



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, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/02-108385/25 dt.25.07.2025 (sipas eLeja, KKN-504,) të kërkuësve: Pronarëve, Hilmi & Burim Drevinja, Muharrem Spanca, Ajet, Isret & Izet Mrlaku, "Vllezerit Asllani" sh.p.k. dhe Investitorit - "Vllezerit Asllani" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810198566, dhe me përfaqësues ligjor Qazim Asllanaj nga Skenderaj, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **"Ndërtesa B3/02"** me 4B+S+P+8, në kuadër të Bllokut urban "B-3", Tërësia Hapësinore "B" të Planit Rregullues "Prishtinë e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 28.10.2025, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve: Pronarëve: Hilmi & Burim Drevinja, Muharrem Spanca, Ajet, Isret & Izet Mrlaku, "Vllezerit Asllani" sh.p.k. dhe Investitorit "Vllezerit Asllani" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810198566, dhe me përfaqësues ligjor Qazim Asllanaj nga Skenderaj, sipas kërkesës 05nr.350/02-108385/25 dt.25.07.2025 (sipas eLeja, KKN-504), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **"Ndërtesa B3/02"** me 4B+S+P+8, në kuadër të Bllokut urban "B-3", Tërësia Hapësinore "B" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale: **nr. 2714-22, 23, 25, 26, 27 dhe 57 ZK Prishtinë**, sipas projekt propozimit konceptual dhe Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", të prezantuar.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim", miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr.35-186850 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim "Mikse - kryesisht rezidencial", gjegjësisht ndërtim shumë banesor rezidencial & afarist.

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes shkresës zyrtare "Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re-Zona Perëndim", me referencë 04-350/01-62462/24 dt.15.05.2024, të datës 07.06.2024, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës kadastrale **nr. 2714-22, 23, 25, 26, 27 dhe 57 ZK Prishtinë**, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqja, pronarët & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr.2714-22; S=377m²; Muharrem Spanca; "Arë e klasës 3";
 - nr.2714-23; S=440m²; Izet Mrlaku; "Arë e klasës 3";
 - nr.2714-25; S=382m²; Ajet Mrlaku; "Arë e klasës 3";
 - nr.2714-26; S=451m²; Hilmi & Burim Drevinja; "Arë e klasës 3";
 - nr.2714-27; S=393m²; Isret Mrlaku; "Arë e klasës 3";
 - nr.2714-57; S=208m²; Vllezerit Asllani, sh.p.k.; "Arë e klasës 3";

Totali i parcelave të trajtuar: S=2,251m².

- 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 kadastrale nr. 2714-22, 25, 26 dhe 27 ZK Prishtinë, janë të ndërtuara pesë shtëpi banimi, me etazhitet prej P+1, P+2 dhe P+3, ndërsa në parcelat nr. 2714-23 dhe 2714-57 ZK Prishtinë, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Parcela kadastrale nr.2714- 57 ZK Prishtinë, bazuar në certifikatën e pronës, është e ngarkuar me hipotekë, nga pengmarrësi NLB Bank Prishtinë;
- Pjesë e parcelës kadastrale nr. 2714-25 ZK Prishtinë, shtrihet në rrugën ekzistuese të lagjes rr."Holger Pedersen", e cila njëherit është edhe hapësirë publike e planifikuar, përkatësisht në rrugë të planifikuar, ndërsa edhe pjesët e parcelave nr. 2714-22, 2714-26 dhe 2714-27 ZK Prishtinë shtrihen në rrugën ekzistuese të lagjes rr."Ahmet Haxhia", e cila njëherit është edhe hapësirë publike e planifikuar, përkatësisht në rrugë e planifikuar;
- Terreni i lokacionit ka pjerrtësi nga drejtimi veriperëndim kah juglindja, me disnivel H=4.0m';
- Qasja ekzistues e parcelave kadastrale të lartcekur është përmes rrugës lokale e cila rrugë është rrugë e planifikuar e planit rregullues;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese si: ndërtesa shumë banesore, shtëpi individuale banimore, ndërtesa ndihmëse, etj;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste – **"Ndërtesa B3/02"** me 4B+S+P+8, në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B-3", Tërësia Hapësinore "B" të Planit Rregullues "Prishtinë e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar, analizuar, si dhe mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësinor, projekt propozimin e prezantuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe rregullativën ligjore në fuqi, 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 - "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të Bllokut urban "B-3", Tërësia Hapësinore "B" të Planit Rregullues "Prishtinë e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore-afariste – Ndërtesa "B3/02"

Ndërtesa "B3/02"- S=8,170.96m² / 4,995m², mbi tokë + 3,175.96m², nën tokë /,

Etazhiteti: 4B+S+P+8

- Parcelat dhe pjesa e parcelës kadastrale për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, të trajtuara si parcelë ndërtimore - brenda vijës rregulluese, janë:

- nr.2714-22; S=316m²;
- nr.2714-23; S=433m²;
- nr.2714-25; S=199m²;
- nr.2714-26; S=333m²;
- nr.2714-27; S=159m²;
- nr.2714-57; S=208m²;

Totali: S=1,648m²;

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, të trajtuara në parcelën ndërtimore - jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.2714-22; S=61m²;
- nr.2714-26; S=68m²;
- nr.2714-27; S=73m²;

Totali: S=202m²

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, dhe që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, janë:

- nr.2714-23; S=7m²;
- nr.2714-25; S=183m²;
- nr.2714-26; S=50m²;
- nr.2714-27; S=161m²;

Totali: S=401m²

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, të jetë "Mikse - kryesisht rezidencial", gjegjësisht ndërtim shumë banesor rezidencial & afarist, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);

- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "B-3", Tërësia Hapësinore "B" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim", është max. P+7 etazhe mbi tokë, kurse sipas projekt propozimit "**Ndërtesa B3/02**", është me etazhitet 4B+S+P+8 (duke llogaritur edhe shpronësimin);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazën/gabarit të përdhese ose suteranit, në nivel të përdhese është max. 40%, ndërsa për etazhet mbitokësore, është max. 35%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=1,648 \times 0.40=659.20\text{m}^2$ / sipas planit rregullues /;
 $S=605.68\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit /;
Për etazhet tjera mbi përdhese:
 $S=1,648 \times 0.35=576.80\text{m}^2$ / sipas planit rregullues /;
 $S=544.59\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit /;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / parcelës ndërtimore (ISN), 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:
 $S=1,648 \times 0.60=988.80\text{m}^2$ / sipas planit rregullues & vendimit të kryetarit /;
 $S=718.28\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit /;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara, destinuar për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), bazuar në planin rregullues dhe 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, kjo sipërfaqe është:
 $S=1,648 \times 0.40=659.20\text{m}^2$ / sipas planit rregullues /;
 $S=627.80+31.40=659.20\text{m}^2$ /sipas projekt propozimit, 38.10% në tokë dhe 1.90% në kulm të gjelbër /;
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" për Bllokun urban "B-3" është **2.70**. 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:
 $S=1,648 \times 2.70=4,449.60\text{m}^2$ / sipas planit rregullues /;
 $S=4,995.00\text{m}^2$ / 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, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20% të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore. Sipas llogarisë, sipërfaqja $S=202\text{m}^2$, e përfshirë jashtë vijës rregulluese, e përcaktuar në përqindje (%) është: $S=202/1,648 \times 100=12.25\%$. Sipas kësaj llogarie, pronarët/investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit **2.70**, si në vijim: $S=202 \times 2.70=545.40\text{m}^2$. Andaj, sipas këtyre kalkulimeve sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë: **$S=4,449.60 + 545.40=4,995.00\text{m}^2$** .
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, "*sipërfaqja e lirë përreth ndërtesës duhet të jetë $0.5 \times H$* (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, koridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit;
- Distanca anësore e ndërtesës pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banja, wc, depo, shkallë, etj.) të jetë min. 7.0 m. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada.
- Ngjitja e nivelit të përdhese nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m për pjesën e banimit kurse max.0.3m' për pjesën afariste;
- Qasja në Kompleksi 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 çdo njësi banesore dhe çdo 30 m² të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;

- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotuaret;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim".

V. Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale, **nr.2714-22, 23, 25, 26, 27 & 57 ZK** Prishtinë, do të realizohet bazuar në Planin e situacionit-"zgjidhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe në manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi nga Prishtina, me licencë nr.105.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, 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 kompania gjeodete e 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 / investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe Manualin e ndarjes, punuar nga kompania gjeodete e 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. 2714-22, 23, 25, 26, 27 & 57 ZK** Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit të bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, Ibrahim Junuzi nga Prishtina me licencë nr.105.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin 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 bashkimit, punuar nga kompania gjeodete e licencuar. Procedura e bashkimit 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 bashkimit 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 /investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori, dhe Manualin e bashkimit, punuar nga kompania gjeodete e licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale, nr. 2714-22 ZK Prishtinë, me $S=61m^2$, nr. 2714-26 ZK Prishtinë, me $S=68m^2$ & nr. 2714-27 ZK Prishtinë, me $S=73m^2$, dhe me sipërfaqe totale $S=202m^2$, të përfshira në hapësirë publike të planifikuar / rrugë, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Sipas konstatimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore për Bllokun Urban "B-3" është me $S=1,648m^2$, dhe bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, do të realizohet në masën $12.25\%=(202/1648) \times 100\%$, dhe bazuar në koeficientin e ndërtimit prej 2.70, pronari mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore prej $S=202 \times 2.70=545.40m^2$;

Drejtorja jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore për pjesët e parcelave kadastrale të lartcekura, bazuar në vendimin e lartcekur. Kjo procedurë e kompensimit me sipërfaqe ndërtimore, 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 pronarëve të parcelave kadastrale dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës.

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

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

VIII. 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" - Ndrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

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

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

X. 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 50m², 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 të Komunës së Prishtinës, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

XI. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 2714-22, 2714-23, 2714-25, 2714-26, 2714-27 dhe 2714-57 ZK Prishtinë, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 3" kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej **S=1,648m²**. Kjo sipërfaqe, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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

XIII. 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 rrënitit, aplikuar me kërkesë të veçantë;

XIV. Para aplikimit për leje ndërtimore, aplikuesi duhet të sigurojë pëlqimin nga pengmarrësi, për parcelën kadastrale nr. 2714-57 ZK Prishtinë, e cila është e ngarkuar me hipotekë. Në të kundërtën kjo drejtori obligohet të bëjë rishikimin e vendimit të kushteve ndërtimore.

XV. 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.

Arsyetim

Kërkuesit: Pronarët, Hilmi & Burim Drevinja, Muharrem Spanca, Ajet, Isret & Izet Mrlaku, "Vllezerit Asllani" sh.p.k. dhe Investitori - "Vllezerit Asllani" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810198566, dhe me përfaqësues ligjor Qazim Asllanaj nga Skenderaj, me kërkesën 05nr.350/02-108385/25 dt.25.07.2025 (sipas eLeja, KKN-504), kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – "**Ndërtesa B3/02**" me 4B+S+P+8, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05nr.350/02-108385/25 dt.25.07.2025 (sipas eLeja, KKN-504), si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat si në vijim:

- Dëshmia mbi pronësinë: kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelat kadastrale nr. 2714-22, 23, 25, 26, 27 dhe 57 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Projekt propozimi konceptual – "zgjidhja urbane" me projektin ideor të ndërtesës shumë banesore & afariste – "**Ndërtesa B3/02**" me 4B+S+P+8, hartuar nga N.N.SH. "CAD Partners" nga Prishtina, me certifikatë të biznesit 810902371, dhe projektues Jeton Shala, arkitekt;
- Manuali gjeodezik "Situacioni i gjendjes faktike-gjendja në terren objektet", punuar nga gjeometri i licencuar, Ibrahim Junuzi nga Prishtina me licencë nr. 105;
- Manuali gjeodezik "Propozim për ndarje dhe bashkim të parcelave kadastrale sipas PRRU-së", punuar nga gjeometri i licencuar, Ibrahim Junuzi nga Prishtina me licencë nr. 105;
- Shkresa "Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim", me referencë 04Nr.350/01-62462/24 dt.15.05.2024, të datës 07.06.2024, lëshuar nga DPS e Komunës së Prishtinës;
- Afishja "Njoftim publik" dt.20.08.2025 gjerë me datë 03.09.2025, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e njoftimit publik;
- Shkresa "Mendimi nga faza e Komunikacionit", i datës 14.10.2025, lëshuar nga zyrtari përgjegjës i drejtorisë;
- Akti noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Muharrem Spanca dhe Investitorit "Vllezerit Asllani" shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810198566, me pronar Qazim Asllanaj, përpiluar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 3989/2025, Nr. i REF.:2240/2025, dt. 20.05.2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Izet Mrlaku dhe Investitorit "Vllezerit Asllani" shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810198566, me pronar Qazim Asllanaj përpiluar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 5482/2025, Nr. i REF.:2891/2025, dt. 10.07.2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Isret Mrlaku dhe Investitorit "Vllezerit Asllani" shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810198566, me pronar Qazim Asllanaj përpiluar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 5481/2025, Nr. i REF.:2890/2025, dt. 10.07.2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes të pronarëve Hilmi dhe Burim Drevinja dhe Investitorit "Vllezerit Asllani" shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810198566, me pronar Qazim Asllanaj përpiluar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 11769/2018, Nr. i REF.:2411/2018, dt. 29.10.2018 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Ajet Mrlaku dhe Investitorit "Vllezerit Asllani" shpk. nga Prishtina, me numër unik identifikues 810198566, me pronar Qazim Asllanaj përpiluar te notere Mimoza Zabeli Sinani në Prishtinë, me LRP-Nr. 3717/2025, Nr.Ref.522/2025, dt. 30.09.2025 (ekstrakt nga origjinali);

- Fotokopja e aktit noterial "Autorizim i përgjithshëm për përfaqësim", dhënë nga investitori "Vllezerit Asllani" shpk, për Lulzim Ajazi nga Glllogoci, i noterizuar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me LRP.nr.: 2067/2022, REF. 631/2022, dt. 15.02.2022 (15.02.2022);
- Fotokopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit "Vllezerit Asllani" sh.p.k nga Prishtina, dhe me numër unik identifikues ARBK 810198566;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarëve dhe investorit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02-108385/25 dt.25.07.2025 (sipas eLeja, KKN-504), për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionit të bashkangjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" 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, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Kërkuesit: Pronarët, Hilmi & Burim Drevinja, Muharrem Spanca, Ajet, Isret & Izet Mrlaku, "Vllezerit Asllani" sh.p.k. dhe Investitori "Vllezerit Asllani" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810198566, dhe me përfaqësues ligjor Qazim Asllanaj nga Skenderaj, me kërkesën 05nr.350/02-108385/25 dt.25.07.2025 (sipas eLeja, KKN-504), kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **"Ndërtesa B3/02"** me 4B+S+P+8, në kuadër të Bllokut urban "B-3", Tërësia Hapësinore "B" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 2714-22, 23, 25, 26, 27 dhe 57 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit / Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar.

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës, në fazën fillestare 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, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 20.08.2025, në vende të dukshme të lokacionit dhe rrethinës, ka vendosur Afishen "Njoftim publik" me projekt propozimin konceptual, e cila ka qëndruar gjerë me datë dt.03.09.2025, me të cilën veprim para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës është synuar të informohet me kërkesën e aplikuesit dhe të njëjtëve i është ofruar mundësia për dhënien e komenteve, gjegjësisht pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Pas analizës së projekt propozimit konceptual - "zgjidhja urbane", dhe krahasimit të tij në raport me kriteret e planit rregullues urban, është konstatuar se në këtë propozim "zgjidhja-urbane", janë trajtuar parcelat kadastrale nr. 2714-22, 2714-23, 2714-25, 2714-26, 2714-27 dhe 2714-57 ZK Prishtinë, ku të njëjtat, me sipërfaqen e përgjithshme të tyre $S=1,648m^2$, shtrihen brenda vijës rregulluese të Parcela ndërtimore të Bllokut urban "B-3", Tërësia Hapësinore "B" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, në kuadër të të cilave, është planifikuar ndërtimi i ndërtesës shumë banesore & afariste – **"Ndërtesa B3/02"** me 4B+S+P+8. Ndërsa, pjesët e parcelave kadastrale nr. 2714-22, 2714-26 dhe 2714-27 ZK Prishtinë, shtrihen në rrugë të planifikuar të planit rregullues, dhe të njëjtat janë propozuar të shpronësohen-kompensohen me koeficient të ndërtimit, bazuar në Vendimin 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, sipas përshkrimit në paragrafin VI., të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Qazim Asllanaj, në lagjen "Prishtina e Re, Zona Perëndim", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-108385/25 dt.25.07.2025, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen "Prishtina e Re Zona Perëndim" në Prishtinë, për ndërtesën me etazhitet-4B+S+P+8, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugët e planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimi në Bashkëpronësi", "Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës"

dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit".

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 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 dhe 44 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit 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 kërkuuesi ka 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.350/02-108385/25 dt.25.07.2025 (sipas eLeja, KKN-504), në emër të kërkuësve: Pronarëve, Hilmi & Burim Drevinja, Muharrem Spanca, Ajet, Isret & Izet Mrlaku, "Vllezerit Asllani" sh.p.k. dhe Investitorit "Vllezerit Asllani" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810198566, dhe me përfaqësues ligjor Qazim Asllanaj nga Skenderaj, dhe për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – "Ndërtesa B3/02" me 4B+S+P+8, në kuadër të Bllokut urban "B-3", Tërësia Hapësinore "B" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale: nr. 2714-22, 2714-23, 2714-25, 2714-26, 2714-27 dhe 2714-57 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", të prezantuar.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të këtij vendimi të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e e ndërtesës shumë banesore & afariste – "Ndërtesa B3/02" me 4B+S+P+8, në kuadër të Bllokut urban "B-3", Tërësia Hapësinore "B" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale: nr. 2714-22, 23, 25, 26, 27 dhe 57 ZK Prishtinë, Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF 01, dhe Manuali i ndarjes, bashkimit dhe shpronësimit, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar.

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

I dërgohet: Kërkuësve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02-108385/25 dt.25.07.2025 (sipas eLeja, KKN-504).

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 108385/25 DT.28.10.2025.

Zyrtari:
Ergyn Hajredini,

Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi,





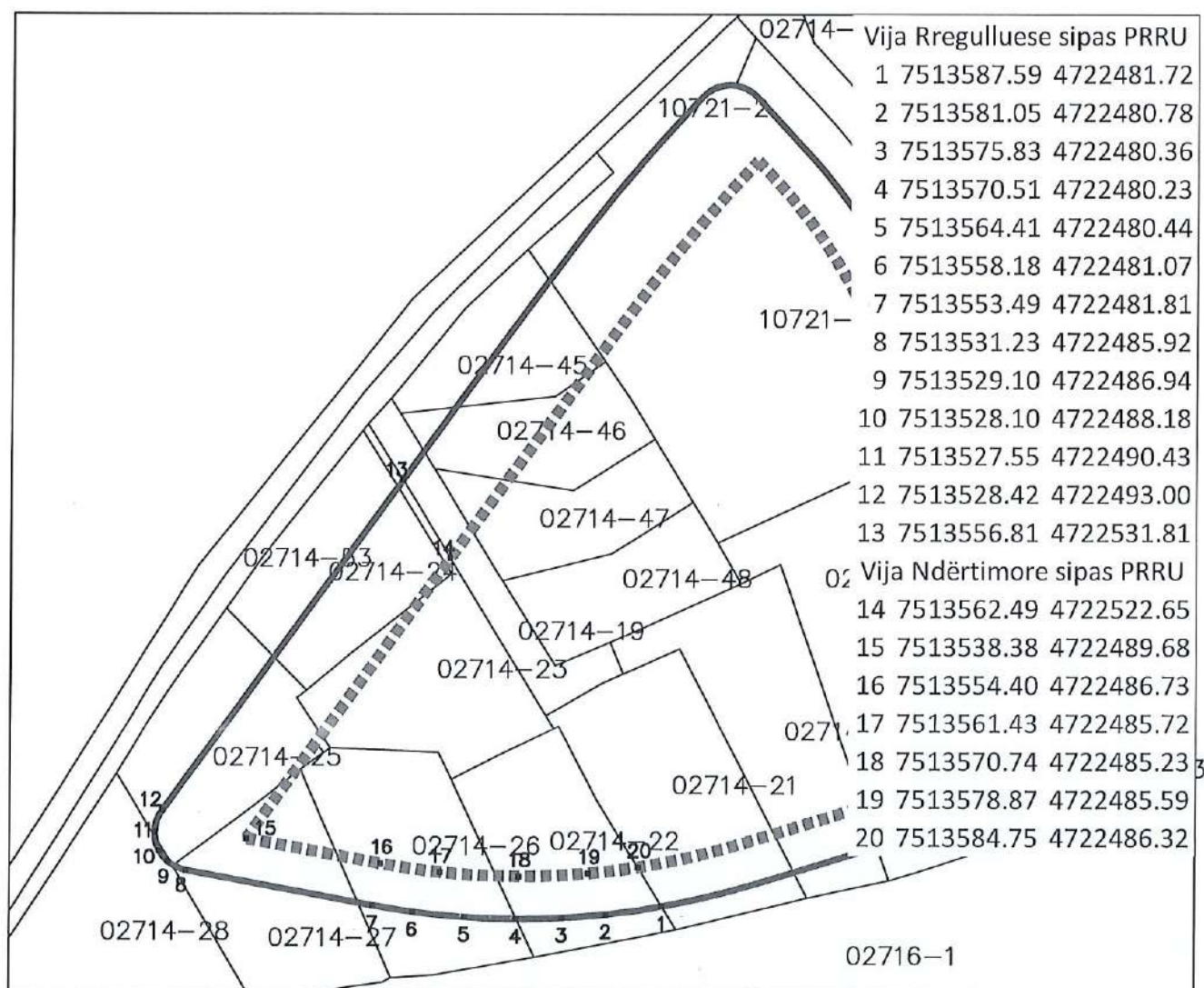
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi:

Prishtinë: 15.10.2025

Legjenda:

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



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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor / Ministarstvo Sredine i Prostoruog Planiranja / Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 2714-22 etj

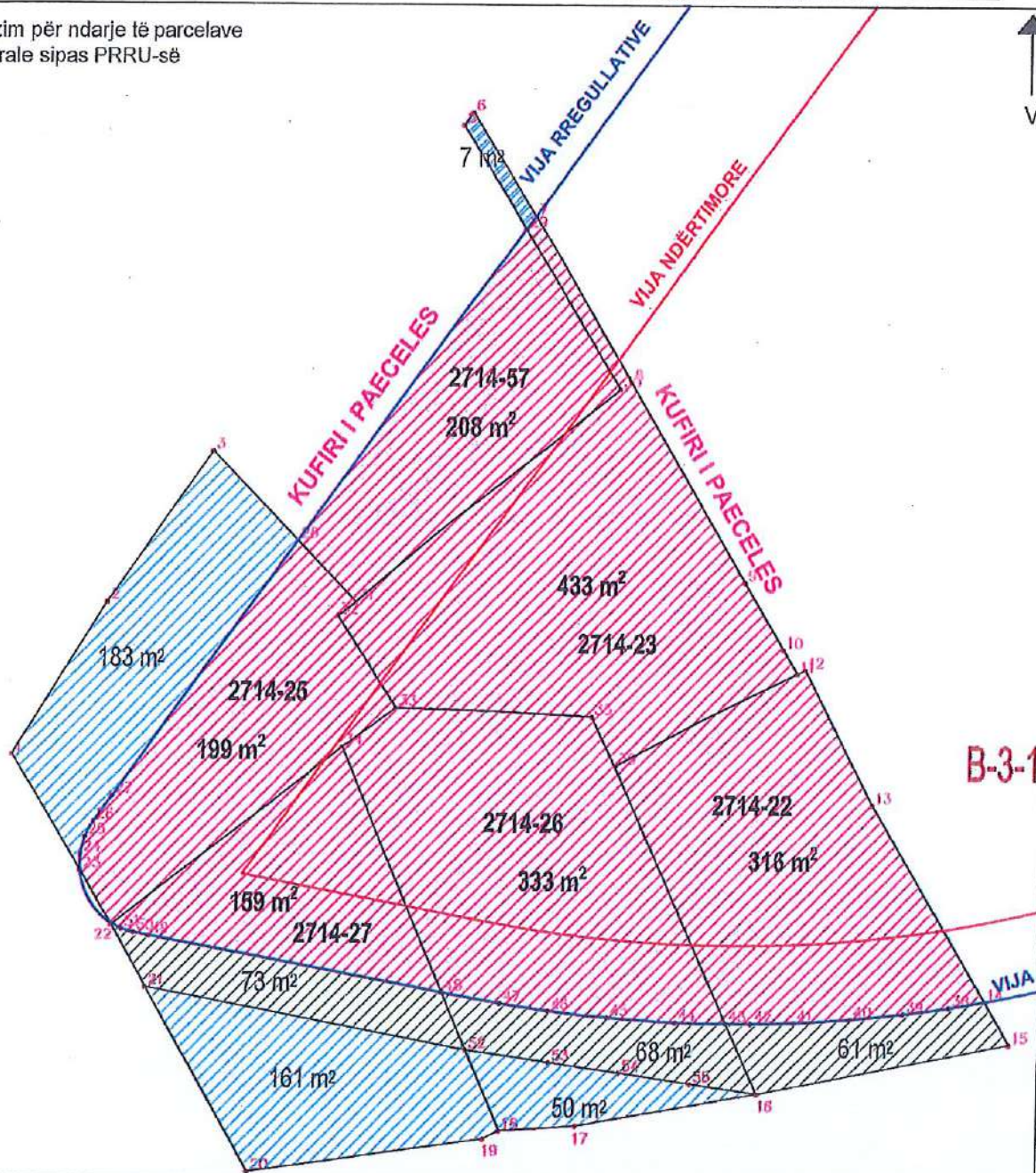
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matičan

Numri i lëndës / Broj predmeta: 05/2025

Lloji i njësive kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: _____

Propozim për ndarje të parcelave
kadastrale sipas PRRU-së



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

Nr. i licencës / Br. licenca: 105

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 23.09.2025



SHFJEGUES

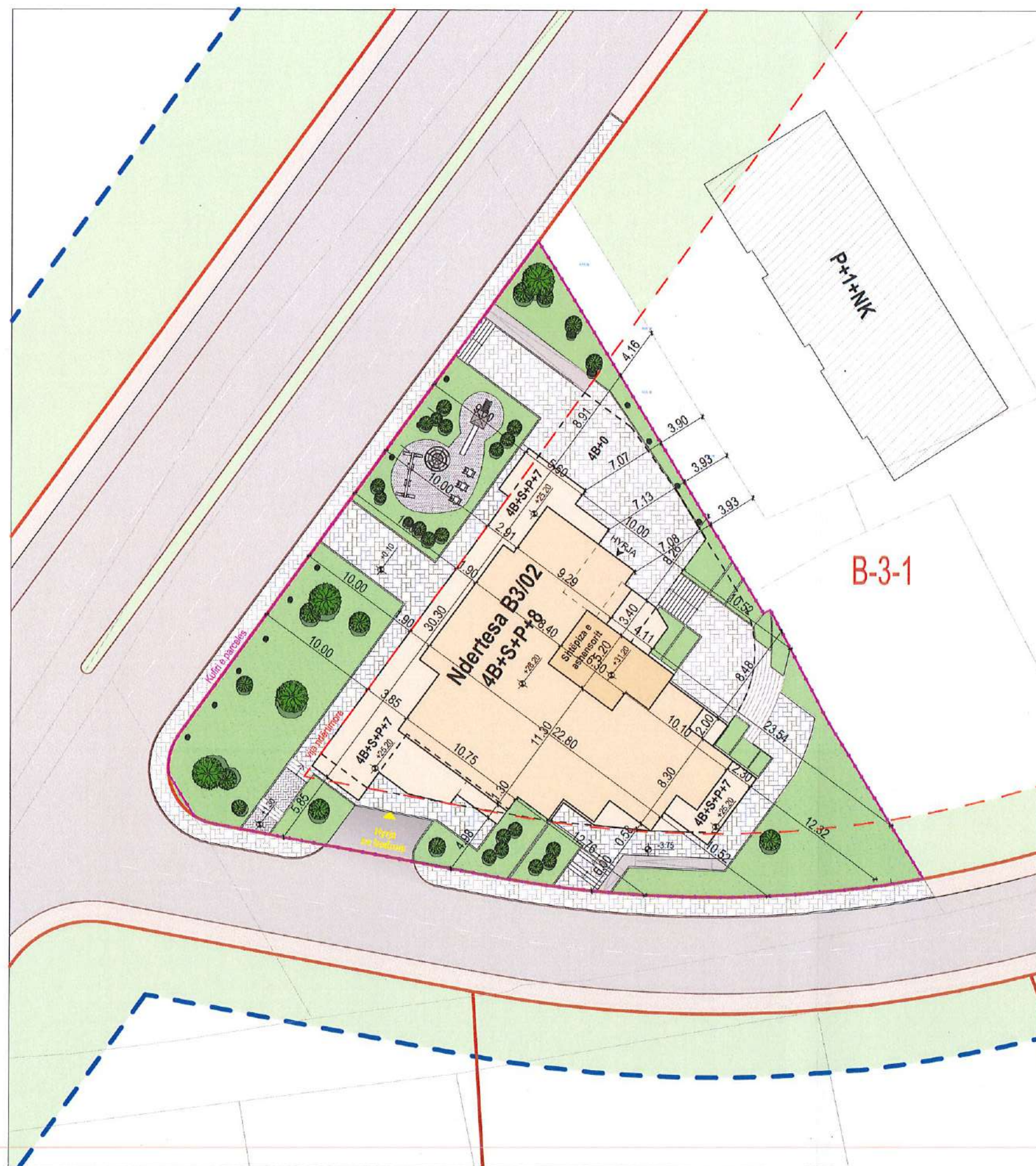
Datum Qendror: Kosovarët 01

- Kufi Parcele-Kadastrale
- Sip. Brenda bllokut të ndërtimit
- Sip. Jashtë vijës rregullative (ruga)
- Sipërfaqja jashtë - faza të tjera
- Vijs Rregullative - Bllokut
- Vijs e ndërtimit

Nr.	Parcelat	Pjesa tekstuale	Pjesa grafike	Brenda V.Rregullorese billosu për ndërtime	Per Shpronsim	E Pa Trajtuar	TOTALI
		(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)
1	2714-22	377	377	316	61		377
2	2714-23	440	440	433		7	440
3	2714-25	382	382	199		183	382
4	2714-26	451	451	333	68	50	451
5	2714-27	393	159	159	73	161	393
7	2714-57	208	208	208			208
TOTALI:		2,251	2017	1,648	202	401	2,251

Nr.Ren	Tema	Sipërfaqet e llogaritura (m2)
1	Sipërfaqe totale per ndërtime	2,414
2	Sipërfaqe per Shpronsim	202
3	Sipërfaqe e pa Trajtuar	401
4	Sipërfaqe Brenda Vites Rregullative	1,648

Nr.	Y	X
1	7513523.000	4722497.280
2	7513529.050	4722507.040
3	7513535.890	4722516.710
4	7513540.160	4722522.730
5	7513552.030	4722537.600
6	7513552.640	4722538.400
7	7513556.805	4722531.813
8	7513563.370	4722521.220
9	7513571.220	4722508.430
10	7513573.840	4722504.140
11	7513574.770	4722502.610
12	7513575.290	4722502.870
13	7513579.860	4722494.220
14	7513587.593	4722481.723
15	7513589.290	4722478.980
16	7513572.640	4722475.730
17	7513560.670	4722473.630
18	7513555.670	4722473.300
19	7513554.630	4722472.760
20	7513539.110	4722470.610
21	7513532.080	4722482.425
22	7513529.710	4722486.410
23	7513527.572	4722489.874
24	7513527.585	4722490.920
25	7513527.870	4722492.015
26	7513528.415	4722492.997
27	7513529.614	4722494.636
28	7513541.585	4722511.003
29	7513556.200	4722530.986
30	7513562.640	4722520.770
31	7513545.510	4722507.070
32	7513544.340	4722506.180
33	7513548.340	4722500.290
34	7513544.810	4722497.800
35	7513561.190	4722499.800
36	7513562.812	4722496.657
37	7513587.592	4722481.724
38	7513585.239	4722481.332
39	7513582.203	4722480.916
40	7513578.729	4722480.562
41	7513575.000	4722480.324
42	7513572.195	4722480.241
43	7513570.512	4722480.231
44	7513567.150	4722480.300
45	7513562.621	4722480.581
46	7513558.717	4722480.997
47	7513555.553	4722481.455
48	7513551.733	4722482.135
49	7513532.244	4722485.728
50	7513531.232	4722485.915
51	7513530.397	4722486.154
52	7513553.373	4722478.455
53	7513558.806	4722477.687
54	7513563.453	4722477.030
55	7513568.218	4722476.355



STUDIO PROJEKTOUESE:
N.N.SH. "CAD partners"
rr. "Muharrem Fejza" C15/13, nr. 10 / Prishtinë, Republika e Kosovës
tel: 044 / 174-742, e-mail: cadpartners.ks@gmail.com

EMERTIMI I PROJEKTTIT:	Ndërtesa afaristo banesore "B3/02"		FAZA:
INVESTITORI:	"Vilezerit Asllani" sh.p.k. - Qazim Asllanaj		A
FAZA E PROJEKTTIT:	PROJEKTI IDEOR	DATA: Korrik, 2025	SHKALLA:
PËRMBAJTJA E FLETËS:		PROJEKTOI: i.d.a Gëzim Radoniqi bach.ark. Burim Cakolli	1/350
SITUACIONI I NGUSHTË:		KONTROLLOI: ma.ark. Jeton Shala	FLETA NR:
LOKACIONI I PROJEKTTIT:	Zgjidhja urbane - p.rr. "Prishtina e re" Blloku B3, Rr.Holger Petersen, Prishtinë		01

