



Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika "d" të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-151677/24 dt. 14.11.2024, në emër të aplikuesve/pronarëve Xhevat Rafuna, Xhevdet Rafuna, Nuha Rafuna, Emin Baholli, Fatmir Baholli, Daut Baholli nga Prishtina dhe Investitorit "LAN Premium" SH.P.K. nga Prishtina, rr."Ahmet Krasniqi" p.n. me certifikatë të biznesit ARBK 812047000, dhe me përfaqësues Lulzim Grainca, Aziz Sadiku dhe Naser Rafuna nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e Kompleksi "TREARB Living" me ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa "L1" dhe "L2" me etazhitet B+S+P+5, Ndërtesa "L3", "L4", "L5", "L6" dhe "L7" me etazhitet 2B+P+6, Ndërtesa "8A" me etazhitet B+S, Ndërtesa "8C", me etazhitet 2B+P dhe Ndërtesat "8B", "8D", "8E" me etazhitet -2B, në kuadër të bllokut urban "ZM-05", të tërësisë urbane "ZM" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 11.07.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I CAKTOHEN KUSHTET NDËRTIMORE pronarëve Xhevat Rafuna, Xhevdet Rafuna, Nuha Rafuna, Emin Baholli, Fatmir Baholli, Daut Baholli nga Prishtina dhe Investitorit SH.P.K. "LAN Premium" nga Prishtina, rr."Ahmet Krasniqi" p.n. me certifikatë të biznesit ARBK 812047000, dhe me përfaqësues Lulzim Grainca, Aziz Sadiku dhe Naser Rafuna nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - Ndërtesa "L1" dhe "L2" me etazhitet B+S+P+5, Ndërtesa "L3", "L4", "L5", "L6" dhe "L7" me etazhitet 2B+P+6, Ndërtesa "8A" me etazhitet B+S, Ndërtesa "8C", me etazhitet 2B+P dhe Ndërtesat "8B", "8D", "8E" me etazhitet -2B, në kuadër të pjesës së parcelës ndërtimore të bllokut urban "ZM-05", të tërësisë urbane "ZM" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1383-2, 1384-2, 1385-7, 1385-6, 1385-9 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit/Plani i situacionit-"Zgjidhja urbane" të prezantuar.

II. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të bllokut urban "ZM-05", të tërësisë urbane "ZM" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-20131 dt. 31.05.2012, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "zonë mikse", dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim "ndërtim i mesëm i përzier";

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes shkresës "Informim nga Plani Rregullues "Zona Ekonomike" dhe "PZHU", me referencë 04-350/01-122634/24, dt. 18.09.2024, të datës. 17.10.2024, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelave të lartcekura sipas gjendjes, kadastrale, pronësore, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr. 1383-2.....S=4977 m².....Xhevat Rafuna....."Arë e klasës 3";
 - nr. 1384-2.....S=8746 m².....Xhevdet dhe Nuhi Rafuna....."Arë e klasës 3";

- nr. 1385-6.....S=1613 m².....Daut Baholli....."Arë e klasës 3";
- nr. 1385-7.....S=2012 m².....Emin Baholli....."Arë e klasës 3";
- nr. 1385-9.....S=1295 m².....Emin, Fatmir dhe Daut Baholli....."Arë e klasës 3";

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale..... S=18643 m²

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale dhe evidencës kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, nuk ka objekte të ndërtuara;
- Terreni ka pjerrtësi/disnivel nga drejtimi lindje-perëndim, me disnivel ~6.00 m`;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartcekur, deri te rruga e planifikuar me Planin Rregullues "Zona Ekonomike", bëhet përmes rrugës ekzistuese dhe parcelës kadastrale nr. 1382-3 ZK Prishtinë, në pronësi private, ku për qasje në këtë parcelë është prezantuar Shkresa "Marrëveshje ndërmjet palëve për qasje në rrugë" dt. 02.07.2025 e lidhur në mes të N.T.P. "Efor Luki" dhe "Lan Premium" sh.p.k.;
- Kompleksi me ndërtesa shumëbanesore & afariste është pjesë e bllokut akoma të porealizuar, sipas Planit Rregullues;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese afariste dhe ndërtesa shumëbanesore me afarizëm;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore, në kuadër të pjesës së bllokut urban "ZM-05", të tërësisë urbane "ZM" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, dhe hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi dhe qasja në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhiteti i ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkimet 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", bashkëngjitur këtij vendimi për caktim të kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesa e parcelës kadastrale për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, të trajtuara si parcelë ndërtimore - brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr. 1383-2.....S=3869 m²;
 - nr. 1384-2.....S=5972 m²;
 - nr. 1385-6.....S= 80 m²;
 - nr. 1385-7.....S=1718 m²;
 - nr. 1385-9.....S= 166 m²;

Totali: S=11,805m²

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, të trajtuara në parcelën ndërtimore - jashtë vijës rregulluese, janë:
 - nr. 1383-2.....S= 408 m²;
 - nr. 1384-2.....S=1013 m²;
 - nr. 1385-6.....S= 334 m²;
 - nr. 1385-7.....S= 294 m²;
 - nr. 1385-9.....S= 312 m²;

Totali: S=2,361.m²

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, dhe që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, janë:
 - nr. 1383-2.....S= 700 m²;
 - nr. 1384-2.....S=1761 m²;
 - nr. 1385-6.....S=1199 m²;
 - nr. 1385-9.....S= 817 m²;

Totali: S=4,477m²

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore, në kuadër të pjesës së bllokut urban "ZM-05", të tërësisë urbane "ZM" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike", planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

- Ndërtesa "L1" – $S=3,760.93\text{m}^2 / 3,060.56\text{m}^2$ mbitokë + 700.37m^2 nëntokë
Etazhiteti: B+P+S+5
- Ndërtesa "L2" – $S=3,002.21\text{m}^2 / 2,376.82\text{m}^2$ mbitokë + 625.39m^2 nëntokë
Etazhiteti: B+P+S+5
- Ndërtesa "L3" – $S=4,986.17\text{m}^2 / 3,743.27\text{m}^2$ mbitokë + $1,242.90\text{m}^2$ nëntokë
Etazhiteti: 2B+P+6
- Ndërtesa "L4" – $S=6,714.44\text{m}^2 / 5,055.46\text{m}^2$ mbitokë + $1,658.98\text{m}^2$ nëntokë
Etazhiteti: 2B+P+6
- Ndërtesa "L5" – $S=5,052.96\text{m}^2 / 3,839.30\text{m}^2$ mbitokë + $1,213.66\text{m}^2$ nëntokë
Etazhiteti: 2B+P+6
- Ndërtesa "L6" – $S=4,506.23\text{m}^2 / 3,428.03\text{m}^2$ mbitokë + $1,078.20\text{m}^2$ nëntokë
Etazhiteti: 2B+P+6
- Ndërtesa "L7" – $S=4,787.84\text{m}^2 / 3,616.04\text{m}^2$ mbitokë + $1,171.80\text{m}^2$ nëntokë
Etazhiteti: 2B+P+6
- Ndërtesa "8A" – $S=882.72\text{m}^2 / 220.68\text{m}^2$ mbitokë + 662.04m^2 nëntokë
Etazhiteti: B+S
- Ndërtesa "8B" – $S=882.24\text{m}^2 / 0.0\text{m}^2$ mbitokë + 882.24m^2 nëntokë
Etazhiteti: 2B
- Ndërtesa "8C" – $S=1,177.32\text{m}^2 / 158.64\text{m}^2$ mbitokë + $1,018.68\text{m}^2$ nëntokë
Etazhiteti: 2B+P
- Ndërtesa "8D" – $S=1,940.80\text{m}^2 / 0.0\text{m}^2$ mbitokë + $1,940.80\text{m}^2$ nëntokë
Etazhiteti: 2B
- Ndërtesa "8E" – $S=1,108.56\text{m}^2 / 0.0\text{m}^2$ mbitokë + $1,108.56\text{m}^2$ nëntokë
Etazhiteti: 2B

Sipërfaqja e përgjithshme $S=38,802.42\text{m}^2 / 25,498.80\text{m}^2$ mbi tokë + $13,303.62\text{m}^2$ nën tokë.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, është max. 40%, kjo sipërfaqe është:
 $S=11,805 \times 0.4 = 4,722.00\text{m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /,
 $S=4,426.83\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, ndërsa bazuar në planin rregullues është 50 %, dhe kjo sipërfaqe është:
 $S=11,805 \times 0.6 = 7,083.00\text{m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;
 $S=6,958.20\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në planin rregullues dhe në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 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 kjo sipërfaqe është:
 $S=11,805 \times 0.4 = 4,722.00\text{m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues /;
 $S=11,805 \times 0.3 = 3,541.50\text{m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;
 $S=5,680.59\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Zona Ekonomike" është max. 2.4, sipas PZHU-së është $1.2 \div 1.8$, kurse sipas projekt propozimit & miratimit është **1.8**. 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 kjo sipërfaqe është:
 $S=11,805 \times 1.8 = 21,249.00\text{m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /,
 $S=2,361 \times 1.8 = 4,249.80\text{m}^2$ / kompensimi/

$S=21,249.00+4,249.80=25,498.80 \text{ m}^2$
 $S=25,498.80 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Me aplikimin e Vendimin 14 nr.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, dhe për pjesët e parcelave kadastrale nr. 1383-2, 1384-2, 1385-6, 1385-7 dhe 1385-9 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme $S=2,361 \text{ m}^2$, e përfshirë jashtë vijës rregulluese, kjo sipërfaqe, e përcaktuar në përqindje (%) është: $S=2,361/11,805 \times 100=20.00 \%$, Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 1.8, si në vijim: $S=2361 \times 1.8=4,249.80 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë: $S=21,249.00+4,249.80=25,498.80 \text{ m}^2$, dhe e njëjta do të realizohet, sipas propozimit të pronarëve dhe investitorit.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 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;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë ndërtim shumë banesor dhe afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit). Bazuar në shkresën "Informim nga Plani Rregullues "Zona Ekonomike" dhe "PZHU", blloku urban "ZM-05" është i destinuar si zonë mikse, me shërbime përcjellëse për industri dhe ekonomi, industri terciare, banim (max. 60 % e sipërfaqes së bllokut) dhe hapësira të lira/përmbajtje publike;
- Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun urban "ZM-05", të tërësisë "ZM" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike", është gjashtë (gjashtë) etazhe mbi tokë, ndërsa sipas PZHU-së është V-VI etazhe. Etazhiteti mund të ndryshohet-rritet nëse aplikohet Vendimin 14 nr.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, me koeficient të ndërtimit;
- 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 60 m të ofrohet pasazhi për depërtimin e makinës për zjarrfikje;
- Ngritja e nivelit të përdhësës 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 përdhësë kanë tregti apo shërbime, kuota e përdhësës 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 gjerë 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 përdhësë, 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.;
- Veprimtaritë e banimit duhet të kenë 1 vendparkim për njësi banimore, ndërsa veprimtaritë e afarizmit 1 parkim për 30 m^2 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” dhe Planit Zhvillimor Urban.

V. Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesëve së parcelave kadastrale nr. 1383-2, 1384-2, 1385-6, 1385-7 dhe 1385-9 ZK Prishtinë, me sipërfaqe $S=2361 \text{ m}^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë dhe gjelbrim, për realizimin e ndërtimit kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban “ZM-05”, të tërësisë hapësinore “ZM”, është me sipërfaqe prej $S=11,597 \text{ m}^2$, andaj bazuar në Vendimin 14 nr.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 $S=2,361/11,805 \times 100=20.00 \%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: $S=2361 \times 1.8=4,249.80 \text{ m}^2$.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesëve të parcelës kadastrale, bazuar në vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga bashkëpronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr. 1383-2, 1384-2, 1385-6, 1385-7 dhe 1385-9 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore, Planit të situacionit-“Situacioni i ngushtë” dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

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 pronarëve 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.

VII. Bashkimi i pjesëve dhe parcelave kadastrale nr. 1383-2, 1384-2, 1385-6, 1385-7 dhe 1385-9 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore, pas realizimit të procedurës së këmbimit të përcaktuar në paragrafin V. të këtij vendimi, bazuar në Plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Zona Ekonomike” dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe në manualin e bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar 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 këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i drejtorisë, dhe manualin e bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

XIII. 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, 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 IV., 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", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr. 08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinorë", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, 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 50 m', 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, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", 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 - 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 përfshirë 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.

XI. Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i 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.

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" 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 parcelës-ave dhe investitorit).

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 1383-2, 1384-2, 1385-6, 1385-7 dhe 1385-9 ZK Prishtinë, 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 dhe 14 të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit—"zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e pjesës së parcelës ndërtimore e destinuar si tokë bujqësore, me sipërfaqe të përgjithshme $S=11,805m^2$. 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.

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

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese, në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, sipas pikës 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

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

A r s y e t i m

Aplikuesit/pronarët Xhevat Rafuna, Xhevdet Rafuna, Nuha Rafuna, Emin Baholli, Fatmir Baholli, Daut Baholli nga Prishtina dhe Investitorit "LAN Premium" SH.P.K. nga Prishtina, rr."Ahmet Krasniqi" p.n. me certifikatë të biznesit ARBK 812047000, dhe me përfaqësues Lulzim Grainca, Aziz Sadiku dhe Naser Rafuna nga Prishtina, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - Ndërtesa "L1" dhe "L2" me etazhitet B+S+P+5, Ndërtesa "L3", "L4", "L5", "L6" dhe "L7" me etazhitet 2B+P+6, Ndërtesa "8A" me etazhitet B+S, Ndërtesa "8C", me etazhitet 2B+P dhe Ndërtesat "8B", "8D", "8E" me etazhitet -2B, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-151677/24 dt. 14.11.2024, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914059-01384-2, P-71914059-01383-2, P-71914059-01383-0, P-71914059-01384-0, ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 1384-2, 1383-2, 1383-0, 1384-0 ZK Prishtinë;
- Ekstrakt i aktit noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Nuha Rafuna, Xhevdet Rafuna dhe Xhevat Rafuna dhe investuesit "LAN Premium" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. 812047000, përpiluar te noteri Astrit S. Bibaj, në Prishtinë, LRP nr: 8255/2023, Ref.nr. 624/2023, dt.05.10.2023;
- Ekstrakt i aktit noterial "Aneks i kontratës për kontratës për ndërtim dhe investim të përbashkët (LRP nr:8255/2023, Ref.nr:642/2023)", e lidhur në mes të pronarëve Nuha Rafuna, Xhevdet Rafuna dhe Xhevat Rafuna dhe investuesit "LAN Premium" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. 812047000, përpiluar te noteri Astrit S. Bibaj, në Prishtinë, LRP nr: 10519/2024, Ref.nr. 1215/2024, dt.24.10.2024;
- Shkresa "Marrëveshje ndërmjet palëve për qasje në rrugë" dt. 02.07.2025 e lidhur në mes të N.T.P. "Efor Luki" dhe "Lan Premium" sh.p.k.;
- Ekstrakt i aktit noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Emin Baholli, Fatmir Baholli de Daut Baholli dhe investuesit "LAN Premium" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. 812047000, përpiluar te noteri Astrit S. Bibaj, në Prishtinë, LRP nr: 8562/2023, Ref.nr. 681/2023, dt.20.10.2023;
- Ekstrakt i aktit noterial "Aneks i kontratës për kontratës për ndërtim dhe investim të përbashkët (LRP nr:8562/2023, Ref.nr:681/2023)", e lidhur në mes të pronarëve Emin Baholli, Fatmir Baholli de Daut Baholli dhe investuesit "LAN Premium" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. 812047000, përpiluar te noteri Astrit S. Bibaj, në Prishtinë, LRP nr: 10651/2024, Ref.nr. 1232/2024, dt.31.10.2024;

- Fotokopjen e letërnjoftimit të Lulzim Grainca, Aziz Sadiku, Naser Rafuna, Fatmir Baholli, Daut Baholli, Emin Baholli, Nuha Rafuna, Xhevdet Rafuna, Miradie Rafuna, Xhevat Rafuna, Vjosa Rafuna;
- Certifikaten e gjendjes martesore të Nuha Rafuna, nr. S 10409559 dt. 27.09.2023;
- Certifikata e martesës të Xhevdet Rafuna dhe Miradie Hoxha, nr. M 11769901, dt. 04.10.2023;
- Certifikata e martesës të Xhevat Rafuna dhe Vjosa Hasani, nr. M 11769896, dt. 04.10.2023;
- "Procesverbal i mbledhjes së organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e kushteve urbanistike dhe lejeve ndërtimore", dt. 03.04.2025, Prishtinë;
- Shkresën "Informim nga Plani Rregullues "Zona Ekonomike" dhe "PZHU", me referencë 04-350/01-122634/24 dt.18.09.2024, të lëshuar me dt. 17.10.2024 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;
- Kopje e certifikatës së biznesit të kompanisë "LAN Premium" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. 812047000;
- Kopje e certifikatës së biznesit të kompanisë "Smart Project" sh.p.k, me seli në Prishtinë, me nr. 810177304;
- Manuali gjeodezik "Situacioni i terrenit për parcelat P-1883-0,...etj", i punuar nga gjeodeti i licencuar Agon Blakaj, me nr. të licensës 205, dt. e rlevimit 24.07.2023;
- Manuali gjeodezik "Propozim për ndarje të parcelave sipas Vijes rregulluese 1383-2, 1384-2, 1385-7, 1385-6, 1385-9 Zk, Prishtinë", i punuar nga kompania gjeodezike "GeoFLX" Sh.p.k., me nr. të licensës 71, dt. e rlevimit 07.11.2024;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor të ndërtimit të kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, në kopje të fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "Smart Project" SH.P.K nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810177304, me pronar Sabahidin Veseli dhe projektues ark. Banush Shyqeriu;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-151677/24 dt. 14.11.2024 për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionit të bashkangjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Plani Rregullues "Zona Ekonomike" dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidhja urbane" & projektit ideor të prezantuar, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Kërkesit/pronarët Xhevat Rafuna, Xhevdet Rafuna, Nuha Rafuna, Emin Baholli, Fatmir Baholli, Daut Baholli nga Prishtina dhe Investitorit SH.P.K. "LAN Premium" nga Prishtina, rr."Ahmet Krasniqi" p.n. me certifikatë të biznesit ARBK 812047000, dhe me përfaqësues Lulzim Grainca, Aziz Sadiku dhe Naser Rafuna nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-151677/24 dt. 14.11.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - Ndërtesa "L1" dhe "L2" me etazhitet B+S+P+5, Ndërtesa "L3", "L4", "L5", "L6" dhe "L7" me etazhitet 2B+P+6, Ndërtesa "8A" me etazhitet B+S, Ndërtesa "8C", me etazhitet 2B+P dhe Ndërtesat "8B", "8D", "8E" me etazhitet -2B, në kuadër të pjesës së parcelës ndërtimore të bllokut urban "ZM-05", të tërësisë urbane "ZM" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1383-2, 1384-2, 1385-7, 1385-6, 1385-9 ZK Prishtinë

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 17.01.2025, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 31.01.2025. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Bazuar në projektin konceptual dhe në planin rregullues, është konstatuar se jashtë vijës rregulluese të bllokut urban "ZM-05" shtrihen pjesët e parcelave kadastrale nr. 1383-2, 1384-2, 1385-6,

1385-7 dhe 1385-9 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme $S=2361 \text{ m}^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar– shirit gjelbri dhe rrugë. Me aplikimin e Vendimit 14 nr.464/01–97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, është propozuar që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, përkatësisht për sipërfaqen $S=2,361 \text{ m}^2$, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 1.8, $S=2361 \times 1.8=4,249.80 \text{ m}^2$. Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën VI të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës. Pas përfundimit të procedurës për shpronësimin-kompensimin me koeficient ndërtimi të pronës private, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, në një parcelë të vetme ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën VII dhe VIII të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

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, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit me datë 03.04.2025, përmes procesverbalit, kanë konstatuar disa vërejtje dhe sugjerime nga aspekti urban i projekt propozimit konceptual, të cilat në ndërkohë janë korrigjuar dhe zgjidhja urbane është përmirësuar, dhe është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugën e brendshme të bllokut dhe lidhja e saj me rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e rrugëve të brendshme dhe vendparkimet, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Lan Premium” shpk., në lagjen “Zona Ekonomike”, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-151677/24 dt.14.11.2024, kyçjet për automjete në rrugën ekzistuese “Gjergj Balsha” e cila lidhet me rrugën e paraparë me planin rregullues “Zona Ekonomike” në Prishtinë, për kompleksin “Trearb Living” për ndërtesat banimore afariste “Lamela L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7, L8A, L8B, L8C, L8D, L8E”, me etazhitet neri ne $2B+S+P+6$, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugën ekzistuese “Gjergj Balsha”, profilimin e saj dhe lidhjen me rrugën e planifikuar. 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 ekzistuese dhe rrugën e planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të “Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënim për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit ka konstatuar se kërkesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues “Zona Ekonomike” dhe PZHU-së për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "Situacioni i gjerë" i kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, Manuali gjeodezik”Propozim për ndarje të parcelave sipas

Vijes rregulluese 1383-2, 1384-2, 1385-7, 1385-6, 1385-9 Zk, Prishtinë”, i punuar nga kompania gjeodezike “GeoFIX” Sh.p.k., me nr. të licensës 71, dt. e rlevimit 07.11.2024;

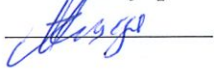
Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI-ja.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-151677/24 dt. 14.11.2024.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-151677/24 DT. 11.07.2025**

Zyrtare,
Ermira Muçiqi



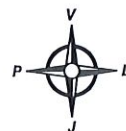
Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi





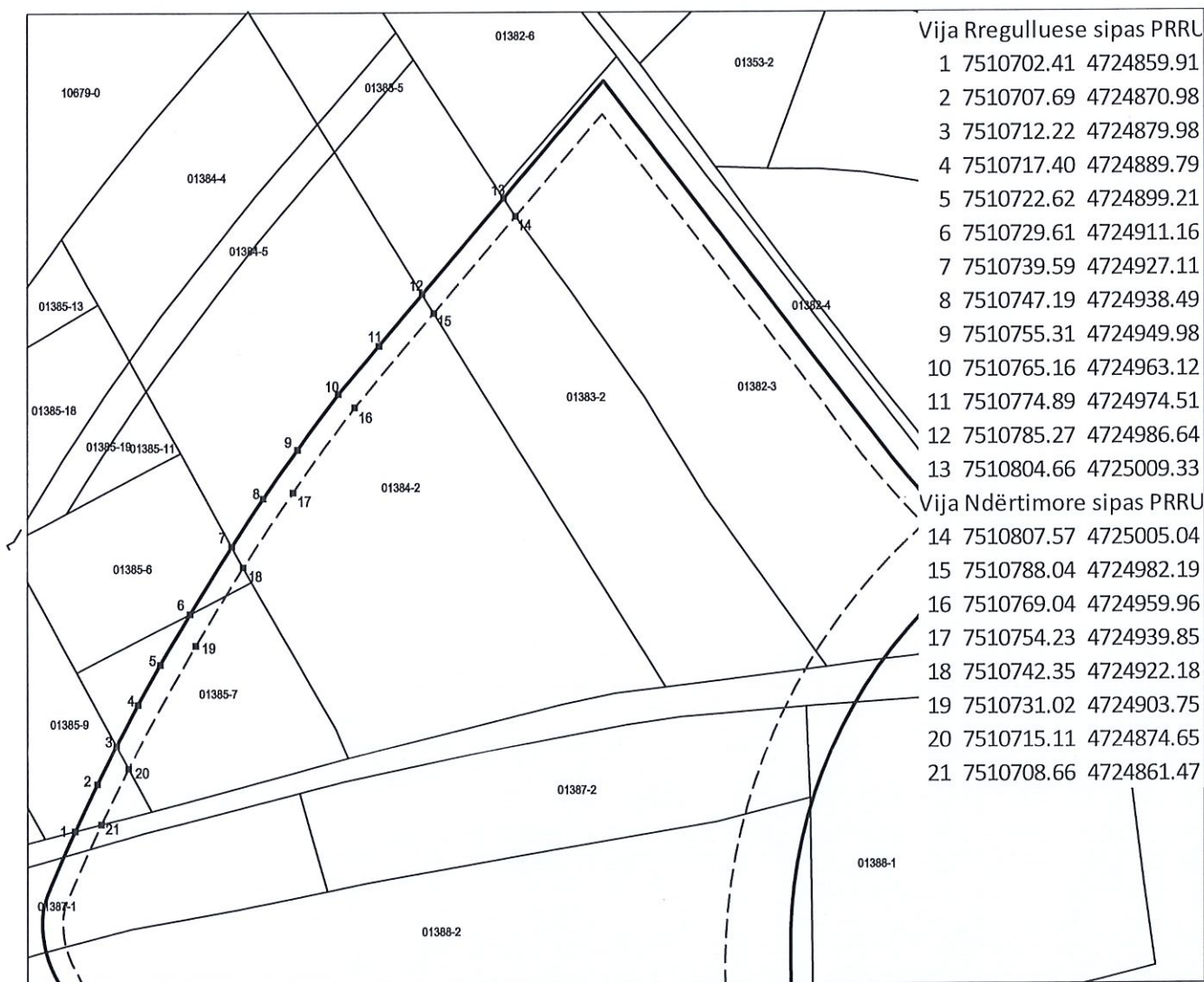
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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

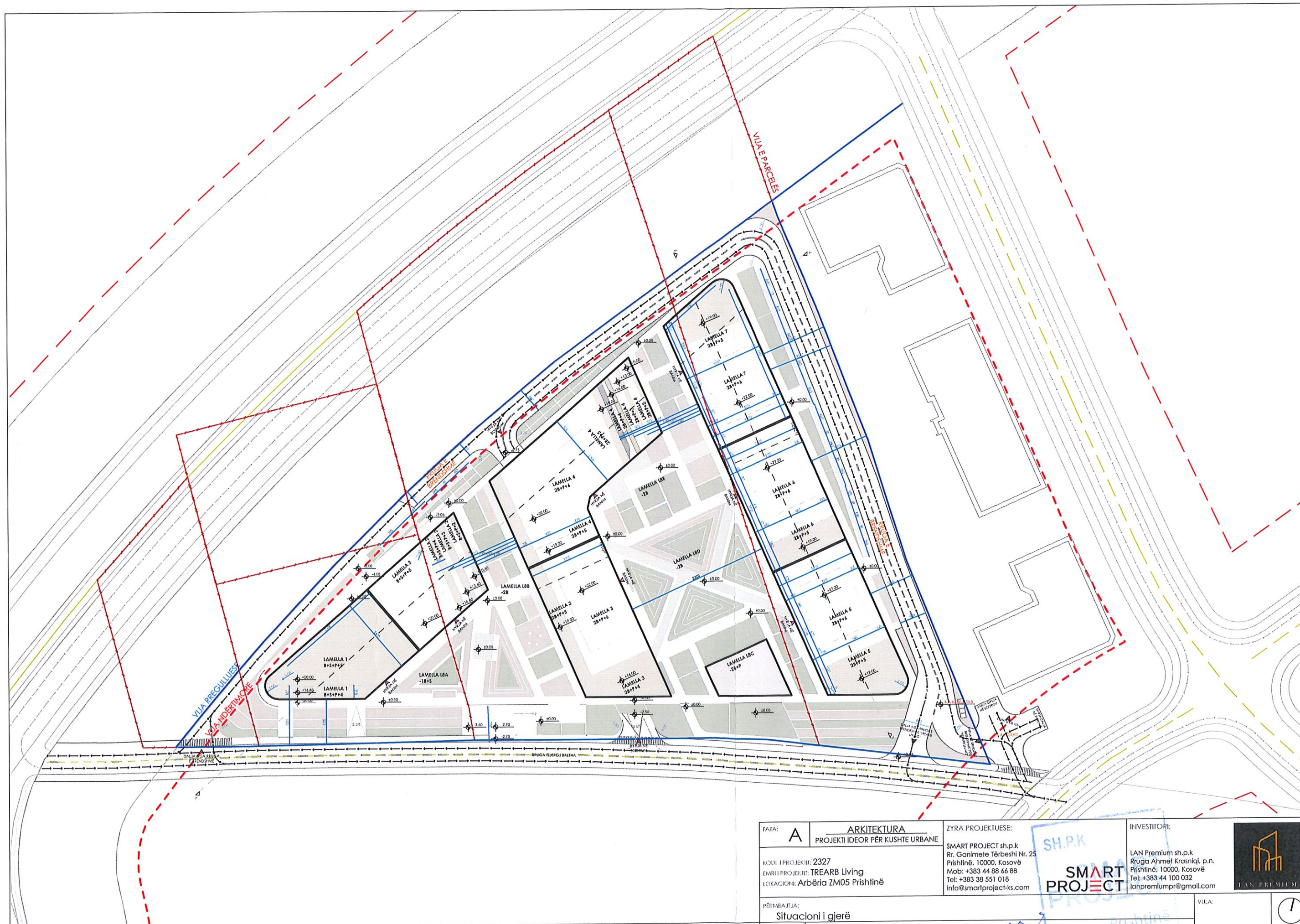


Punoi:
Kushtrim Domaneku

Prishtinë: 11.07.2025

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - - Vija Ndërtimore sipas PRRU
—— Parcelat kadastrale



Ky dizajn është i mbrojtur me të drejtat autoriale dhe është pronë ekskluzive e pjesëve respektive të SMART PROJECT dhe/ose e Arkitektit/Inxhinierit/Konsulentit të emëruar apo të nënshkruar. Çfarëdo shpërndarjeje, kopjimi dhe/ose shumëzimi i këtij projekti nuk është i lejuar dhe mund të shkaktoj aksion legal. Dizajni është në përputhje me Standardet dhe Normat ndërtimore, Rregullat e Eko-Dizajnit dhe të mbrojtjes së Ambientit me vëmendje të veçantë në përputhshmëri me Udhëzimet dhe Rregulloret e MMPH-së!

FAZA: A	ARKITEKTURA PROJEKTI IDEOR PËR KUSHTE URBANE	ZYRA PROJEKTOESE: SMART PROJECT sh.p.k Rr. Ganimete Tërbeshti Nr. 25 Prishtinë, 10000, Kosovë Mob: +383 44 88 66 88 Tel: +383 38 551 018 info@smartproject-ks.com		INVESTITORI: LAN Premium sh.p.k Rruga Ahmet Krasniqi, p.n. Prishtinë, 10000, Kosovë Tel: +383 44 100 032 lanpremiumpr@gmail.com	
KODI I PROJEKTI: 2327 EMRI I PROJEKTI: TREARB Living LOKACIONI: Arbëria ZM05 Prishtinë		PERMBAJTJA: Situacioni i gjerë			VULA:
UDHËHEQËS:	Sabahidin Veseli, Banush Shyqeriu, Bedri Hyseni		NUMRI:		
KONTROLLUES:	Banush Shyqeriu, Bedri Hyseni	PROJEKTOES:	Banush Shyqeriu	FËRPJESA:	
KOORDINATOR I PROJEKTI:	Gentrit Krasniqi	ASISTENT I PROJEKTI:	Qëndresë Tërmmkoll, Zaim Thaqi, Feston Bajrami		
		DATA: NËNTOR 2024			

