



01-2416

Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor, Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim, Nr.04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 21, 22, & 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr.05/L-031 dt.21.07.2016, nenit 17 pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale, Nr. 03/L - 040, dt. 20.02.2008, nenit 15, pika "d", e Statutit të Komunës së Prishtinës, Nr.110-391 dt.25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/02-170343/24 dt.26.12.2024, të kërkuësve: Pronarit & Investitorit, "ART CONSTRUCTION" L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810808066, dhe me përfaqësues ligjor Faton Sinani nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi "ART TOWER", me ndërtesa shumë banesore & afariste – Kulla: "A" me 2B+S+P+16, "B" me 2B+S+P+16, "C" me 3B+S+P+16 & "D" me 3B+S+P+16; Objekti "1" me B+P+0, "2" me P+0 & "3" me 3B+P+1, si dhe Kompleksi "ART HOME" me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, sipas tipeve: Tipi "1" & "2", me B+P+1 (4 + 4=8 shtëpi), në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban "A1-C", "A16", & "A17", të Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re-Zona Lindje" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 12.05.2025, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve: Pronarit & Investitorit, "ART CONSTRUCTION" L.L.C., nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810808066, dhe me përfaqësues ligjor Faton Sinani nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02-170343/24 dt.26.12.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe ideor, për ndërtimin e Kompleksi "ART TOWER", me ndërtesa shumë banesore & afariste – Kulla: "A" me 2B+S+P+16, "B" me 2B+S+P+16 "C", me 3B+S+P+16 & "D" me 3B+S+P+16, Objekti "1" me B+P+0, "2" me P+0 & "3" me 3B+P+1, si dhe Kompleksi "ART HOME" me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, sipas tipeve: Tipi "1" & "2", me B+P+1 (4 + 4=8shtëpi), në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban "A1-C", "A16", & "A17", të Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Lindje" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.1851-1, 2 & 3; nr.1892-1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14 & 15 ZK Matëçan, sipas projekt propozimit konceptual & zgjidhjes urbane të prezantuar;

II. Lokacioni i parcelave kadastrale për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Lindje" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës" 01nr.035 – 186833 dt.02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "banim i lartë i përzier" & "banim individual".

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit të planit rregullues, kërkuësit janë informuar përmes "Informim nga Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Lindje", me referencë 04-350/01-68289/24 dt. 28.05.2024, lëshuar nga DPS e Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës kadastrale nr.1851-1, 2 & 3 ; nr.1892-1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14 & 15 ZK Matëçan, sipas, gjendjes kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban, është:

Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:

- nr.1851-1; S=11,470m²... "Art Contruction", L.L.C..... "Kullosë e klasit 3", "Rajon ujqor", "Mal i klasit 3"
- nr.1851-2; S=821m²..... "Art Contruction", L.L.C..... "Mal i klasit 3";
- nr.1851-3; S=8,204m².... "Art Contruction", L.L.C..... "Mal i klasit 3";
- nr.1892-1; S=40m²..... "Art Contruction", L.L.C..... "Mal i klasit 3";
- nr.1892-2; S=6,186m².... "Art Contruction", L.L.C..... "Rajon ujqor", "Mal i klasit 3";
- nr.1892-3; S=430m²..... "Art Contruction", L.L.C..... "Mal i klasit 3";

- nr.1892-4; S=4,249m²....“Art Contruction”, L.L.C.....“Mal i klasit 3”;
- nr.1892-6; S=898m².....“Art Contruction”, L.L.C.....“Mal i klasit 3”;
- nr.1892-7; S=898m².....“Art Contruction”, L.L.C.....“Kullosë e klasit 4”, “Mal i klasit 3”;
- nr.1892-8; S=899m².....“Art Contruction”, L.L.C.....“Kullosë e klasit 4”, “Mal i klasit 3”;
- nr.1892-9; S=869m².....“Art Contruction”, L.L.C.....“Mal i klasit 3”, “Kullosë e klasit 4”, “Livadh i klasit 4”;
- nr.1892-12; S=834m².....“Art Contruction”, L.L.C.....“Livadh i klasit 4”;
- nr.1892-13; S=864m².....“Art Contruction”, L.L.C.....“Livadh i klasit 4”;
- nr.1892-14; S=866m².....“Art Contruction”, L.L.C.....“Livadh i klasit 4”;
- nr.1892-15; S=884m².....“Art Contruction”, L.L.C.....“Livadh i klasit 4”;

Totali: S=38,412m²,

- E drejta pronësore - juridike e parcelëve kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave të lartcekura, nuk ka ndërtesa të ndërtuara- parcelat janë të zbrazëta;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga drejtimi jug kah drejtimi veri, ~8.4m dhe 9.7m;
- Qasja ekzistues e parcelave të lartcekura është përmes rrugës së planifikuar;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` nuk ka ndërtesa ekzistuese.

IV. Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” e **Kompleksi “ART TOWER”**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Kulla: “A”** me 2B+S+P+16, **“B”** me 2B+S+P+16, **“C”** me 3B+S+P+16 & **“D”** me 3B+S+P+16; **Objekti “1”** me B+P+0, **“2”** me P+0 & **“3”** me 3B+P+1, si dhe **Kompleksi “ART HOME”** me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, sipas tipeve: **Tipi “1”** & **“2”**, me B+P+1, (4+4=8shtëpi), është konceptuar në tri faza të realizimit – **Faza “A”**, **“B”** & **“C”**, në kuadër Bllokut urban **“A1-C”**, **“A16”**, & **“A17”**, të Tërësisë Hapësinore **“A”** të Planit Rregullues **“Prishtina Re - Zona Lindje”** në Prishtinë, me trajtim të parcelës kadastrale: **nr.1851-1, 2 & 3 ; nr.1892-1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14 & 15 ZK Matëçan**, me pronar / posedues **“ART CONSTRUCTION L.L.C”** nga Prishtina, si dhe **nr.1304-0, nr.1306-0; nr.1308-1 & 2; nr.1309-3 & 5; nr.1318-0, nr.1334-1, 2, 3 & 4; nr.1343-0; nr.1344-3 dhe nr.1346-5 ZK Matëçan**, me pronar / posedues privat : Afrim dhe Avdi Vrajolli, Ilaz Nura, Afrim Zogu, Albert Morina, Arsim dhe Fatime Sylejmani, Hekri Buzoku, Ferat Demolli, Ibrahim Hyseni, Besim Ymeri, Shpresa Qerkini, Shpend Mehmeti, Hasime Çehaja, Magbule Shkodra;

a) Faza “A”, e realizimit të **Kompleksi “ART TOWER”**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Kulla A”** me 2B+S+P+16, **“B”** me 2B+S+P+16, **“C”** me 3B+S+P+16, & **“D”** me 3B+S+P+16; **Objekti “1”** me B+P+0, **“2”** me P+0 & **“3”** me 3B+P+1, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban **“A1-C”**, të Tërësisë Hapësinore **“A”** të Planit Rregullues **“Prishtina Re - Zona Lindje”** në Prishtinë, do të trajtojë parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale **nr.1851-1, 2 & 3; nr.1892-1, 2, 3 & 4 ZK Matëçan**, në pronësi të pronarit – Subjektit juridik **“ART CONSTRUCTION L.L.C.”** nga Prishtina, me sipërfaqe totale të saj, **S=31,400m²**, nga këto, **S=30,109m²**, brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe **S=1,291m²**, jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit–“zgjidhja urbane”;

b) Faza “B”, e realizimit të **Kompleksit “ART HOME”**, me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, sipas tipeve: **Tipi “1”** & **“2”** me B+P+1 (4 + 4=8shtëpi), në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban **“A16”** & **“A17”**, të Tërësisë Hapësinore **“A”** të Planit Rregullues **“Prishtina Re - Zona Lindje”** në Prishtinë, do të trajtojë parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale: **nr.1892- 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14 & 15 ZK Matëçan**, me pronar / posedues **“ART CONSTRUCTION L.L.C.”** nga Prishtina, me sipërfaqe totale të tyre **S=7,759m²**, nga këto, **S=7,012m²**, brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe **S=747m²**, jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit–“zgjidhja urbane”, dhe

c) Faza “C”, e realizimit të **Kompleksit “ART HOME”** me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, sipas tipeve: **Tipi “1”**, **“2”**, **“3”** & **“AC”**, me B+P+1 (2 + 4 + 8 + 1=15 shtëpi), në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban **“A16”** & **“A17”**, të Tërësisë Hapësinore **“A”** të Planit Rregullues **“Prishtina Re - Zona Lindje”** në Prishtinë, do të trajtojë parcelat kadastrale **nr.1304-0, nr.1306-0; nr.1308-1 & 2; nr.1309-3 & 5; nr.1318-0, nr.1334-1, 2, 3 & 4; nr.1343-0; nr.1344-3 dhe nr.1346-5 ZK Matëçan**, me pronar / posedues privat. : Afrim dhe Avdi Vrajolli, Ilaz Nura, Afrim Zogu, Albert Morina, Arsim dhe Fatime Sylejmani, Hekri Buzoku, Ferat Demolli, Ibrahim Hyseni, Besim Ymeri, Shpresa Qerkini, Shpend Mehmeti, Hasime Çehaja, Magbule Shkodra, me sipërfaqe totale të tyre **S=14,976m²**, nga këto, **S=14,283m²**, brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe **S=693m²**, jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit–“zgjidhja urbane”, të caktuara me këtë vendim.

Pronarët e parcelave kadastrale të lartcekura me investitorin potencial me kërkesë të veçantë do të aplikojnë për pajisje me kushte ndërtimore duke u bazuar edhe në këtë analizë.

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor dhe ideor, për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e **Kompleksi "ART TOWER"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Kulla: "A"** me $2B+S+P+16$, **"B"** me $2B+S+P+16$, **"C"** me $3B+S+P+16$ & **"D"** me $3B+S+P+16$; si dhe **Objekti "1"** me $B+P+0$, **"2"** me $P+0$ & **"3"** me $3B+P+1$, si dhe **Kompleksi "ART HOME"** me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, sipas tipeve: **Tipi "1"** & **"2"**, me $B+P+1$, është konceptuar në dy faza të realizimit – **Faza "A"** dhe **"B"**, në kuadër të Bllokut urban "A1-C", "A16", & "A17", të Tërësisë Hapësinore **"A"** të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Lindje" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane dhe të cilat janë:

- Organizimi & qasjet në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhitetet e ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese & ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit të kushteve ndërtimore;

- Me këto kushte ndërtimore për realizimin e **Kompleksit "ART TOWER"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Kulla: "A"** me $2B+S+P+16$, **"B"** me $2B+S+P+16$ **"C"** me $3B+S+P+16$ & **"D"** me $3B+S+P+16$; si dhe **Objekti "1"** me $B+P+0$, **"2"** me $P+0$ & **"3"** me $3B+P+1$, si dhe **Kompleksit "ART HOME"** me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, sipas tipeve: **Tipi "1"** & **"2"** me $B+P+1$, është konceptuar në dy faza të realizimit – **Faza "A"** dhe **"B"**, në kuadër Bllokut urban "A1-C", "A16" & "A17", Tërësisë Hapësinore **"A"** të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Lindje" në Prishtinë, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi "ART TOWER": Kulla: "A", "B", "C", "D" & Objekti "1", "2" & "3",

KULLA: "A" – $S=18,370m^2$ / $14,123.92m^2$, mbi tokë + $4,246.08m^2$, nën tokë /,

Etazhitet: $2B+S+P+16$;

KULLA: "B" – $S=18,726.29m^2$ / $14,726.86m^2$, mbi tokë + $3,999.43m^2$, nën tokë /,

Etazhitet: $2B+S+P+16$;

KULLA: "C" – $S=23,405.91m^2$ / $13,954.26m^2$, mbi tokë + $9,451.65m^2$, nën tokë /,

Etazhitet: $3B+S+P+16$;

KULLA: "D" – $S=24,723.14m^2$ / $16,710.86m^2$, mbi tokë + $8,012.28m^2$, nën tokë /,

Etazhitet: $3B+S+P+16$;

OBJEKTI: "1" – $S=1,348.04m^2$ / $343.59m^2$, mbi tokë + $1,004.45m^2$, nën tokë /,

Etazhitet: $B+P+0$;

OBJEKTI: "2" – $S=159.43m^2$ / $159.43m^2$, mbi tokë + $0m^2$, nën tokë /,

Etazhitet: $P+0$;

OBJEKTI: "3" – $S=2,884.06m^2$ / $1,033.69m^2$, mbi tokë + $1,850.37m^2$, nën tokë /,

Etazhitet: $3B+P+1$;

Totali: $S=89,616.87m^2$ / $61,052.61m^2$, mbi tokë + $28,564.26m^2$, nën tokë /,

Vërejtje: Bazuar në parcelat e trajtuara në raport me koeficientin e ndërtimit, konstatohet se me projekt propozim konceptual dhe kushte ndërtimore, nuk janë trajtuar sipërfaqet ndërtimore prej $S=3,614.80m^2$;

Kompleksi "ART HOME": Tipi "1" & "2",

TIPI: "1" – $S=2,717.28m^2$ / $1,648.28m^2$, mbi tokë + $1,069m^2$, nën tokë /,

Etazhitet: $B+P+1$; / katër shtëpi /,

TIPI: "2" – $S=2,815.44m^2$ / $1,681.48m^2$, mbi tokë + $1,133.96m^2$, nën tokë /,

Etazhitet: $B+P+1$; / Katër shtëpi /,

Totali: $S=5,532.72m^2$ / $3,329.76m^2$, mbi tokë + $2,202.96m^2$, nën tokë/

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

Kompleksi "ART TOWER":

- nr.1892-1; $S=0.00m^2$;

- nr.1892-2; $S=6,186m^2$;

- nr.1892-3; $S=0.00m^2$;

- nr.1892-4; $S=4,249m^2$;

- nr.1851-1; S=11,470m²;

- nr.1851-2; S=0.00m²;

- nr.1851-3; S=8,204m²;

Totali: S=30,109m²;

Kompleksi "ART HOME"

- nr.1892-6; S=898m²;

- nr.1892-7; S=898m²;

- nr.1892-8; S=899m²;

- nr.1892-9; S=869m²;

- nr.1892-12; S=834m²;

- nr.1892-13; S=864m²;

- nr.1892-14; S=866m²;

- nr.1892-15; S=884m²;

Totali: S=7,012m²;

- Parcelat kadastrale të trajtuara me sipërfaqe jashë vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, janë:

Kompleksi "ART TOWER":

- nr.1892-1; S=40m²;

- nr.1892-2; S=0.00m²;

- nr.1892-3; S=430m²;

- nr.1892-4; S=0.00m²;

- nr.1851-1; S=0.00m²;

- nr.1851-2; S=821m²;

- nr.1851-3; S=0.00m²;

Totali: S=1,291m²;

Kompleksi "ART HOME"

- nr.1892-6; S=0.00m²;

- nr.1892-7; S=0.00m²;

- nr.1892-8; S=0.00m²;

- nr.1892-9; S=0.00m²;

- nr.1892-12; S=0.00m²;

- nr.1892-13; S=0.00m²;

- nr.1892-14; S=0.00m²;

- nr.1892-15; S=0.00m²;

Totali: S=747m²;

- Parcelat kadastrale me sipërfaqe jashtë & brenda vijës rregulluese, dhe që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, janë:

Kompleksi "ART TOWER":

- nr.1892-5; S=969m²;

- nr.1851-4; S=1,503m²;

Totali: S=2,472m²;

Kompleksi "ART HOME"

- nr.1851-6; S=491m²;

- nr.1892-10; S=31m²;

- nr.1892-11; S=256m²;

- nr.1892-16; S=2,903m²;

Totali: S=3,681m²

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë destinim "banim i lartë i përzier - administratë, hotelieri, ndërtesa publike, rekreacion, gjelbërim, si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingjet dhe garazhet)" dhe me destinim "banim individual", si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "A1-C" të Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Lindje" në Prishtinë, është P+10, kurse për Bllokun urban "A16" & "A17", është P+2, kurse sipas projekt propozimit (*duke llogaritur edhe shpronësimin / kompensimin*) etazhiteti maksimal është, -3B+S+P+16 (për Bllokun urban "A1-C") & B+P+1 (për Bllokun urban "A16" & "A17");

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazën/gabarit të përdheses ose suteranit, sipas planit rregullues, lejohet max.40%, për Parcelën ndërtimore të Bllokut urban "A1-C", dhe max. 30%, për Parcelën ndërtimore të Bllokut urban "A16", & "A17", dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Kompleksi "ART TOWER":

$S=30,109 \times 0.4=12,043.60m^2$ / sipas planit rregullues /;

$S=5,873m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /.

Kompleksi "ART HOME" – 8 shtëpi,

Tipi "1" – 4 shtëpi,

$S=869 \times 0.3=260.70m^2$ / sipas planit rregullues për parcelën minimale /;

$S=899 \times 0.3=269.70m^2$ / sipas planit rregullues për parcelën maksimale /;

$S=220.15m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për parcelën minimale /;

$S=220.15m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për parcelën maksimale /;

Tipi "2" – 4 shtëpi,

$S=834 \times 0.3=250.20m^2$ / sipas planit rregullues për parcelën minimale /;

$S=884 \times 0.3=265.20m^2$ / sipas planit rregullues për parcelën maksimale /;

$S=229.30m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për parcelën minimale /;

$S=229.30m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për parcelën maksimale /;

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, është max.50%, sipas Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Lindje" dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Kompleksi "ART TOWER":

$S=30,109 \times 0.5=15,054.50m^2$ / sipas planit rregullues /;

$S=10,666.73m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /;

Kompleksi "ART HOME"

Tipi "1" – 4 shtëpi,

$S=869 \times 0.5=434.50m^2$ / sipas planit rregullues për parcelën minimale/;

$S=899 \times 0.5=449.50m^2$ / sipas planit rregullues për parcelën maksimale /;

$S=267.25m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për parcelën minimale /;

$S=267.25m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për parcelën maksimale /;

Tipi "2" – 4 shtëpi,

$S=834 \times 0.5=417.00m^2$ / sipas planit rregullues për parcelën minimale /;

$S=884 \times 0.5=442.00m^2$ / sipas planit rregullues për parcelën maksimale /;

$S=283.49m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për parcelën minimale /;

$S=283.49m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për parcelën maksimale /;

- 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%, me gjelbërim të lartë, të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe, është:

Kompleksi "ART TOWER":

$S=30,109 \times 0.4=12,043.60m^2$ / sipas planit rregullues /;

$S=19,355m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual, në parter & terasa të gjelbërta /;

Kompleksi "ART HOME",

Tipi "1" – 4 shtëpi,

$S=869 \times 0.4=347.60m^2$ / sipas planit rregullues për parcelën minimale /;

$S=899 \times 0.4=359.60m^2$ / sipas planit rregullues për parcelën maksimale /;

$S=350m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për parcelën minimale në parter & kulm /;

$S=360m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për parcelën maksimale në parter & kulm /;

Tipi "2" – 4 shtëpi,

$S=834 \times 0.4=333.60m^2$ / sipas planit rregullues për parcelën minimale /;

$S=884 \times 0.4=353.60m^2$ / sipas planit rregullues për parcelën maksimale /;

$S=340m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për parcelën minimale në parter & kulm /;

$S=360m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për parcelën maksimale në parter & kulm /;

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, për bllokun urban "A1-C" është **2.8**, andaj i propozuar dhe miratuar është **2.8**, kurse për Blloku "A16" & "A17", nuk përcaktohet, por vetëm shfrytëzueshmëria 30%, dhe etazhiteti maksimal P+2. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet

mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Kompleksi “ART TOWER”:

$S=30,109 \times 2.8=84,305.20\text{m}^2$ / sipas planit rregullues /;

$S=61,052.61\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /;

Kompleksi “ART HOME”

Tipi “1” – 4 shtëpi

$S=412.07\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për parcelën minimale /;

$S=412.07\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për parcelën maksimale /;

Tipi “2” – 4 shtëpi

$S=420.37\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për parcelën minimale /;

$S=420.37\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për parcelën maksimale /;

- Pasi sipërfaqja e parcelave të përfshira jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike të **Kompleksi “ART TOWER”**, me ndërtesa shumë banesore & afariste, nuk e tejkalon 20%, $(1,291 / 30,109 \times 100 = 4.28\%)$, bazuar në Vendimin 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, e njëjta mund të trajtohet për kompensim - transferimin e të drejtave ndërtimore të pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik. Ky transferim realizohet me koeficient të planit rregullues (2.8), andaj kjo sipërfaqe e lartcekur, e kalkuluar me koeficientin e ndërtimit 2.8, përcakton sipërfaqen ndërtimore, si në vijim: $S=1,291 \times 2.8=3,614.80\text{m}^2$;

Andaj, sipërfaqja totale e lejuar ndërtimore, për **Kompleksin “ART TOWER”**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: A** me $2B+S+P+16$, **“B”** me $2B+S+P+16$ **“C”** me $3B+S+P+16$ & **“D”** me $3B+S+P+16$; si dhe **Objekti “1”** me $B+P+0$, **“2”** me $P+0$ & **“3”** me $3B+P+1$, (Faza “A”) është:

Totali: $S=84,305.20 + 3,614.80=87,920\text{m}^2$

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokoluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2015, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Distanca minimale të banesave ose objekteve nga bordura e rrugës, për rrugë qyteti, do të jetë:
 - Jo më pak se 5m për rrugë me gjerësi deri në 7m,
 - Jo më pak se 7.5m për rrugë me gjerësi 7-15m,
 - Jo më pak se 10m për rrugë me gjerësi mbi 15m.
- Objektet të cilat do të ndërtohen në këtë lagje duhet të vendosen në vijën ndërtimore, dhe mund të ndërtohen në varg dhe të veçanta;
- Etazhet nën dhe, mund të shtrihen edhe jashtë gabaritit të përdhësës. Ndërtesa duhet të jetë e larguar nga ndërtesa e fqijut së paku 3.00 m' (1.0 dhe 2.0 m' nga kufiri me fqijun);
- Nëse ndërtesa është e larguar nga kufiri me fqijun më pak se 1.0 m', atëherë duhet të merret pëlqimi nga fqiu/ shfrytëzuesi i parcelës fqinje;
- Distanca minimale në mes objekteve duhet të jetë 1.H, mes objektit dhe ngastrës fqinje 0.75H dhe min 7m pa ndricim primar. Në këto raste, në fasadat anësore të ndërtesave nuk mund të vendosen dritare dhe ballkone të dhomave. Te banimi i lartë i përzier është obligative që kati përdhësë të jetë afarizëm por mund të shkohet edhe deri në 30%;
- Te objektet e larta të përziera distanca në mes të dy objekteve të vendosura ballë për ballë njëri tjetrit duhet të jetë minimum sa është lartësia e atyre objekteve ($d \geq H$). Nëse ndërtesat vendosen përballë njëra tjetrës dhe kanë variabilitet katesh atëherë distanca ndërmjet dy ndërtesave me numër të ndryshëm katesh përcaktohet në bazë të lartësisë së ndërtesës më të lartë. Distanca e objekteve te banimit nga çerdhet, shkollat, kopshtet, ambulancat duhet të jenë jo më pak se 1,5 herë e lartësisë së objektit me te lartë.
- Objektet mund të ndërtohen edhe në varg me diletme të domosdoshme. Në rast të shpëputjes së vargut dhe në raste tjera distanca minimale anësore duhet të jetë 7 m. Në këto raste, në fasadat anësore të ndërtesave nuk mund të vendosen dritare dhe terasa të dhomave të banesave.
- Në një bllok të vecant apo në një ngastër ndërtimore, lejohen edhe raporte tjera në mes të përmbajtjeve rezidenciale dhe afariste. Në kuadër të tërësisë urbane te banimi i lartë i përzier mund të shëndërrohet një objekt komplet në afarizëm, por duke respektuar përqindjen e ndërtimit për banim dhe afarizëm;
- Kuota e përdhësës së objekteve përcaktohet në raport me kuotën e niveletës së rrugës publike, respektivisht në raport ndaj kuotës zero të objektit;

- kuota e përdhësës së objektit nuk bën të jetë më e ultë se nivelet e rrugës publike.
- Kuota e përdhësës së ndërtesës mund të jetë maksimum 1,2 m mbi lartësinë e niveletës së rrugës publike.
- Parcelat ndërtimore të objekteve të larta banesore, afariste dhe të objekteve të tjera publike, nuk rrethohen.
- Qasja në Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30m² 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 & trotualet;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Lindje".

VI. Bashkimi i parcelave kadastrale: nr. 1851-1 & nr. 1892-2 ZK Matičan, si dhe nr.1851-3 & nr.1892-4 ZK Matičan (*për Kompleksin "Art Tower"*), do të realizohet bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe në Manuali i bashkimit, punuar nga kompania gjeodezike "Geo-Group"sh.p.k. nga Prishtina, me licencë nr.52.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, në dy parcela ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit "zgjidhja urbane" & manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo-Group"sh.p.k. nga Prishtina, me licencë nr.52. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në regjistrin kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

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

VII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i parcelës kadastrale nr.1892-1 ZK Matičan, me S=40m², nr.1892-3 ZK Matičan me S=430m², si dhe nr.1851-2 ZK Matičan, me S=821m², dhe në total prej S=1,291m², e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar si: rrugë e planifikuar, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin V., parcela ndërtimore e kompleksit është me sipërfaqe S=30,109m², kurse sipërfaqja e përfshirë në hapësira publike të planit rregullues – rrugë të planifikuar është S=1,291m², andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, do të realizohet në masën deri 20%, dhe sipas kalkulimeve, kjo përqindje (%), do të jetë: $S=1,291/30,109 \times 100=4.28\%$. Andaj bazuar në koeficientin e ndërtimit prej 2.8, pronari/investitori, mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore prej $S=1,291 \times 2.8=3,614.80m^2$.

Andaj, bazuar në konstatimet e lartcekura, Drejtoria e Urbanizmit jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të parcelave kadastrale të lartcekura, me sipërfaqe totale prej S=1,291m², duke u bazuar edhe në manualin për shpronësim, i punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo-Group"sh.p.k. nga Prishtina, me licencë nr.52, e 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, e 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.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen 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 Drejtorinë për Pronë të Komunës së Prishtinës, dhe mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronari ose investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të

rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore.

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 kyçe 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 kyçe nga "Termokos" - Ngrohitorja 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 V., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësiror", bazuar në Udhëzimin Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri, si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, 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;
- Inçizimin 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 kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe 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 të terrenit;

X. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, 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" 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

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

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

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale, nr.1892-2 & 1851-1 ZK Matičan, (për Kompleksi "Art Tower") dhe nr.1892-6, 1892-7, 1892-8, 1892-9, 1892-12, 1892-13, 1892-14, 1892-15 ZK Prishtinë (për Kompleksi "Art Home"), që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore/pyjore, me klasë të kualitetit: "Kullosë e klasit 3 & 4", "Mal i klasit 3", "Livadh i klasit 4" si dhe "rajon ujqor", bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore (livadh, rajon ujqor, kullosë dhe mal) në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr.41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej **S=(12,453+17,656)=30,109m²** (për Kompleksi "Art Tower") dhe **S=7,012m²** (për Kompleksi "Art Home"), dhe 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.43/01–94474/17 dt. 24.04.2017 dhe "Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës", 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në

paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë;

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

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: Pronari & Investitori, **"ART CONSTRUCTION"** L.L.C, nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810808066, dhe me përfaqësues ligjor Faton Sinani nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02–170343/24 dt.26.12.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe ideor për ndërtimin e **Kompleksi "ART TOWER"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Kulla: A** me 2B+S+P+16, **"B"** me 2B+S+P+16 **"C"** me 3B+S+P+16 & **"D"** me 3B+S+P+16; **Objekti "1"** me B+P+0, **"2"** me P+0 & **"3"** me 3B+P+1, si dhe **Kompleksi "ART HOME"** me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare sipas tipeve: **Tipi "1"** & **"2"** me B+P+1, (4 + 4=8shtëpi), në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban **"A1-C"**, **"A16"**, & **"A17"**, të Tërësisë Hapësinore **"A"** të Planit Rregullues **"Prishtina Re - Zona Lindje"** në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale **nr.1851-1, 2, 3, nr.1892-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, & 15 ZK Matigan**, sipas projekt propozimit konceptual dhe zgjidhjes urbane të prezantuar.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02–170343/24 dt.26.12.2024, si dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmia mbi pronësinë – kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale **nr.1851-1, 2 & 3 ; nr.1892-1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14 & 15 ZK Matigan**, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit;
- Projekti konceptual - "zgjidhja urbane" e kompleksit me projekt ideor, të ndërtesave shumë banesore & afariste, dhe shtëpive të banimit, të Kompleksit **"Art Tower"** & **"Art Home"**, dhe hapësira të planifikuara, hartuar nga kompania projektuese **"Archides Studio" sh.p.k.** nga Llapllasella-Graçanicë, me certifikatë të regjistrimit 812126359, dhe me projektues: Gëzim Baholli inxh.dip.ark. & Vlora Rama-Baholli inxh.dip.ark.;
- Shkresa **"Informim nga Plani RRegullues "Prishtina e Re-Zona Lindje"**, me referencë 04nr.350/01 – 68289/24 dt. 28.05.2024, e dates 11.06.2024, lëshuar nga DPS;
- Manuali gjeodezik **"Situacioni gjeodezik i parcelave nr.1851-1, 2 & 3 ; nr.1892-1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14 & 15 ZK Matigan"**, i punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani, me licencë 125;
- Manuali gjeodezik **"Propozim për bashkim të parcelave"**, i punuar nga kompania gjeodezike e licencuar **"Geo-Group" sh.p.k.** nga Prishtina, me licencë nr.52;
- Fotokopja e certificates së biznesit **"Art Contruction"**, L.L.C. nga Prishtina, me ARBK 810808066, dhe me përfaqësues ligjor Faton Sinani nga Prishtina;
- Shkresa **"Njoftimi publik"** i datës 21.03.2025-05.04.2025, të lëshuar nga kjo drejtori ,
- Fotot e lokacionit me shkresën **"Njoftim publik"**; e datave 21.03.2025 gjerë 05.04.2025;
- Fotot e lokacionit nga aero incizimi;
- Fotokopja e dokumentit të identifikimit të investitorit Faton Sinani;
- Procesverbal i Mbledhjes së organit kolegjal këshilldhënës për shqyrtimin e kushteve urbanistike dhe lejeve ndërtimore, i mbajtur me dt.03.04.2025;

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02–170343/24 dt.26.12.2024, dhe dokumentacionit të bashkangjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Plani Rregullues **"Prishtina e Re – Zona Lindje"** në Prishtinë, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidhja urbane" & projektit ideor të prezantuar, ka konstatuar:

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës 05nr.350/02–170343/24 dt.26.12.2024, të kërkuesve: Pronarit & Investitorit, **"ART CONSTRUCTION"** L.L.C., nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810808066, dhe me përfaqësues ligjor Faton Sinani nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe ideor për ndërtimin e **Kompleksit "ART TOWER"**, me ndërtesa

shumë banesore & afariste – **Kulla: A** me 2B+S+P+16, **"B"** me 2B+S+P+16 **"C"** me 3B+S+P+16 & **"D"** me 3B+S+P+16; **Objekti "1"** me B+P+0, **"2"** me P+0 & **"3"** me 3B+P+1, si dhe **Kompleksi "ART HOME"** me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare sipas tipeve: **Tipi "1"** & **"2"** me B+P+1, (4 + 4=8shtëpi), në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban "A1-C", "A16", & "A17", të Tërësisë Hapësinore **"A"** të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Lindje" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale **nr.1851-1, 2 & 3; nr.1892-1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 12, 13, 14 & 15 ZK Matigan**, shqyrtimit dhe analizimit të projekt propozimit konceptual me Planin e situacionit – "zgjidhja urbane", të prezantuar, ka konstatuar se projekt propozimi konceptual në parim është bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor;

Andaj, kjo drejtori, paraprakisht, pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të 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 21.03.2025, e cila ka qëndruar gjer me datë 05.04.2025, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuar dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Sipas projekt propozimit të prezantuar, konstatohet se "zgjidhja urbane" e **Kompleksit "ART TOWER"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste, dhe **Kompleksi "ART HOME"** me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, është konceptuar të zhvillohet në tri faza të realizimit – **Faza "A", Faza "B", dhe Faza "C"**, në kuadër të tërësisë urbane "A", përkatësisht në Parcelën ndërtimore të Bllokut urban "A1-C", "A16", & "A17", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Lindje", me trajtim të parcelave kadastrale dhe planifikim të ndërtesave shumëbanesore & afariste, dhe ndërtesave individuale të banimit/shtëpi banimi, sipas përshkrimit në pikën **IV. Plani i situacionit...**, të dispozitivit të këtij vendimi.

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

"Pas shqyrtimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Art Construction", në lagjen "Prishtina e Re, Zona Lindje", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-170343/24 dt.26.12.2024, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuara në lagjen "Prishtina e Re Zona Lindje" në Prishtinë, për kompleksin e ndërtesave kolektive "Art Tower", ndërtesat "A" me etazhitet 2B+S+P+16, "B" me etazhitet 2B+S+P+16, "C" me etazhitet 3B+S+P+16, "D" me etazhitet 3B+S+P+16, ndërtesa "1" me etazhitet B+P, "2" me etazhitet P+0, "3" me etazhitet 3B+P+0, si dhe kompleksi i ndërtesave individuale "Art Home" tipi i shtëpive "1" dhe "2" me etazhitet B+P+1 (tetë shtëpi), sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohen si të tilla, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugët e planifikuara dhe terrenin me pjerrësi. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", "Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës" dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. 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 rrugëve të planifikuara dhe në kohën kur realizohen ajo sipas planit".

Gjithashtu në fund të trajtimit të të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës, i emëruar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 112722 dt.27.08.2024, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të tij nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit me datë 03.04.2025, ka rekomanduar bartësin e lëndës, që pas plotësimit të rekomandimit të dhënë, të verifikojë saktësinë dhe vërtetësinë e dokumentacionit ndërtimor, dhe të vazhdojë procedurën për vendosjen e çështjes administrative, përkatësisht të lëshojë lejen e ndërtimit.

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, vendosi që të miratojë kërkesën 05nr.350/02–170343/24 dt.26.12.2024, të kërkuësve: Pronarit & Investitorit, "ART CONSTRUCTION" L.L.C, nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810808066, dhe me përfaqësues ligjor Faton Sinani nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe ideor për ndërtimin e Kompleksi "ART TOWER", me ndërtesa shumë banesore & afariste – Kulla: "A" me 2B+S+P+16, "B" me 2B+S+P+16 "C" me 3B+S+P+16 & "D" me 3B+S+P+16; Objekti "1" me B+P+0, "2" me P+0 & "3" me +3B+P+1, si dhe Kompleksi "ART HOME" me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare sipas tipeve: Tipi "1" & "2" me B+P+1, (4 + 4=8shtëpi), në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban "A1-C", "A16", & "A17", të Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Lindje" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.1851-1, 2 & 3; nr.1892-1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14 & 15 ZK Matëçan, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhja urbane" të prezantuar.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e Kompleksi "ART TOWER", me ndërtesa shumë banesore & afariste – Kulla: "A" me 2B+S+P+16, "B" me 2B+S+P+16 "C" me 3B+S+P+16 & "D" me 3B+S+P+16; Objekti "1" me B+P, "2" me P+0 & "3" me 3B+P+1, si dhe Kompleksi "ART HOME" me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare sipas tipeve: Tipi "1" & "2" me B+P+1, (4 + 4=8shtëpi) në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban "A1-C", "A16", & "A17", Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Lindje" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.1851-1, 2, 3, nr.1892-1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, ZK Matëçan, Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuara, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona "Lindje", në sistemin koordinativ KosovaREF 01, dhe manuali i bashkimit dhe shpronësimit të parcelave kadastrale të trajtuara, i punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo-Group"sh.p.k. nga Prishtina, me licencë nr.52.

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

I dërgohet: Kërkuësit/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02– 170343/24 dt.26.12.2024;

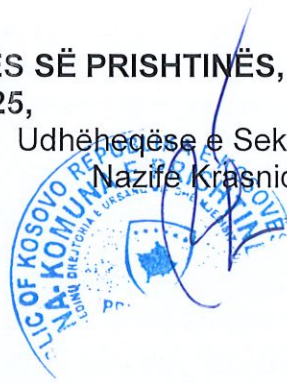
I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 170343/24 DT.12.05.2025,

Zyrtari:
Ergyn Hajredini,



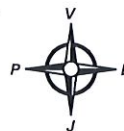
Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi.





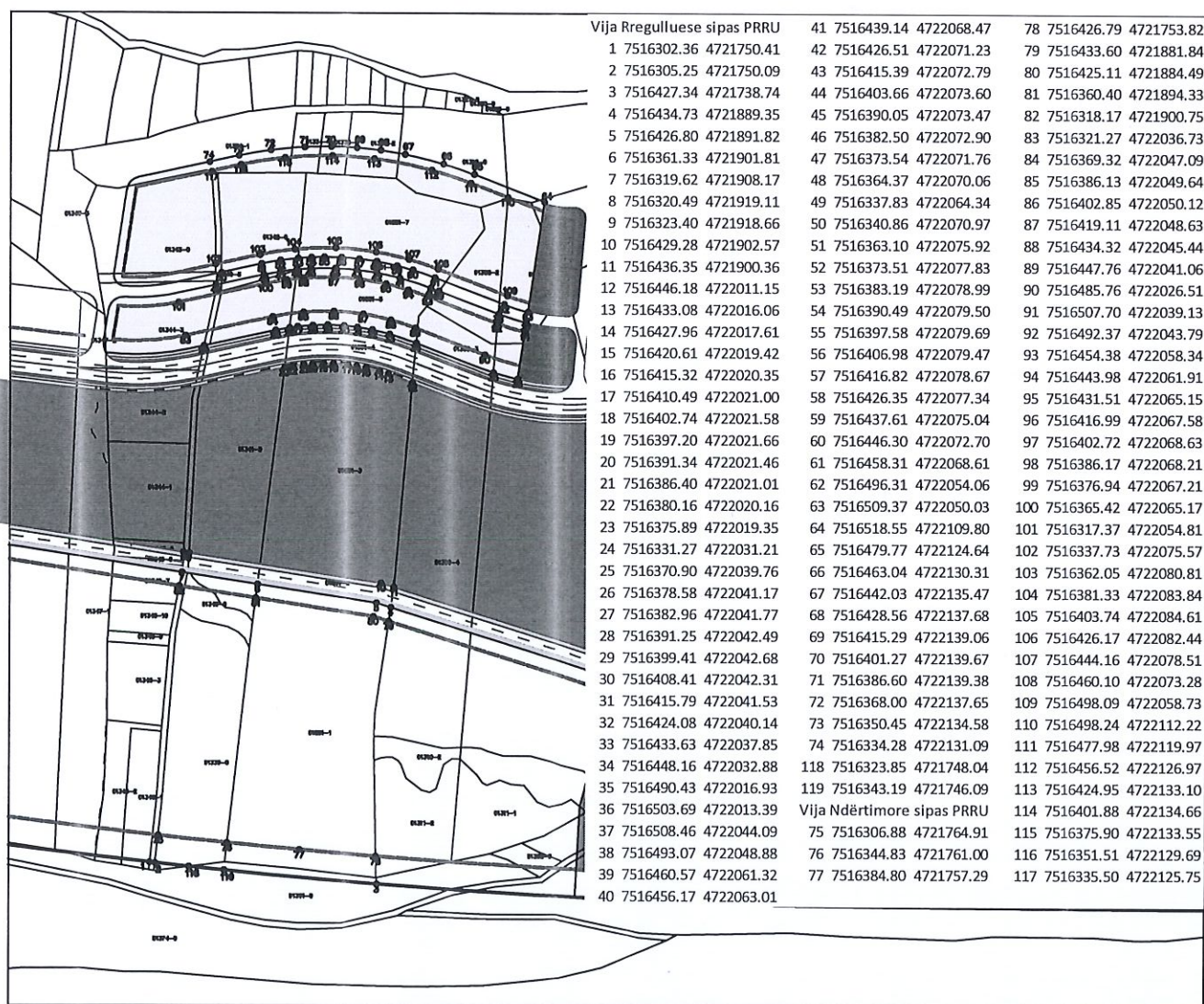
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 12.05.2025

Legjenda:

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



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

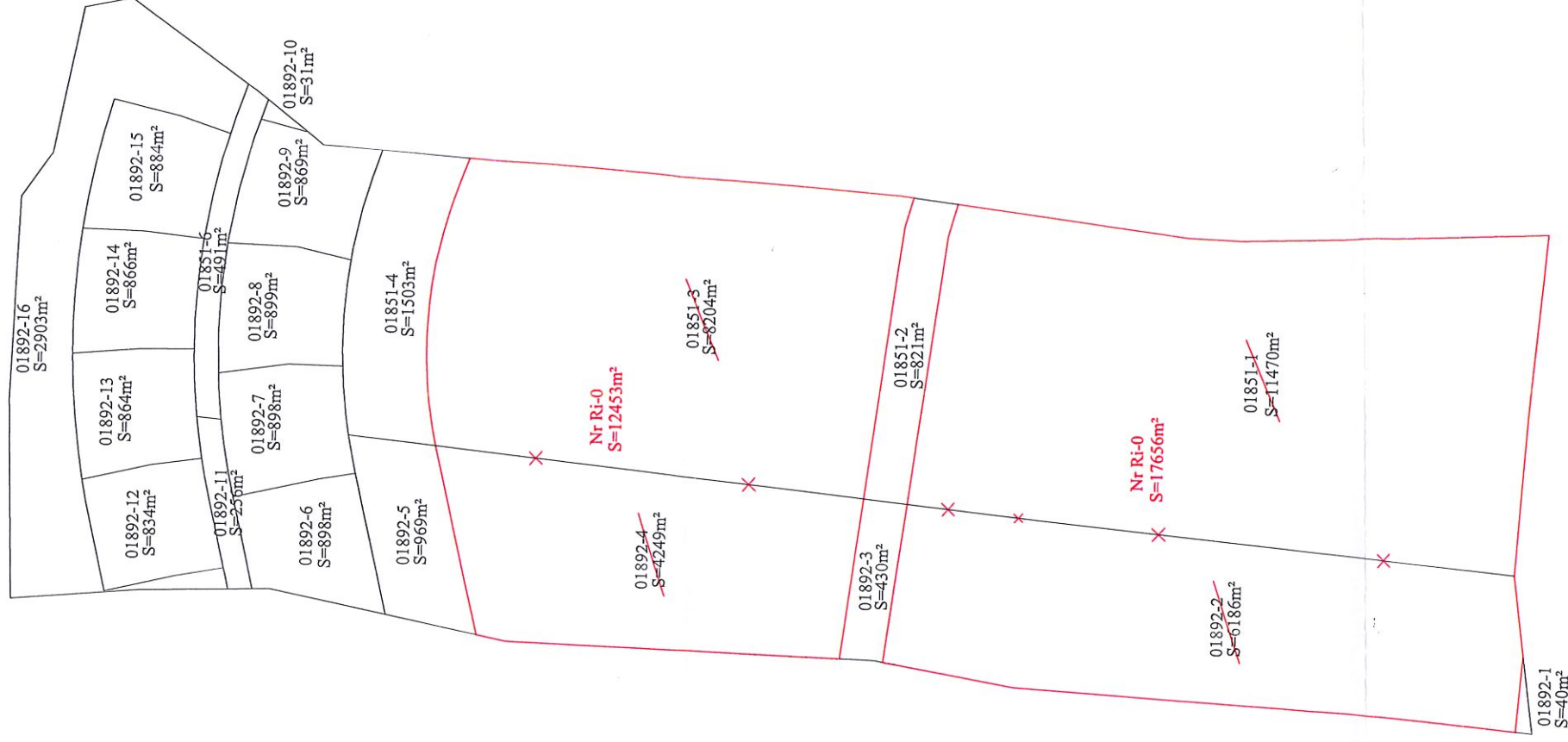
Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministrastvo Životne Dredine, Prostornong Planianja i Infrastruktture /
Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë _____ Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice :01892-1deri 01892-16,01851-1,
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan _____ 01851-2,01851-3,01851-4,01851-6.

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë _____ Numri i lëndës / Broj predmeta: _____
Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1500

Propozim për bashkim të parcelave



Rilevoi / Snimio: "Geo-Group" Sh.p.k.
(emri dhe mbiemri i gjeodeti/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 52

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 02.04.2025

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i përsorit zyrtar/ ime i prezime službenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



