronës	Nr	Parcelat	Siperfaqja Brenda Bllokut Ndertimor Kryesor-PARCELA NDERTIMORE	Siperfaqja Jashta vijes regullative-Rruga e Plani/kuar (Shpronësim)		Siperfaqja Tër Këmbim Pjesë e pronave private, këmbëhet me pronat komunale brenda bllokut ndertimor	Siperfaqja që nuk trajtohet me keto kushte ndertimore
1	Prishtinë	Matiçan	1082-2	Privat	2769	1	1082-2	2698	71	0	0	2769
2			1082-10	Privat	500	2	1082-10	277	223	0	0	500
3			1083-0	Privat	5825	3	1083-0	2305	0	0	3520	5825
4			1084-0	Privat	1301	4	1084-0	1072	229	0	0	1301
5			1085-1	Privat	1454	5	1085-1	0	300	0	1154	1454
6			1085-3	Privat	989	6	1085-3	989	0	0	0	989
7			1085-4	Privat	250	7	1085-4	250	0	0	0	250
8			1085-5	Privat	750	8	1085-5	731	19	0	0	750
9			1085-6	Privat	300	9	1085-6	39	261	0	0	300
10			1085-9	Privat	500	10	1085-9	500	0	0	0	500
11			1085-10	Privat	757	11	1085-10	106	0	0	651	757
12			1086-7	Privat	2460	12	1086-7	1768	0	160	532	2460
13			1087-8	Privat	2435	13	1087-8	1668	0	597	170	2435
14			1091-1	Privat	401	14	1091-1	121	261	0	19	401
15			1091-2	Privat	1798	15	1091-2	962	826	0	19	1798
Gjithesgjatë Private					22489		13486	2190	330	6483	22489	
16			1089-0	P.SH Rruge Publike te pakategorizuara	333	16	1089-0	330	0	0	3	333
Siperfaqja Totale					22822		13816	2190	300	6480	22822	
							Siperfaqja e terreshme per koeficient ndertimi=16006 m²					

Realizuar nga:
AR CONSULTING S.H.K
Kompani Gjeodete e Lidhencuar
Licenca nr 71
Prishtinë, 22.02.2016



LEGJENDA	
SIPERFAQJA TOTALE E PARCELAVE	16,006.00m ²
SIPERFAQJA BRENDA VIJES RREGULLUESE	13,816.00m ²
SIPERFAQJA TOTALE E NDERTIMIT NEN TOKË	10,902.13m ²
SIPERFAQJA TOTALE E NDERTIMIT MBI TOKË	35,212.94m ²
SIPERFAQJA TOTALE E NDERTIMIT	46,115.07m ²
SIPERFAQJA TOTALE E GJELBERIMIT	5,110.41m ²
NUMRI I NJESIVE BANESORE	270
NUMRI I PARKINGJEVE	357
KONTINERËT 1100I x 9	■
KUFIRI I PARCELES	□
VIJA NDERTIMORE	□
VIJA RREGULLUESE	□

Projekti: PUNIMI I PROJEKTIT IDEOR PËR OBJEKTIN AFARIST-BANIMOR (LLAM A) 3B+S+P+11; (LLAM B) 2B+2S+P+11; (LLAM C) B+3S+P+11; (LLAM D) 3B+P+11, PRRU-PRISHTINA E RE ZONA QENDËR, PRISHTINË

Investitor: **Idila RrB L.L.C.**
"DESIGN PROJECT DP" -shpk GJILAN

Disiplina: ARKITEKTURA

Projektant: Adnan Sylja, arch.
 Bashkëpunëtor: Denis Sylja, arch.
 Kontrollor: Naim Ramadani IDA

Objekti: **OBJEKT AFARSIT-BANIMOR (BLOKU F) PRISHTINA E RE, ZONA QENDËR**
 Data: SHKURT 2025

Përshkrimi: **SITUACIONI I NGUSHTË-ARKITEKTONIK**

Përmasa: P=1:800 Formati i letës: A3 Faza: A-01