



Republika e Kosovës  
Republika Kosova – Republic of Kosovo



Komuna e Prishtinës  
Opština Priština – Municipality of Prishtina

01-1058

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, 22 dhe 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 05nr.350/02 – 135216/23 dt.30.06.2023 të kërkuësve: Pronarit, Adem Gorani nga Prishtina dhe Investitorit N.T.P “Efor Luki” nga Prishtina, rr.”Gjergj Balsha”p.n., me certifikatë të biznesit ARBK 810541319, dhe me përfaqësues Llukman Selimi nga Prishtina, për ndërtimin e Kompleksi “Ylli” me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa “1”, “2” & “3” me B+P+5, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban “ZBm-05”, të Tërësisë urbane “ZBm” të Planit Rregullues “Zona Ekonomike” dhe PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 02.11.2023, merr këtë:

**V E N D I M**  
**CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE**

**I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve:** Pronarit, Adem Gorani nga Prishtina dhe Investitorit N.T.P. “Efor Luki” nga Prishtina, rr.”Gjergj Balsha”p.n. me certifikatë të biznesit ARBK 810541319, dhe me përfaqësues Llukman Selimi nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02 – 135216/23 dt.30.06.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi “Ylli” me ndërtesa shumë banesore & afariste– Ndërtesa “1”, “2” & “3” me B+P+5, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban “ZBm-05” të Tërësisë urbane “ZBm” të Planit Rregullues “Zona Ekonomike” dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.1382-3 ZK Prishtinë, dhe me trajtim përmes transferit të parcelës kadastrale nr.1382-4 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / “zgjidhja urbane” të prezantuar në këtë drejtori;

**II. Lokacioni me parcelat kadastrale për të cilin caktohen kushtet ndërtimore,** përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Zona Mikse” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 031nr. 20131dt. 31.05.2012, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar “Zonë Mikse dhe shërbime përcjellëse” gjegjësisht ndërtim shumë banesor & afarist, si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01nr.035-181427 dt. 24.09.2013, në zonë të destinuar për “ndërtim i mesëm i përzier”.

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit të planit rregullues, kërkuësit janë informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues Zona Ekonomike” dhe PZHU”, 04nr.350/01 – 21904/23 dt.06.02.2023, lëshuar nga DPS e Komunës së Prishtinës.

**III. Gjendja ekzistuese e lokacionit-parcelës kadastrale:** nr.1382-1 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
  - nr.1382-3; S=5,589m<sup>2</sup>; Adem Gorani; ..... “Arë e klasit 3”;
  - nr.1382-4; S=1,118m<sup>2</sup>; Adem Gorani; ..... “Arë e klasit 3”;
- **Sipërfaqe totale: S=6,707m<sup>2</sup>:**
- Parcela kadastrale e lartcekur, bazuar në planin “Riparcelimi” i Planit Rregullues “Zona Ekonomike” në Prishtinë, përfshihet në kuadër të parcelës ndërtimore të Blloku urban “ZBm-05”;
- E drejta pronësore-juridike e parcelës së lartcekur është private, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale;

- Është tokë urbane me infrastrukturë të planifikuar: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale nr.1382-3 ZK Prishtinë, përfshihen dy ndërtesa individuale banimore – shtëpi familjare me etazhitet P+1;
- Lokacioni - terreni ka pjerrtësi nga drejtimi lindje – perëndim, me disnivel H=1.90m;
- Parcela kadastrale e lartcekur ka qasje në rrugën kryesore dhe dytësore;

**IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projekti kryesor, për realizimin - ndërtimin e pjesës së Kompleksi "Ylli", me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "1", "2" & "3" me B+P+5, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZBm-05" të Tërësisë urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, janë:**

- Organizimi me qasje në kompleks, shtrirja e kompleksit, gabaritet & etazhiteti i ndërtesave, pozicionimi i tyre në raport me vijën rregulluese, ndërtimore dhe kufiri i parcelave, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vendparkimet e kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik në Plani i lokacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtyre kushteve ndërtimore;

- Parcela kadastrale, me sipërfaqen e trajtuar, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "1", "2" & "3" me B+P+5, konkretisht parcela ndërtimore e përfshirë në ndërtim – brenda vijës rregulluese, është:

- nr. 382-3; S=5,589m<sup>2</sup>;

**Totali: S=5,589m<sup>2</sup>;**

- Parcela kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "1", "2" & "3" me B+P+5, që përfshihet në hapësirë publike të planifikuar, konkretisht që shtrihet jashtë vijës rregulluese, është:

- nr.1382-4; S=1,118m<sup>2</sup>;

**Totali: S=1,118m<sup>2</sup>;**

- Në kuadër të Kompleksi "Ylli" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "1", "2" & "3" me B+P+5, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZBm-05" të Tërësisë urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, planifikohet të ndërtohen ndërtesat shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas llogaritjeve dhe projekt propozimit – "zgjidhja urbane", si më poshtë:

**Kompleksi "Ylli" me ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa "1", "2" & "3"**

**Ndërtesa "1" – S=4,642.28m<sup>2</sup> / 3,652.44m<sup>2</sup>, mbi tokë + 989.84m<sup>2</sup>, nën tokë /,**

Etazhitet: B+P+5,

**Ndërtesa "2" – S=5,753.97m<sup>2</sup> / 4,483.37m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,270.60m<sup>2</sup>, nën tokë /,**

Etazhitet: B+P+5,

**Ndërtesa "3" – S=5,025.97m<sup>2</sup> / 3,935.86m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,090.11m<sup>2</sup>, nën tokë /,**

Etazhitet: 2B+P+5.

**Totali: Ndërtesa "1", "2" & "3": S=15,422.22m<sup>2</sup> / 12,071.67m<sup>2</sup>, mbi tokë + 3,350.55m<sup>2</sup>, nën tokë /.**

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, bazuar në kriteret e planit, është "Zonë Mikse dhe shërbime përcjellëse", gjegjësisht ndërtim shumë banesor & afarist, si dhe me hapësira përcjellëse të ndërtesave: kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar dhe miratuar);

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabarit të përdheses ose suteranit, sipas PRRU-së, lejohet max.40%, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

S=5,589 x 0.4=2,235.60m<sup>2</sup> / lejuar sipas planit rregullues /,

S=1,850.01m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale për etazhet e nëntokës (ISHPN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar në kriteret e planit rregullues dhe pika 1. paragrafi II. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet max.60%, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

S=5,589 x 0.6=3,353.40m<sup>2</sup> / lejuar sipas planit rregullues /,

S=3,350.65m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në

paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

$S=5,589.51 \times 0.4=2,235.80m^2$  / lejuar sipas planit rregullues dhe vendimit të kryetarit /,

$S=2,256.81m^2$  / sipas projekt propozimit për parter dhe terasa/.

• Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Zona Ekonomike", është 2.4, sipas PZHU-së është  $1.2 \div 1.8$ , kurse sipas projekt propozimit & miratuar **1.8**.

Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren** dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe sipas llogarive dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

$S=5,589 \times 1.8=10,060.20m^2$  / lejuar sipas planit rregullues dhe PZHU-së /,

$S=12,071.67m^2$  / sipas projekt propozimit konceptual, duke llogaritur edhe shpronësimi /

• Pasi që sipërfaqja e parcelës kadastrale, e përfshirë jashtë vijës rregulluese – në hapësirë të destinuar për interes publik, dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, nuk tejkalon 20% ( $1,118/5,589 \times 100=20\%$ ), bazuar në Vendimin 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kjo sipërfaqe mund të shfrytëzohet e tëra. Andaj, sipërfaqja për shpronësim / kompensim  $S=1,118m^2$ , dhe kalkuluar me koeficientin e ndërtimit prej 1.8, do të jetë  $S=1,118 \times 1.8=2,012.40m^2$ . Sipërfaqja totale ndërtimore e Kompleksi "Ylli" me ndërtesa shumë banesore & afariste–Ndërtesa "1", "2" & "3" me B+P+5, është:  $S=10,060 + 2,012.40= 12,072.40m^2$ ;

• Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë ndërtim shumë banesor dhe afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);

• Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun urban "ZBm-05", të tërësisë hapësinore "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike", është 6 (gjashhtë) etazhe mbi tokë, ndërsa sipas PZHU-së është III-IV etazhe. Etazhiteti mund të ndryshohet-rritet nëse aplikohet Vendimi 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të paraparë për interes publik, me koeficient të ndërtimit;

• Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01nr.031-185481, 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 dhe tarifë për leje ndërtimore;

• Distanca më e vogël ndërmjet dy ndërtesave me fasadë ballore përballë njëri-tjetrit, orientimi veri-jug, është  $1.5H$  – ku H është lartësia mesatare e këtyre dy ndërtesave;

• Distanca e ndërtesave shumëbanesore në varg, në fasadën anësore është min. 4.0 m;

• Ndërtesat shumëbanesore mund të ndërtohen në varg, me distancë zero në fasadën anësore, me kusht që çdo 60m' të ofrohet pasazhi për depërtimin e makinës për zjarrfikje;

• Ngritja e nivelit të përdhesës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet më së shumti 1.20 m mbi kuotën e niveletës së rrugës publike. Për ndërtesat që në përdhesë kanë tregti apo shërbime, kuota e përdhesës mund të jetë më madhe se kuota e trotuarit për max. 0.30 m;

• Përdhesa preferohet të hyjë brenda vijës ndërtimore për min. 2.0 m, duke krijuar kështu strehë pranë lokaleve dhe shteg më të gjërë të këmbësorëve;

• Ndërtesa ndërtohet vetëm brenda vijës ndërtimore dhe nuk guxon të shkelë vijën ndërtimore. Daljet jashtë vijës ndërtimore janë të lejuara për katet mbi përdhesë, për ballkone, strehë etj., me gjatësi të daljes max. 1.40 m;

• Qasjet në kompleks të jenë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas planit të situacionit/zgjidhjes urbane;

• Qasja e automjetit me rampë (max. 10%) në garazhë nëntokësore duhet të fillojë minimum nga vija ndërtimore;

• Duhet të mundësohet qasja e automjetit të zjarrëfikësve në çdo 50 m dhe për çdo ndërtesë. Të mundësohet qarkullimi për lëvizjen e lirë të automjetit të zjarrëfikësve me distancë min. 4 m (pasazh apo rrugë e hapur) dhe lartësi të pastër prej 4.0 m;

• Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, kënde të

lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;

- Vepimtaritë e banimit duhet të kenë 1 vendparkim për njësi banimore, ndërsa vepimtaritë e afarizmit 1 parkim për 30 m<sup>2</sup> të ndërtesës;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- 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 Plani Rregullues "Zona Ekonomike".

**V. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore** iparcelës kadastrale nr.1382-4 me S=1,118m<sup>2</sup>, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar si rrugë, do të realizohet sipas kalkulimeve si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., sipërfaqja e parcelës ndërtimore e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, e përfshirë jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike, e trajtuar me këo kushte ndërtimore, nuk e tejkalon 20%, ( $1,118/5,589 \times 100=20\%$ ), andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, kjo sipërfaqe mund të trajtohet në tërësi, andaj sipërfaqja për shpronësim/kompensim, me sipërfaqe ndërtimore, S=1,118m<sup>2</sup>, kalkuluar me koeficient ndërtimi prej 1.8, sipërfaqja ndërtimore do të jetë: S=1,118 x 1.8=2,012.40m<sup>2</sup>;

Andaj bazuar në konstatimet e lartcekura, Drejtoria e Urbanizmit jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesës të parcelës kadastrale nr. 1382-1 ZK Prishtine, me sipërfaqe prej S=1,118m<sup>2</sup>, bazuar në manualin e punuar nga Kompania gjeodezike "Geo Group"sh.p.k. nga Prishtina, me licencë nr.47, i cili është pjesë përbërëse e vendimit të kushteve ndërtimore. Procedura e kompensimit / shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarit të parcelës 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 paragrafit, nga pronari ose investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore.

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

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit 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 elektrike dhe ujë).

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

**VII. Dokumentacioni ndërtimor** - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, në "Rregullore mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, Udhëzimin Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, Udhëzimin Administrativ MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, Udhëzimin Administrativ MMPH-së Nr.33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri, si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;

- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të 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, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, 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 përfshirë 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, mobiljarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e 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 01nr.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 të zhvilluara në terren;

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

*Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:*

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

Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për Leje Mjedisore Komunale hartuar 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.

**IX. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.1382-1 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar**

me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 3", paraprakisht kërkohet 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  $S=5,589m^2$ . Kjo sipërfaqe 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, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

**X. Pagesa e taksës** për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të 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.

**XI. Vlefshmëria** e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhdimet edhe 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: Pronari, Adem Gorani nga Prishtina dhe Investitori N.T.P "Efor Luki" nga Prishtina, rr."Gjergj Balsha"p.n. me certifikatë të biznesit ARBK 810541319, dhe me përfaqësues Llukman Selimi nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 – 135216/23 dt.30.06.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi "Ylli", me ndërtesa shumë banesore & afariste– Ndërtesa "1", "2" & "3" me B+P+5, në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore;

Me kërkesën, 05nr.350/02 – 135216/23 dt.30.06.2023 dhe plotsuar me shkresën "Plotësm lënde" 05nr.350/03 – 213261/23 dt.31.10.2023 dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmia mbi pronësinë: Kopja e planit & certifikata e pronësisë për parcelën kadastrale: nr.1382-1, ZK Prishtinë;
- Dëshmia mbi pronësinë: Kopja e planit & certifikata e pronësisë për parcelën kadastrale: nr.1382-3 & 1382-4 ZK Prishtinë;
- Projekt propozimi konceptual – "zgjidhja urbane" me projektin ideor, hartuar nga kompania projektuese "SIKA PROJEKT"sh.p.k nga Fushë Kosova, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811895707, dhe me pronar & projektues ark.Shpejtim Bytyci, Aurela Avdylaj, Subhi Imami;
- Diploma e Subhi Imami, me të cilën dëshmohet se është profesionist - arkitekt;
- Incizimi gjeodezik i lokacionit dhe rrethit, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "GEO GROUP" nga Prishtina, me numër të licencës nr.47;
- Akti noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesore afarsit", e lidhur në mes të pronari Adem Gorani nga Prishtina dhe Investitorit N.T.P "Efor Luki" nga Prishtina, rr."Gjergj Balsha"p.n. me certifikatë të biznesit ARBK 810541319, dhe me përfaqësues Llukman Selimi nga Prishtina, përpiluar te noterë Valbona Y. Mrtezi Bytyqi në Prishtinë, me Nr. LRP-së:1459/2023, dhe REF:910/2023 dt. 05.06.2023;
- Vërtetimi mbi obliguesin tatimor të Adem Gorani, nr.10-430/03-128903/23 dt.22.06.2023;
- Vërtetimi mbi obliguesin tatimor të Llukman Selimi, nr.10-430/03 – 128425/23 dt.21.06.2023;

- *Kopjet e letërnjoftimit-dokumenteve të identifikimit të pronarit dhe të investitorit;*
- *Fotot e lokacionit;*
- *Shkresa "Njoftim Publik" nga data 07.07.2023 gjerë 21.07.2023, lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Manuali i ndarjes të parcelës kadastrale nr. 1381-1 ZK Prishtinë, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "GEO GROUP" nga Prishtina, me numër të licencës nr.47;*
- *Informim nga Plani Rregullues "Zona Ekonomike" – PZHU" 04nr.350/01 – 21904/23 dt.06.02.2023, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik;*
- *Certifikate e biznesit të N.T.P "Efor Luki" nga Prishtina me ARBK 810541319;*

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02 – 135216/23 dt.30.06.2023 dhe plotsuar me shkresën "Plotësim lënde" 05nr.350/03 – 213261/23 dt.31.10.2023, kërkesa këto për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionit të bashkangjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Plani Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidhja urbane" & projektit ideor të prezantuar, ka konstatuar:

Kjo drejtori, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02 – 135216/23 dt.30.06.2023 dhe plotësuar me shkresën "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/03-213261/23 dt.31.10.2023, në emër të kërkuësve: Pronarit, Adem Gorani nga Prishtina dhe N.T.P"Efor Luki" nga Prishtina, rr."Gjergj Balsha"p.n. me certifikatë të biznesit ARBK 810541319, dhe me përfaqësues Llukman Selimi nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi "Ylli" me ndërtesa shumë banesore & afariste– Ndërtesa "1", "2" & "3" me B+P+5, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZBm-05" të Tërësisë urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" & PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.1382-3 dhe 1382-4 ZK Prishtinë (paraprakisht aplikuar me parcelën nr.1382-1 ZK Prishtinë e cila ndërkohë është parceluar-ndarë), duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual me Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", ka konstatuar se projekt propozimi konceptual në parim është hartuar duke u bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor;

Andaj, kjo drejtori, 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 Afishen "Njoftimi publik", me datë 24.08.2022, e cila ka qëndruar gjer me datë 07.09.2022, 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 diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim;

Sipas projekt propozimit të prezantuar, në kuadër të parcelës kadastrale nr.1382-3 ZK Prishtinë dhe me trajtim të parcelës kadastrale nr.1382-4 ZK Prishtinë, është planifikuar të ndërtohet Kompleksi "Ylli", me tri ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa "1" & "2" me "3" me B+P+5, me parcelë ndërtimore me S=5,589m<sup>2</sup>, kurse pjesa e parcelës kadastrale, që shtrihet në hapësirë të planifikuar për interes publik – rrugë të planifikuar, në rrugë të planifikuar, me S=1,118m<sup>2</sup>, sipas projekt propozimit, transferohet brenda parcelës ndërtimore, bazuar në Vendimin, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, vendim ky lejon transferimin e të drejtave ndërtimore të parcelave – pjesëve të parcelave kadastrale të përfshira në hapësira publike të planeve rregulluese urbane.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të Kompleksit në rrugët e planifikuara të Planit Rregullues "Zona Ekonomike", dhe organizimi i kompleksit me rrugën dhe shtigje të brendshme të bllokut, ku ndër të tjera konstatohet:

*Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Llukman Selimi, Adem Gorani, Munavere Gorani, në lagjen Zona Ekonomike, në Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-135216/23 dt.30.06.2023, kyçja për automjete për tre ndërtesat me etazhitet -B+P+5, në rrugë të planifikuar sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë,*

marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, dhe shmangien e kycjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kycjes. 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. Kycja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit.

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 275630 dt.27.12.2022, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, me datë 19.10.2023, përmes procesverbalit ka dhënë disa vërejtje dhe sugjerime, dhe ku pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore.

Pas konstatimeve të lartshënuara, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, kjo drejtori ka konstatuar se, bazuar në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe se "zgjidhja urbane" e propozuar është në harmoni me kriteret e planit rregullues urban, andaj u vendos që kërkesa për kushte ndërtimore 05nr.350/02–135216/23 dt.30.06.2023, të miratohet dhe me vendim të caktohen kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi "Ylli" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "1", "2" "3" me B+P+5, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZBm-05" të Tërësisë urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.1382-3 ZK Prishtinë dhe trajtuar përmes transferimit të parcelës kadastrale nr.1382-4 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhjes urbane" 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 Kompleksi "Ylli" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "1", "2" & "3" me B+P+5, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZBm-05" të Tërësisë urbane "ZBm" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" & PZHU-së në Prishtinë, Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;

**Udhëzim juridik:** Pala e pakënaqur me këtë vendim të kushteve ndërtimore me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të vendimit-kushteve ndërtimore. 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:** Kërkuesit/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02 – 135216/23 dt.30.06.2023.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05NR.350/02 – 135216/23 DT.02.11.2023**

Zyrtari:  
Ergyn Haxhedini,



Udhëheqëse e Sektorit:  
Nazife Krasniqi,







Republika e Kosovës  
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

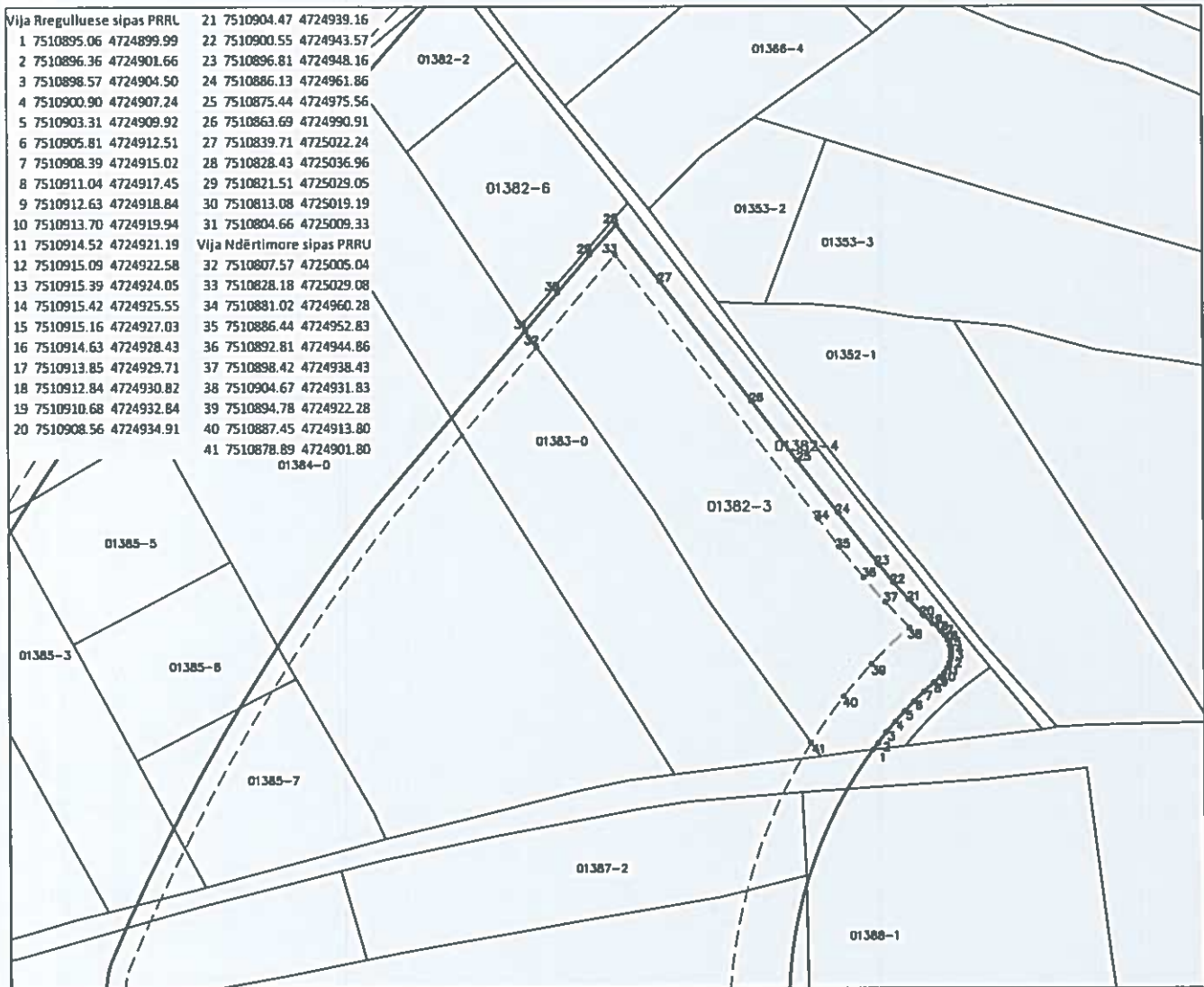


Komuna e Prishtinës  
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:  
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi : \_\_\_\_\_

Prishtinë: 31.10.2023

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - - - Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela Kadastrale





SOVI  
 ESTIM  
 ESTIM

- LEGLJENDA**
- CALBIRIMI
  - SHTEGU
  - OBIEKTI
  - TROTUARI
  - RRUCHE E PLANTICURAR
  - RRUCHE E PROIEKTUAR
  - RRUCHE E PROIEKTUAR
  - HYRJA PER BANDR
  - HYRJA PER AFARIZEM
  - P
  - P
- PARKING PER PERSONA NE  
MENDJA TE VECANTA
- PARKING I JASHEM
- PARKING I JASHEM

▶ Vija ndertimore  
▶ Vija regulatore

DATEL E ASHTRIT		8-1-15		<b>c. 211</b>	
PROIEKTI		PROIEKTI		DISPONTE	
PROIEKTOR		PROIEKTOR		PROIEKTOR	

**SITUACIONI**

SISTEMI 1

PROIEKTI

PROIEKTOR

PROIEKTOR

PROIEKTOR

PROIEKTOR

PROIEKTOR

PROIEKTOR

