01-2309

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo **Komuna e Prishtinës** Opština Priština – Municipality of Prishtina	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, 44 dhe 45, 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, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzim 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05-350/03-159766/24 dt. 04.12.2024, për ri-shqyrtim të kërkesës 05 nr. 350/02-238709/23 dt. 29.12.2023, të refuzuar sipas "Vendimin për refuzimin e kërkesës" 05 nr. 350/02-238709/23 dt. 07.10.2024, të pronarëve "Astral Construction" shpk, Naser Krasniqi, Ismet Krasniqi, Azem Bajrami, Driton Smakaj nga Prishtina, me investitor "Astral Construction" shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik ARBK nr. 811441245 dhe drejtor Azem Bajrami dhe Lulzim Tafa nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste - **Ndërtesë** me etazhitet 2B+S+P+8, në kuadër të bllokut "E-7", të tërësisë hapësinore "E", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perendim", në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisite e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 05.05.2025, merr këtë:

VENDIM
CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve "Astral Construction" shpk, Naser Krasniqi, Ismet Krasniqi, Azem Bajrami, Driton Smakaj nga Prishtina, me investitor "Astral Construction" shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik ARBK nr. 811441245 dhe drejtor Azem Bajrami dhe Lulzim Tafa nga Prishtina, sipas kërkesës 05-350/03-159766/24 dt. 04.12.2024, për ri-shqyrtim të kërkesës 05 nr. 350/02-238709/23 dt. 29.12.2023, të refuzuar sipas "Vendimin për refuzimin e kërkesës" 05 nr. 350/02-238709/23 dt. 07.10.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit të ndërtesë shumë banesore dhe afariste – **Ndërtesë** me etazhitet 2B+S+P+8, në kuadër të Blloku urban "E-7", Tërësia hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Përendim" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale, nr.1805-9, 1805-25, 1805-29, 1805-31, 1805-36, 1805-38, 1805-40 dhe 1805-44 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhja urbane" të prezantuar.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas:

- *Planit Rregullues "Prishtina e Re Zona Perendim", miratuar me: Vendimin 01nr.35 -186850 dt.02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paparë të jetë me destinim "rezidencial-tipologji shumëbanesore", ndërtimet e ndërtesave residenciale-banim kolektiv me afarizëm në nivel të përdhesës.*

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelës kadastrale, nr.1805-9, 1805-25, 1805-29, 1805-31, 1805-36, 1805-38, 1805-40 dhe 1805-44 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:

- nr.1805-9; S=500 m²; Azem Bajrami;....."Arë e klasit 4";
- nr.1805-25; S=417m²; Astral Construction sh.p.k.;....."Arë e klasit 4";
- nr.1805-29; S=143m²; Naser Krasniqi dhe Ismet Krasniqi; ....."Arë e klasit 4";
- nr.1805-31; S=21 m²; Naser Krasniqi dhe Ismet Krasniqi;....."Arë e klasit 4";
- nr.1805-36; S=399m²; Astral Construction sh.p.k.;....."Arë e klasit 4";
- nr.1805-38; S=40m²; Astral Construction sh.p.k.;....."Arë e klasit 4";
- nr.1805-40; S=428m²; Driton Smakaj dhe Azem Bajrami;....."Arë e klasit 4";
- nr.1805-44; S=359m²; Naser Krasniqi dhe Ismet Krasniqi;....."Arë e klasit 4";

Totali: S=2,307m²,

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale nr.1805-9, 1805-25, 1805-29, 1805-31, 1805-36, 1805-38, 1805-40 dhe 1805-44 ZK Prishtinë, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Terreni ka pjerrtësi / disnivel nga drejtimi lindje-perëndim, ~5.0m';
- Qasja ekzistuese e parcelës së lartcekur është përmes rrugës ekzistuese "Shkupi", njëherit dhe e planifikuara;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese si: ndërtesa individuale banimore dhe ndërtesa shumëbanesore me afarizëm;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste - **Ndërtesa** me etazhitet 2B+S+P+8, në kuadër të Blloku urban "E-7", Tërësia hapësinore "E", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Përendim" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe të cilat janë:

- Organizimi dhe qasjet në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese dhe ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të Blloku urban "E-7", Tërësia hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste

Ndërtesa – S=8,217.74m² / 5,758.96m²,mbi tokë + 2,458.78m²,nën tokë/,
Etazhitet: **2B+S+P+8;**

- Parcela e trajtuar me sipërfaqe brenda vijës rregulluese - parcelë ndërtimore, për realizimin e Kompleksit të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, është:

-nr.1805-9; S=451m²;
-nr.1805-25; S=409m²;
-nr.1805-29; S=0m²;
- nr.1805-31; S=0m²;
-nr.1805-36; S=291m²;
-nr.1805-38; S=4m²;
-nr.1805-40; S=428m²;
-nr.1805-44; S=359m²;

Totali: S=1,942m²;

- Pjesa e parcelës e trajtuar me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese, për realizimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, është:

-nr.1805-9; S=49m²;
-nr.1805-25; S=8m²;
-nr.1805-29; S=143m²;
- nr.1805-31; S=21m²;
-nr.1805-36; S=108m²;
-nr.1805-38; S=36m²;
-nr.1805-40; S=0m²;
-nr.1805-44; S=0m²;

Totali: S=365m²;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së kompleksit, të jetë për banim shumë banesor dhe afarist, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "E-7", Tërësia hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Përendim" në Prishtinë, është P+5, ku ky etazhitet mund të ndryshohet / rritet me aplikimin e Vendimit 14 nr. 464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin - transferimin e të drejtave ndërtimore të pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik;

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabarit të përdheses ose suterenit, sipas PRRU-së lejohet max.40%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
S=1,942 x 0.4=776.80m² / sipas planit rregullues /
S=596.39m² / sipas projekt propozimit konceptual /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max.60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
S=1,942 x 0.6=1,165.20m² / sipas vendimit /,
S=1,033.66m² / sipas projekt propozimit konceptual /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara, destinuar për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është min.40%, 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, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:
S=1,942 x 0.4=776.80m² / sipas planit rregullues /
S=1,942 x 0.3=582.6m² / sipas planit rregullues /
S=590.56m² / sipas projekt propozimit konceptual, 30% në parter dhe 10% kulm/
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Përendim" për Bllokun urban "E-7" është **2.5**. 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=1,942 x 2.5=4,855.00m² / sipas planit rregullues /
S=5758.96m² / sipas projekt propozimit konceptual, duke llogaritur edhe shpronësimin /
- Pasi që sipërfaqja e parcelës kadastrale, e përfshirë jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore e tejkalon 20% (365/1,942 x 100=18.79%), bazuar në Vendimin 14 nr. 464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, mund të kompensohet sipërfaqja prej 20%, e që bazuar në parcelën ndërtimore kjo është S=1.942 x 0.2= 388.4m², andaj kjo sipërfaqe mund të trajtohet për kompensimin - transferimin e të drejtave ndërtimore të pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik. Ky transferim realizohet me koeficient të planit rregullues (2.5), pasi raporti i pjesës së jashtme me atë brenda vijës rregulluese, në përqindje është brenda parametrit prej 20%, andaj për sipërfaqen e parcelës kadastrale prej S=365m², sipërfaqja ndërtimore që do të kompensohet do të jetë: S=365 x 2.5= 912.5m². Sipërfaqja totale ndërtimore e ndërtesës shumë banesore dhe afariste – me etazhitet 2B+S+P+8, është **S=4855+ 912.5=5,767.5m²;**
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokoluar me numrin 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efiçiencës 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 objektit duhet të pozicionohet në kuadër të "ngastrës"- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm"*, kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë 0.5 x 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, korridore, 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, ëc, depo, shkallë, etj.) të jetë min. 7.0m'. 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;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit për banim të jetë max.1.20 m, kurse për afarizëm 0.30 cm;
- Qasja në Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- **Rruga ekzistuese e cila gjendet në parcelën kadastrale nr. 1805-44 ZK Prishtinë, duhet të mbetet rrugë për qasje për parcela tjera të bllokut edhe pas rregullimit të parcelës ndërtimore dhe funksionimit të ndërtesës, ashtu siç edhe është prezantuar në projektin konceptual-zgjidhjen urbane.**

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- 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 dhe 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 efiçiencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjitha kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim".

V. Ndarja e parcelave kadastrale nr.1805-25, 1805-36, 1805-38, 1805-9 ZK Prishtinë, do të realizohet bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa nga Prishtina, me licencë nr.09.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parceleva kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin kordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe Manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Bashkimi i pjesëve dhe parcelave kadastrale, nr. 1805-9, 1805-25, 1805-36, 1805-38, 1805-40 dhe 1805-44 ZK Prishtinë, të realizohet bazuar në Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Prishitna e Re-Zona Perendim" në sistemin KOSOVAREF 01, në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane", me ç'rast do të formohet parcela ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-zona Perendim" në sistemin KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i kësaj drejtorie. 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 pronarëve, duke u bazuar edhe në Plani e situacionit të zgjidhjes urbane, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesëve të parcelave kadastrale nr.1805-25, 1805-36, 1805-38, 1805-31, 1805-9 dhe 1805-29 ZK Prishtinë, me S=365m², e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar si: rrugë dhe gjelbërim, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit është me sipërfaqe S=1,942 m², kurse sipërfaqja e përfshirë në hapësira publike të planit rregullues – rrugë të planifikuar dhe rrugë është S=365m², andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14 nr. 464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, do të realizohet në masën deri 20%: S=1,942 x 0.2(20%) = 388.4m² dhe bazuar në koeficientin e ndërtimit prej 2.5, pronari mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore prej S=365 x 2.5=912.50m²;

Andaj, bazuar në konstatimet e lartcekura, Drejtoria e Urbanizmit jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesëve të parcelave kadastrale nr.1805-25, 1805-36, 1805-38, 1805-31, 1805-9 dhe 1805-29 ZK Prishtinë, me S=365m², duke u bazuar edhe në Manualin e punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa nga Prishtina, me licencë nr. 09, 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.

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

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.

Kompensimi/shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorin për Pronë të Komunës së Prishtinës, dhe mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafit, nga pronarët ose investitori, për arsye të ndryshme, obligon *Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve 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" - Ngrohtorja 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", *"Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi", të MMPH nr.04/2016 dt.04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor"*, bazuar në UA nr.33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - 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 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;

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

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, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

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" 01nr.434/01–0094474/17 dt.24.04.2017, obligohet DIKMK e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

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

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

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 1805-9, 1805-25, 1805-36, 1805-38, 1805-40 dhe 1805-44, ZK Prishtinë, që trajtohen me këto kushte ndërtimore në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 4", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë 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, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=1,942m². 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, pas ndarjes së kësaj parcele 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

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

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, dokumentacionit 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;

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

A r s y e t i m

Kërkuesit / Pronarët, "Astral Construction" shpk, Naser Krasniqi, Ismet Krasniqi, Azem Bajrami, Driton Smakaj nga Prishtina, me investitor "Astral Construction" shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik ARBK nr. 811441245 dhe drejtor Azem Bajrami dhe Lulzim Tafa nga Prishtina, me kërkesën 05-350/03-159766/24 dt. 04.12.2024, për ri-shqyrtim të kërkesës 05 nr. 350/02-238709/23 dt. 29.12.2023, të refuzuar sipas "Vendimin për refuzimin e kërkesës" 05 nr. 350/02-238709/23 dt. 07.10.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit të ndërtesa shumë banesore dhe afariste – **Ndërtesa** me etazhitet 2B+S+P+8, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore;

Me kërkesën 05-350/03-159766/24 dt. 04.12.2024, dhe kërkesën 05 nr. 350/02-238709/23 dt. 29.12.2023, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës-trajtimit të kërkesave, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikatat e njësive kadastrale të parcelave, nr. 1805-9, 1805-25, 1805-29, 1805-31, 1805-36, 1805-38, 1805-40 dhe 1805-44 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*
- *Afishja "Njoftimi publik" i datës 06.04.2024 ÷ 19.04.2024, të lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Incizimi gjoedezik i lokacionit, punuar nga gjedeti i licencuar Muzafer Mustafa nga Prishtina me licancë nr.09;*
- *Akti noterial "Kontratë për ndërtim të përbashkët dhe investim të përbashkët" të lidhur në mes të Driton Smakaj dhe Azem Bajrami, në cilësinë e bashkëpronarëve të parelës kadastrale nr. 1805-40 ZK Prishtinë, dhe Azem Bajrami, në cilësinë e pronarit të vetëm të parcelës kadastrale nr. 1805-9 ZK Prishtinë, me kompaninë investuese "Astral Construction" sh.p.k. me numër biznesi 811441245, me përfaqësues të autorizuar Gantrit Bajrami nga Vushtrria, të vërtetuar te noteri Astrit S. Bibaj, me LRP Nr: 2248/2024, REF Nr: 290/2024, dt. 19.03.2024.*
- *Akti noterial "Kontratë për ndërtim të përbashkët dhe investim të përbashkët" të lidhur në mes të Naser Krasniqi dhe Ismet Krasniqi, në cilësinë e pronarit të parelave kadastrale nr. 1805-29, 1805-30, 1805-31 dhe 1805-44 ZK Prishtinë, me kompaninë investuese "Astral Construction" sh.p.k. me numër biznesi 811441245, me përfaqësues të autorizuar Gentrit Bajrami nga Vushtrria, të vërtetuar te noteri Astrit S. Bibaj, me LRP Nr: 3514/2024, REF Nr: 457/2024, dt. 30.04.2024;*
- *Projektin konceptual - "zgjidha urbane" me projekt ideor të ndërtesës shumë banesore dhe afariste* –me etazhitet 2B+S+P+8, *dhe hapësira të planifikuara, hartuar nga "AET Group" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit ARBK nr.811495764 dhe projektues: Safete Veliu-Rexhepi dhe Zejnulla Rexhepi;*
- *Deklaratën nga pronari i parcelës nr. 1805-6 ZK Prishtinë, i cili pas njoftimit me zgjidhjen urbane në zyret e kësaj drejtorie me datë 15.01.2025, deklaron se nuk është i inetesuar të vazhdoj me trajtim në këtë fazë por të mbetet si fazë e dytë e zhvillimit me parcelën ndërtimore "E-7-1", të bllokut urban;*
- *Deklaratën nga pronari i parcelës nr. 1805-7 ZK Prishtinë, i cili pas njoftimit me zgjidhjen urbane në zyret e kësaj drejtorie me datë 15.01.2025, deklaron se nuk është i inetesuar të vazhdoj me trajtim në këtë fazë por të mbetet si fazë e dytë e zhvillimit me parcelën ndërtimore "E-7-1", të bllokut urban;*
- *Kopje e Certifikatës së biznesit të investitorit "Astral Construction" shpk., me numër biznesit 811441245;*
- *Kopje e Certifikatës së biznesit për kompanin projektuese "AET Group" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit ARBK nr.811495764;*
- *Fotokopjet e letërnjoftimit të pronareve;*
- *Fotografi nga tereni.*

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05-350/03-159766/24 dt. 04.12.2024, për ri-shqyrtim të kërkesës 05 nr. 350/02-238709/23 dt. 29.12.2023,

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës administrative, në mënyrë kronologjike, konstaton se:

Pronaret "Astral Construction" shpk, Naser Krasniqi, Ismet Krasniqi, Azem Bajrami, Driton Smakaj nga Prishtina, me investitor "Astral Construction" shpk, me seli në Prishtinë, me kërkesën 05 nr. 350/02-238709/23 dt.29.12.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste - me etazhitet 2B+S+P+8, në kuadër të Blloku urban "E-7", Tërësia hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Përendim" në Prishtinë, konkretisht në kuadër parcelave kadastrale, nr. 1805-9, 1805-25, 1805-29, 1805-31, 1805-36, 1805-38, 1805-40 dhe 1805-44 ZK Prishtinë, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual me Plani i situacionit– "zgjidhja urbane".

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, 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,* ka vendosur Afishen "Njoftimi publik", me datë 06.04.2024, e cila ka qëndruar gjer me datë 19.04.2024, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuesve dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe kohore, me datë 17.04.2024, në postën elektronike zyrtare, kanë arritur komente/shqetësime nga pronarët e parcelave përreth zonës ku planifikohet ndërtimi.

Pas shqyrtimit të kërkesës dhe komenteve të paraqitura në "Njoftim Publik", Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, me shkresën zyrtare "Plotësim Dokumentacioni" 05 nr. 350/02-238709/23 dt. 12.09.2024, ka informuar dhe kërkuar nga aplikuesit që dokumentacionin e prezantuar ta plotësojnë sipas pikave të përshkruara në këtë shkresë. Me që të njëjtit nuk i janë përgjigjur afatit ligjor për plotësimin e dokumentacionit, bazuar në nenin 21 pika 2 dhe 4, Ligjit për Ndërtim 04/L-110, dhe në pikën 4.3, të nenit 13, të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, me "Vendimin për refuzimin e kërkesës" 05 nr. 350/02-238709/23 dt. 07.10.2024, kjo drejtori ka refuzuar kërkesën në fjalë.

Pas pranimit të vendimit refuzues, kërkuesit "Astral Construction" shpk, Naser Krasniqi, Ismet Krasniqi, Azem Bajrami, Driton Smakaj nga Prishtina, me investitor "Astral Construction" shpk, me seli në Prishtinë, me kërkesën 05-350/03-159766/24 dt. 04.12.2024, I janë drejtuar kësaj drejtorie për ri-shqyrtim të kërkesës 05 nr. 350/02-238709/23 dt. 29.12.2023, duke prezantuar dhe projektin ideor të përmirësuar.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës së përshkruar më lartë morri edhe njëhere në shqyrtim të gjitha kërkesat dhe sipas detyrës zyratre me dt. 30.12.2024, i është drejtuar zyrtarisht me shkresë "Ftesë", z. Naser Krasniqi, nga Prishtina, pronar i parcelave kadastrale nr. 1805-6 dhe 1805-7 ZK. Prishtinë, që me datë 15.01.2025 në ora 10:30h, në zyrën nr. 303 të Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, të merr pjesë në procedimin administrativ, gjegjësisht trajtimin e projekt propozimit të prezantuar me kërkesën 05-350/02-159766/24 dt.04.12.2024, për rishqyrtim të kërkesës nr. 05-350/02-238709/23 dt. 29.12.2023, të aplikuesve "Astral Construction" shpk, Naser Krasniqi, Ismet Krasniqi, Azem Bajrami, Driton Smakaj nga Prishtina, me investitor "Astral Construction" shpk, me seli në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesave shumëbanesore afariste, në kuadër të bllokut "E-7", të terësisë "E", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perendim", në Prishtinë, gjegjësisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1805-9, 1805-25, 1805-29, 1805-31, 1805-36, 1805-38, 1805-40 dhe 1805-44" ZK Prishtinë. Me datë 15.01.2025, ora 10:30, është realizuar takimi me disa pronar të parcelave kadastrale që ishin subjekt i ankesës gjatë "Njoftimit Publik", të cilët në takim u njoftuan me projekt propozimin-"zgjidhja urbane" dhe projektin ideor të ndërtesës së prezantuar nga ana e investitorit dhe u diskutua për mundësin e përfshirjes në zgjidhje. Pala prezente, pronar i parcelës kadastrale nr. 1805-7 ZK Prishtinë, deklaron se më duhen 5 ditë kohë për të analizuar nëse do të përfshihet në zgjidhje apo jo. Po ashtu palët e tjera prezentë që nuk ishin pjesë e trajtimit në këtë kërkesë por që kanë reaguar në "Njoftim Publik", knaë kërkuar që rruga ekzistuese në teren, që është temë e trajtimit edhe në kërkesën për kushte ndërtimore, mos të mbyllet, por në Vendimin e Kushteve ndërtimore të përshkruhet se e njëjta nuk do të mbyllet dhe do të shërbej për qasje edhe për parcelat tjera, më të cilin propozim është pajtuar edhe investitori.

Në këtë drejtori, me datë 15.01.2024, është prezantuar nga investitori "Deklarata", nga pronar i parcelës nr. 1805-7 ZK Prishtinë, i cili pas njoftimit me zgjidhjen urbane në zyret e kësaj drejtorie me datë 15.01.2025, deklaron se nuk është i intersuar të vazhdoj me trajtim në këtë fazë, por të mbetet si fazë e dytë

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

e zhvillimit me parcelën ndërtimore "E-7-1", të bllokut urban. Po ashtu me datë 23.01.2025, nga investitori është prezantuar "Deklarata", nga pronar i parcelës nr. 1805-6 ZK Prishtinë, i cili pas njoftimit me zgjidhjen urbane në zyret e kësaj drejtorie me datë 15.01.2025, deklaron se nuk është i inetesuar të vazhdoj me trajtim në këtë fazë por të mbetet si fazë e dytë e zhvillimit me parcelën ndërtimore "E-7-1", të bllokut urban.

Kjo Drejtori, pas pranimit të dëshmive të përshkruara më lartë dhe analizës urb-arkitektonike të propozim zgjidhjes urbane të prezantuar dhe konsultimit të kritereve urbane të përcaktuar me Planit Rregullues "Prishtina e Re- Zona Perendim", ka vlerësuar dhe vendosur që të vazhdojë procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore, përkatësisht të caktojë kushtet ndërtimore për parcelat kadastrale nr. *1805-9, 1805-25, 1805-29, 1805-31, 1805-36, 1805-38, 1805-40 dhe 1805-44 ZK Prishtinë,* për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, me etazhitet 2B+S+P+8, në kuadër të bllokut "E-7", të terësisë "E", me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore të kompleksit **S=8,217.74m²** / 5,758.96m²,mbi tokë + 2,458.78m²,nën tokë.

Sipas projekt propozimit të prezantuar, konstatohet se me parcelat kadastrale, nr.1805-9, 1805-25, 1805-29, 1805-31, 1805-36, 1805-38, 1805-40 dhe 1805-44 ZK Prishtinë, formohet parcela ndërtimore e kompleksit me sipërfaqe totale **S=1,942 m²**, për realizimin e kompleksit me ndërtesat shumëbanesore dhe afariste të përshkruara si më lartë, ndërsa pjesa tjetër e parcelave kadastrale (pjesa jashtë vijës rregulluese), me sipërfaqe të përgjithshme prej **S=365m²,** të përfshira në sipërfaqe të destinuara për interes publik-rrugë të planifikuar, është planifikuar të shpronësohet-kompensohet me koeficient ndërtimi konform Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, duke plotësuar kushtin që ajo sipërfaqe e propozuar për shpronësim/kompensim mos të kalojë 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, të përshkruar si në pikën VII. të këtij Vendimi.

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

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Astral Construction" shpk., në lagjen Prishtina e Re, Zona Perëndim, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/03-159766/24 dt.04.12.2024, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen "Prishtina e Re, Zona Perëndim" për ndërtesën banesore – afarist, me etazhitet 2B+S+P+8, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, në raport 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. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit.".

Me formimin e Komisionit këshillëdhënës për shqyrtimin e kërkesave për Kushte Ndërtimore të formuar nga Kryetari i Komunës me anë të Vendimit 14-020/04-0112470/22 dt.20.05.2022, kërkesa e njëjtë ka kaluar në shqyrtim nga komisioni i formuar me qëllim të përmirësimit të kushteve urbane dhe paraqitjes më të mirë grafike. Komisioni këshillëdhënës me anë të procesverbalit të datës 20.02.2025, ka udhëzuar palën që me qëllimit të krijimit të kushteve më të mira të përmisohet projekti sipas komenteve të dhëna në procesverbal, dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore, të cilat vërejtje pala i ka marrë parasysh duke e përmirësuar situacionin/zgjidhjen urbane dhe projektin ideor.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenin 13 të *"Udhëzim 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 kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

propozimi konceptual me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste - **Ndërtesa** me 2B+S+P+8, në kuadër të Blloku urban "E-7", Tërësia hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Përendim" në Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual - Planit të situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar dhe miratuar nga kjo drejtori.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit, Situacioni i parcelës kadastrale në raport me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" në sistemin kordinativ KosovaREF 01 dhe manuali gjeodezikë për ndarje, bashkim dhe kompenzim.

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: Kërkuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05-350/03-159766/24 dt. 04.12.2024 dhe 05 nr. 350/02-238709/23 dt. 29.12.2023

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/03–159766/24 DT. 05.05.2025

Zyrtari:
Mimoza Berisha Prestreshi,

Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi,

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina

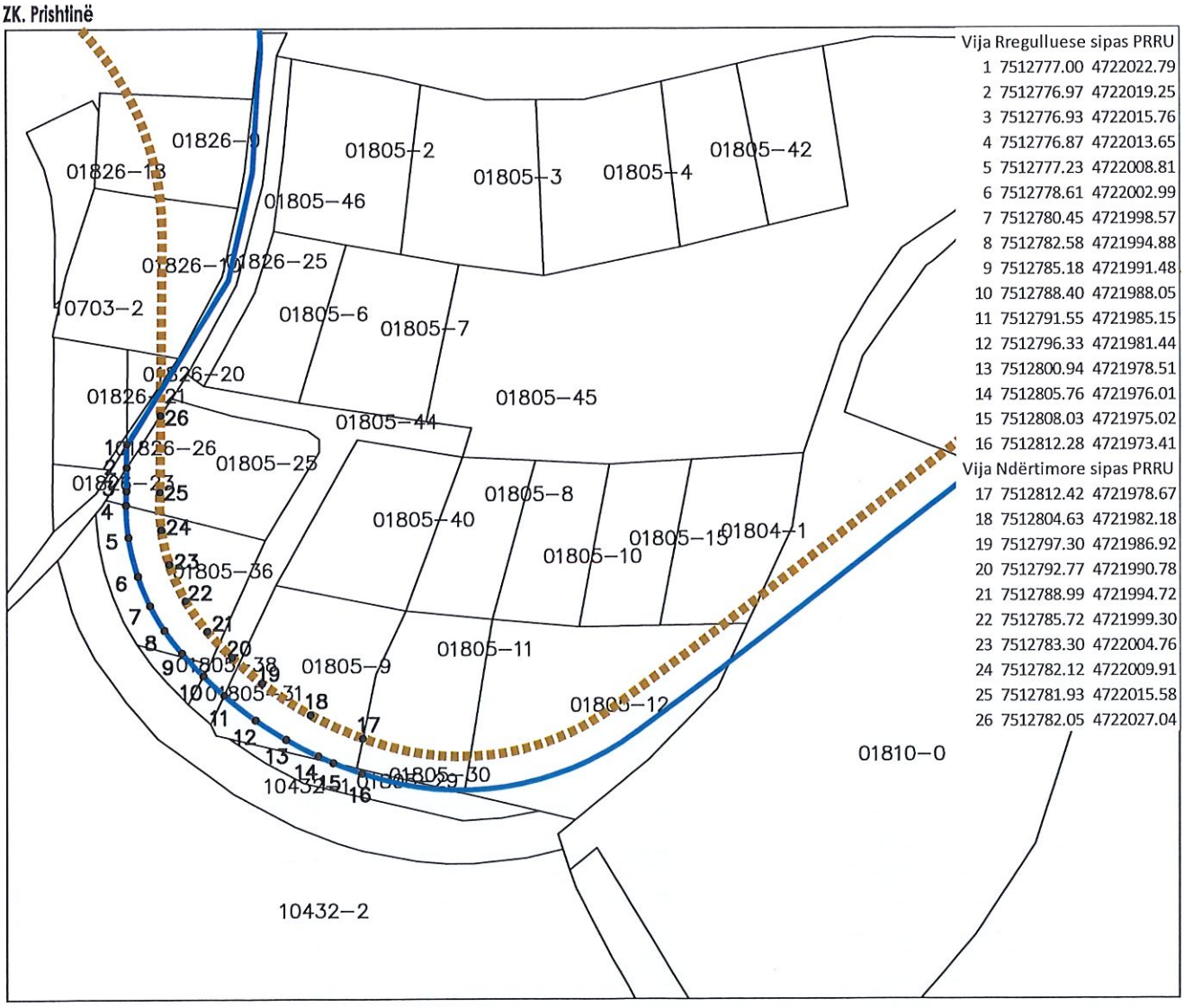
PRISHTINA

V
P L
J

DREJTORIA E URBANIZMIT

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

ZK. Prishtinë



Vija Rregulluese sipas PRRU

1	7512777.00	4722022.79
2	7512776.97	4722019.25
3	7512776.93	4722015.76
4	7512776.87	4722013.65
5	7512777.23	4722008.81
6	7512778.61	4722002.99
7	7512780.45	4721998.57
8	7512782.58	4721994.88
9	7512785.18	4721991.48
10	7512788.40	4721988.05
11	7512791.55	4721985.15
12	7512796.33	4721981.44
13	7512800.94	4721978.51
14	7512805.76	4721976.01
15	7512808.03	4721975.02
16	7512812.28	4721973.41

Vija Ndërtimore sipas PRRU

17	7512812.42	4721978.67
18	7512804.63	4721982.18
19	7512797.30	4721986.92
20	7512792.77	4721990.78
21	7512788.99	4721994.72
22	7512785.72	4721999.30
23	7512783.30	4722004.76
24	7512782.12	4722009.91
25	7512781.93	4722015.58
26	7512782.05	4722027.04

Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi : _____

Prishtinë: 28.04.2025

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela kadastrale

Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government
Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientitr /Ministarstvo Infrastrukture i Zivotno Sredine /Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGECIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1805-9 e tj

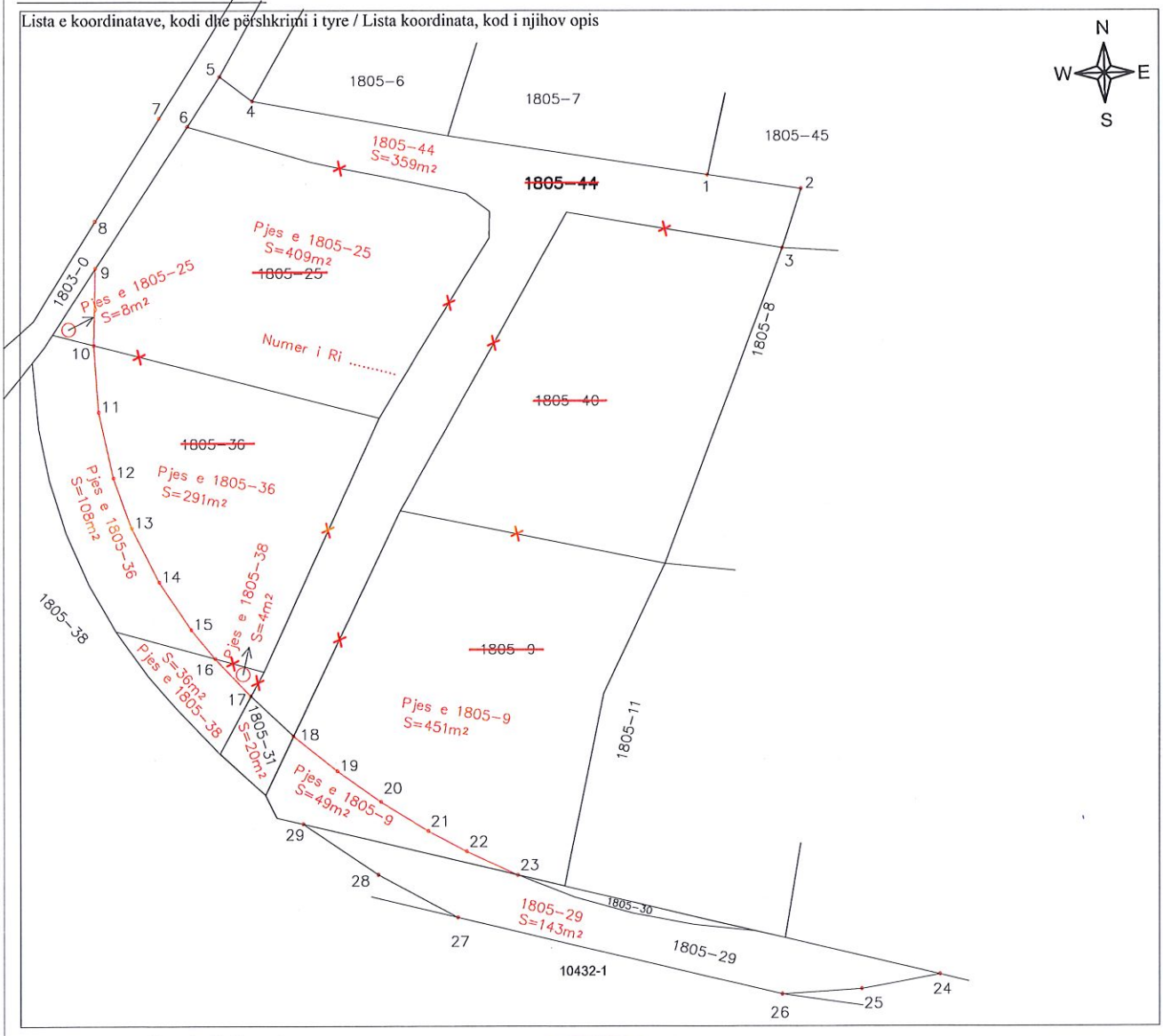
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 650

Lista e koordinatave, kodi dhe përshkrimi i tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis



Rilevoi / Snimio: Muzafer K. Mustafa
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: Lic NR :09

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 11.04.2025

V.V.

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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government
Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientitr /Ministarstvo Infrastrukture i Zivotno Sredine /Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGECIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1805-9 e tj

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 650

Lista e koordinatave, kodi dhe përshkrimi i tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis

Komuna: Prishtinë **Zona Kadastrale: Prishtinë**
Numri i njësis kadastrale: 1805-9 etj **Sistemi koordinat: KosovaRef01**

Nr	Y	X	H	Kodi	Përshkrimi	Burimi
190048	7512893.810	4725386.710	592.670	11	Monoment	PM
1	7512822.010	4722026.040	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
2	7512828.840	4722025.030	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
3	7512827.470	4722020.710	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
4	7512788.510	4722031.440	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
5	7512786.090	4722033.220	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
6	7512783.700	4722029.570	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
7	7512781.620	4722030.170	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
8	7512776.930	4722022.680	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
9	7512776.970	4722019.250	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
10	7512776.870	4722013.640	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
11	7512777.230	4722008.770	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
12	7512778.300	4722003.990	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
13	7512779.640	4722000.310	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
14	7512781.650	4721996.360	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
15	7512784.000	4721992.910	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
16	7512785.770	4721990.800	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
17	7512788.400	4721988.050	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
18	7512791.550	4721985.150	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
19	7512794.740	4721982.590	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
20	7512797.950	4721980.350	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
21	7512801.450	4721978.220	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
22	7512804.280	4721976.720	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
23	7512808.030	4721975.020	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
24	7512839.040	4721967.730	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
25	7512833.290	4721966.680	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
26	7512827.460	4721966.300	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
27	7512803.620	4721971.930	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
28	7512797.750	4721975.050	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
29	7512792.230	4721978.730	0.000	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM

Rilevoi / Snimio: Muzafer K. Mustafa
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: Lic NR :09

Nënshkrimi / Potpis: _____

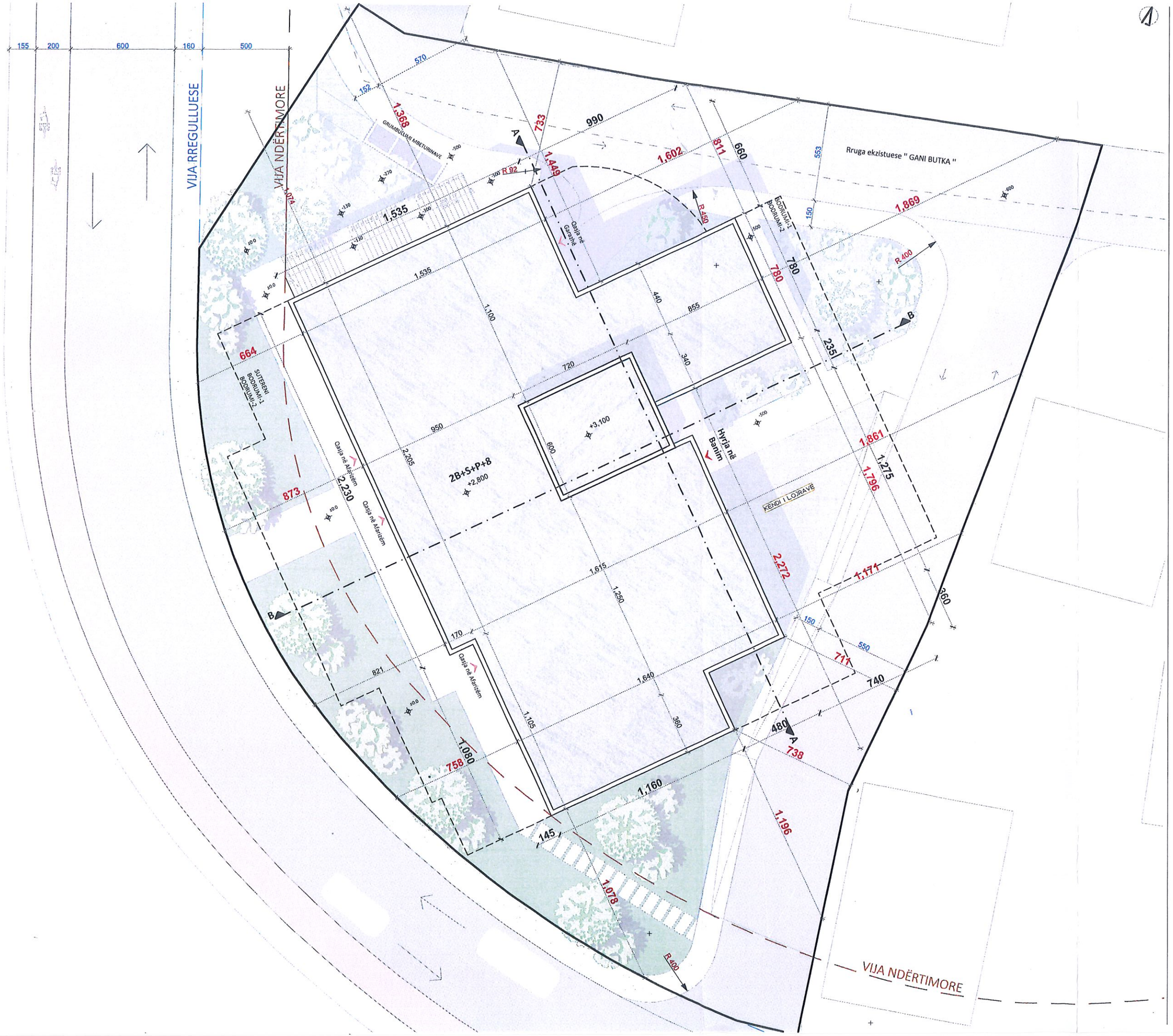
Data e rilevimit / Datum snimanja: 11.04.2025

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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

V.V.



Ph.D. Safete (Veliu) Rexhepi, arch.
Ph.D. Zejnulla Rexhepi, arch.
www.aetgroup.net aetgroupkos@gmail.com
Rruga "B", Prishtinë +383 44 717 700

ASTRAL CONSTRUCTION
Ndërtesë Shumëbanesore me Afanizëm
2B+S+P+8