

01-2413

	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, 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031 dt.21.07.2016, nenit 17 pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L-040, dt. 20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010 dhe 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 **05 Nr.350/02-170387/24 dt.26.12.2024**, të pronarëve: **Ramadan Duraku, Azem Duraku, Sakip Imeri, Bujar Kuçi, Qazim Bajra, Faton Mulaj, Sali Ademi, Adem Hasani, Mustaf Hasani, Veli Ademi, Xhevdet Halili, Zijaver Musliji, Ilaz Ilazi, Hamdi Hoxha, Hamit Mulaj, Ujkan Bajra, Fadil Llugiqi, Bujar Shehu, Arben Kuçi, Driton Mulaj, Samet Dalipi, Arben Zejna, Ali Muriqi, Bujupi 2024, Sh.p.k. dhe BGC Sh.p.k. nga Prishtinë** me investitor **“Agullimi A”, Sh.p.k. Gjakovë**, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore afariste, në kuadër të bllokut urban “D-11”, të Tërësisë Hapësinore “D” të të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 23.06.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve: Ramadan Duraku, Azem Duraku, Sakip Imeri, Bujar Kuçi, Qazim Bajra, Faton Mulaj, Sali Ademi, Adem Hasani, Mustaf Hasani, Veli Ademi, Xhevdet Halili, Zijaver Musliji, Ilaz Ilazi, Hamdi Hoxha, Hamit Mulaj, Ujkan Bajra, Fadil Llugiqi, Bujar Shehu, Arben Kuçi, Driton Mulaj, Samet Dalipi, Arben Zejna, Ali Muriqi, Bujupi 2024, Sh.p.k. dhe BGC Sh.p.k. nga Prishtinë me investitor **“Agullimi A”, Sh.p.k. Gjakovë**, dhe me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811289306, Gjakovë, sipas kërkesës **05 Nr.350/02-170387/24 dt.26.12.2024**, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore afariste, në kuadër të bllokut urban “D-11”, të tërësisë hapësinore “D” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.1737-0, 1738-0, 1739-0, 1740-0, 1742-0 dhe 1743-15, ZK.Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 Nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është me destinim Banim Kolektiv me përmbajtje përcjellëse të cilat e plotësojnë banimin por nuk e pengojnë siç janë veprimtari tregtare, afariste etj.

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, kërkuesit dhe investitorët janë informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, me referencë:04-350/01-8712/25 dt.16.01.2025, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës me datë 23.01.2025.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelave kadastrale nr.1737-0, 1739-0, 1738-0, 1740-0, 1742-0, 1743-15, ZK.Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:

- nr.1737-0.....S=5,923 m²... pronarë: Ramadan Duraku, Azem Duraku, Sakip Imeri, Bujar Kuçi, Qazim Bajra, Faton Mulaj, Sali Ademi, Adem Hasani, Mustaf Hasani, Veli Ademi, Xhevdet Halili, Zijaver Musliji, Ilaz Ilazi, Hamdi Hoxha, Hamit Mulaj, Ujkan Bajra, Fadil Llugiqi, Bujar Shehu, Arben Kuçi, Driton Mulaj, Samet Dalipi, Arben Zejna.....“Arë e klasës 5”;
- nr.1738-0.....S=1,751.00 m²... pronarë: Ramadan Duraku, Azem Duraku, Sakip Imeri, Bujar Kuçi, Qazim Bajra, Faton Mulaj, Sali Ademi, Adem Hasani, Mustaf Hasani, Veli Ademi, Xhevdet Halili, Zijaver Musliji, Ilaz Ilazi, Hamdi Hoxha, Hamit Mulaj, Ujkan Bajra, Fadil Llugiqi, Bujar Shehu, Arben Kuçi, Driton Mulaj, Samet Dalipi, Arben Zejna... kualiteti i tokës.....“Arë e klasës 3”;
- nr.1739-0.....S=2,601m² ... pronarë:Ali Muriqi.....“Arë e klasës 5”;
- nr.1740-0.....S=2,441m² ... pronarë:Bujupi 2024, Sh.p.k.....“Arë e klasës 3”;
- nr.1742-0.....S=7,803 m² ... pronarë: Ramadan Duraku, Azem Duraku, Sakip Imeri, Bujar Kuçi, Qazim Bajra, Faton Mulaj, Sali Ademi, Adem Hasani, Mustaf Hasani, Veli Ademi, Xhevdet Halili, Zijaver Musliji, Ilaz Ilazi, Hamdi Hoxha, Hamit Mulaj, Ujkan Bajra, Fadil Llugiqi, Bujar Shehu, Arben Kuçi, Driton Mulaj, Samet Dalipi, Arben Zejna.....“Arë e klasës 5”;
- nr.1743-15.....S=5,000m² ... pronarë:BGC Sh.P.K.....“Kullosë”;

Sipërfaqja totale S=25,519.00 m²;

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura është private, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale;
- Parcelat kadastrale të lartcekur, bazuar në planin “Riparcelimi” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, përfshihen në kuadër të parcelave ndërtimore “D-11-1”, “D-11-2” dhe “D-11-3” të bllokut urban “D-11”, të tërësisë “D”, ndërsa parcelat kadastrale nr.1737-0 dhe 1738-0 ZK.Prishtinë pjesërisht përfshihen edhe në kuadër të parcelës ndërtimore “D-7-2” të bllokut urban “D-7”, ndërsa në infrastrukturë rrugore pjesërisht përfshihen parcelat kadastrale nr.1737-0 dhe 1738-0 dhe 1743-15, ZK.Prishtinë.
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale nuk ka ndërtesa ekzistuese;
- Lokacioni-terreni ka pjerrtësi të konsiderueshme nga drejtimi verilindje, me disnivel ~12m’;
- Parcelat kadastrale të lartcekura kanë qasje në rrugën lokale Rr.“Shkupi” dhe RR.”Holger Pedersen”, të cilat njëkohësisht janë edhe të planifikuara me anë të Planit Rregullues”Prishtina e Re-Zona Perëndim”.
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m’ ka të ndërtuara ndërtesa afariste.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste –në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”, në kuadër të parcelave ndërtimore “D-11-1”, “D-11-2” dhe “D-11-3” të bllokut urban “D-11”, të tërësisë “D”, të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe projekt propozimin projektin konceptual, dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në kompleks, shtrirja e ndërtesave, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, pozicionimi i tyre në raport me vijën rregulluese, ndërtimore dhe kufiri i parcelave, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vendparkimet e kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik në Planin i lokacionit – “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqen e trajtuara, që përfshihen në ndërtim në kuadër të parcelave “D-11-1”, “D-11-2” dhe “D-11-3” të bllokut urban “D-11”, për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuar, brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr.1737-0.....S=1,934 m²...
 - nr.1738-0.....S=336 m²...
 - nr.1739-0.....S=2,601 m² ...
 - nr.1740-0.....S=2,441 m² ...

- nr.1742-0.....S=5,454 m² ...
- nr.1743-15.....S=828 m² ...

Sipërfaqja totale brenda vijës rregulluese S=13,594 m²;

- Pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, që përfshihen në ndërtim në kuadër të parcelës ndërtimore “D-11-1”, “D-11-2” dhe “D-11-3” të bllokut urban “D-11”, për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, konkretisht pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara, jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.1737-0.....S=1,225 m²...
- nr.1738-0.....S=348 m²...
- nr.1742-0.....S=450 m² ...
- nr.1743-15.....S=696 m² ...

Sipërfaqja totale jashta vijës rregulluese S=2,719 m²;

- Pjesët e parcelave kadastrale të cilat nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore dhe që kalojnë në bllokun urban “D-7”, të parcelës ndërtimore “D-7-2”, dhe pjesërisht në rrugën e planifikuar janë :

- nr.1737-0.....S=2,764 m², pjesa e parcelës që kalon në bllokun “D-7”,
- nr.1738-0.....S=1,067 m², pjesa e parcelës që kalon në bllokun “D-7”,
- nr.1742-0.....S=1,899 m², pjesa e parcelës që kalon në rrugën e planifikuar të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”;
- nr.1743-15.....S=3,476 m², pjesa e parcelës që kalon në bllokun “D-7”, ...

Sipërfaqja totale e patrajtuar me këto kushte ndërtimore është S= 9,206 m²;

- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelave ndërtimore “D-11-1”, “D-11-2” dhe “D-11-3” të bllokut urban “D-11” të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohen dhjetë (10) ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore mbi dhe nën tokë, si në vijim:

Ndërtesa shumë banesore dhe afariste – “Prishtina e Re-Zona Perëndim”

Ndërtesa 1

S=4,866.16 m² nga kjo 3,415.82m² mbi tokë dhe 1,450.34m² nën tokë

Etazhitet:2B+S+P+6

Ndërtesa 2

S=5,705.94 m² nga kjo 3,858.80m² mbi tokë dhe 1,847.14m² nën tokë

Etazhitet:2B+2S+P+6

Ndërtesa 3A

S=4,218.08 m² nga kjo 2,423.92m² mbi tokë dhe 1,794.16m² nën tokë

Etazhitet:4B+P+6

Ndërtesa 3B

S=2,792.60 m² nga kjo 2,376.36m² mbi tokë dhe 416.24m² nën tokë

Etazhitet:B+S+P+6+PH

Ndërtesa 4A

S=6,866.20 m² nga kjo 2,622.56m² mbi tokë dhe 4,243.64m² nën tokë

Etazhitet:4B+P+6

Ndërtesa 4B

S=3,880.20 m² nga kjo 2,893.38m² mbi tokë dhe 986.83m² nën tokë

Etazhitet:B+S+P+6+PH

Ndërtesa 5

S=6,637.64 m² nga kjo 4,277.59m² mbi tokë dhe 2,360.05m² nën tokë

Etazhitet:2B+3S+P+6

Ndërtesa 6

$S=8,547.45 \text{ m}^2$ nga kjo $5,165.64 \text{ m}^2$ mbi tokë dhe $3,330.36 \text{ m}^2$ nën tokë

Etazhitet: $2B+S+P+6$

Ndërtesa 7

$S=4,634.39 \text{ m}^2$ nga kjo $3,164.33 \text{ m}^2$ mbi tokë dhe $1,418.62 \text{ m}^2$ nën tokë

Etazhitet: $2B+S+P+6$

Ndërtesa 8

$S=3,130.41 \text{ m}^2$ nga kjo $2,427.20 \text{ m}^2$ mbi tokë dhe 703.20 m^2 nën tokë

Etazhitet: $B+S+P+5$

Me sipërfaqe totale ndërtimore $S=51,176.18 \text{ m}^2$ nga kjo $32,625.60 \text{ m}^2$ mbi tokë dhe $18,550.58 \text{ m}^2$ nëntokë

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, bazuar në kriteret dhe parametrat e planit rregullues, është destinim rezidencial - banim kolektiv, në të cilat planifikohet ndërtimi i ndërtesave kolektive (ndërtesa rezidenciale dhe rezidenciale-afariste me më shumë se tri njësi rezidenciale). Është e mundur të ndërtohen edhe përmbajtje përcjellëse që plotësojnë banimin por që nuk e pengojnë, siç janë veprimtaritë tregtare, afariste etj. Këto përmbajtje parimisht duhen të vendosen në përdhese.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore/parcelave kadastrale të bashkuara në kompleks (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suteranit, lejohet max. 40%, kurse për etazhet tjera mbitokësore është 30 %, dhe këto sipërfaqe janë si në vijim:

Ndërtesa shumë banesore dhe afariste – “Prishtina e Re-Zona Perëndim”

ISHP për katin përdhese dhe suteran:

$S=13,594 \text{ m}^2 \times 0.4 = 5,437.60 \text{ m}^2$ /sipas planit rregullues/;

$S= 5,437.60 \text{ m}^2$ /sipas projekt propozimit/

ISHP për kate:

$S=13,594 \text{ m}^2 \times 0.3 = 4,078.20 \text{ m}^2$ /sipas planit rregullues/;

$S= 4,078.20 \text{ m}^2$ /sipas projekt propozimit/

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

$S=13,594 \text{ m}^2 \times 0.6 = 8,156.40 \text{ m}^2$ / sipas planit rregullues dhe vendimit/;

$S=8,156.40$ /sipas projekt propozimit/.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në planin rregullues dhe në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=13,594 \text{ m}^2 \times 0.4 = 5,437.60 \text{ m}^2$ /sipas vendimit /;

$S= 4,078.20 \text{ m}^2$ (30%) në dyshe dhe $S=3,709.97 \text{ m}^2$ në kulme të gjelbgra/sipas projekt propozimit/ ISGJ

- Koeficienti i ndërtimit të etazheve të mbi tokës (ISPN) për parcelat ndërtimore “D-11-1”, “D-11-2” dhe “D-11-3”, të bllokut urban “D-11”, të tërësisë hapësinore “E”, është max. 2.0. Trajtimi i sipërfaqes ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogarit, 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 - suteran, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – bodrum, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=13,594.00 \text{ m}^2 \times 2.0 = 27,188.00 \text{ m}^2$ /të lejuara sipas planit rregullues, brenda parcelës ndërtimore/;

$S=32,625.60 \text{ m}^2$ /mbi tokë / sipas projekt propozimit(duke përfshi edhe shpronësimin) /.

- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja jashtë vijës rregulluese, nga parcelat kadastrale nr.1737-0, 1738-0, 1742-0 dhe 1743-15, ZK.Prishtinë është me $S=4,618.00 \text{ m}^2$, do të kompensohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqen deri 20% të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje

(%) është $S=13,597.00 \cdot 20\%=2,718.80\text{m}^2$. Meqë sipërfaqja e parcelave kadastrale nr.1737-0, 1738-0, 1742-0 dhe 1743-15, ZK.Prishtinë, e planifikuar jashta vijës rregulluese ka sipërfaqen prej $S=4,618.00\text{m}^2$ e cila e kalon 20% , me anë të këtyre kushteve ndërtimore për parcelat ndërtimore e parcelës ndërtimore D-11-1”, “D-11-2” dhe “D-11-3”, sipas Vendimit mund të kompensohet si në vijim:

$$S=1,255+348+450+696 \cdot 2.0=5,438 \text{ m}^2.$$

Totali i lejuar dhe i miratuar me këto Kushte Ndërtimore për ndërtim mbitokësor është $S=27,188.00\text{m}^2+5,438.00\text{m}^2=32,626.00\text{m}^2$ sipërfaqe ndërtimore mbitokësore ndërsa të planifikuara me projektë janë $S=32,625.60\text{m}^2$

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia e ndërtesës mbi tokë), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ ose min. 7m, ku distanca prej 7.0 m vlenë edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj);
- Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) lejohet që distanca të jetë $0.6 \times H$;
- Vija ndërtimore duhet të jetë vija e skajshme e fasadës (ballkone, portiqe, loxha etj);
- Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun urban “D-11” është maks. P+5, ku ky etazhitet mund të ndryshohet-rritet nëse aplikohen dispozitat ligjore të Ligjit Nr. 04/L-144 dt.22.11.2012, për dhënie në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës dhe Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për këmbimin dhe shpronësimin-kompensimin me koeficient të ndërtimit, të pronës private të destinuar për interes publik;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, protokoluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga ekzistuese e që njëkosiht është e planifikuar edhe me Planin Rregullues “Prishtinma e Re-Zona Perëndim”;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret, kënde të lojrave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1 vendparkime/një njësi banesore, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vendparkimet, për shitore, banka, posta dhe të ngajshme, për çdo $30\text{m}^2/1$ vendparkim. Parkingjet e jashtme të planifikohen në atë mënyrë që të mos zvogëloj kriterin prej 40% sipërfaqe gjelbërim të jashtë, sipas pikës IV, paragrafi 9, i këtyre Kushteve Ndërtimore;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”.

V. Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i pjesëve të parcelave nr.1737-0, 1738-0, 1742-0 dhe 1743-15, ZK.Prishtinë me $S=2,719\text{m}^2$, të përfshira në hapësirë publike të planifikuara – rrugë, për realizimin e ndërtimit të kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në pikën “IV”, parcelat ndërtimore “D-11-1”, “D-11-2” dhe “D-11-3”, kompleksit është me sipërfaqe prej $S=13,594.00 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja prej $2,719.00\text{m}^2$ është e përfshirë në infrastrukturën rrugore sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”. Bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe

sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është $13,594.00/2,719.00=20\%$ dhe do të kompenzohet si në vijim:

$$S=2,719.00*2.0=5,438.00m^2.$$

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

Drejtoria e Pronës, para arritjes së marrëveshjes sipas këtij paragrafi, të konsultojë rregullativën ligjore në fuqi dhe të verifikojë sipërfaqet e sakta të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale.

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

VI. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale nr.1737-0, 1738-0, 1742-0 dhe 1743-15, ZK.Prishtinë, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore “D-11-1”, “D-11-2” dhe “D-11-3”, të bllokut urban “D-11”, të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, si dhe bazuar në Planin e situacionit-“zgjidhja urbane”, vijës rregulluese të bllokut urban “D-11”, të tërësisë hapësinore “D”, dispozitës urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit, të punuar nga gjeodeti i licencuar.

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

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

VII. Bashkimi i pjesëve & parcelave kadastrale, nr.1737-0, 1738-0, 1739-0, 1740-0, 1742-0 dhe 1743-15, ZK.Prishtinë, në pronësi private, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore “D-11-1”, “D-11-2” dhe “D-11-3”, të bllokut urban “D-11”, të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane”, si dhe Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues “Prishtina e re-Zona Perëndim” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualin e bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, drejtoria jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” & Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues “Muhaxhirët” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualin për bashkim të punuar nga gjeometri i licencuar.

Procedura e bashkimit do të realizohet pas realizimit të proceduarave të paragrafit V. & VI. të vendimit të kushteve ndërtimore dhe bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e cila do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operativin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, me kërkesë të pronarëve & investitorit, si dhe bazuar në Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga P.RR “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualin për bashkimin punuar nga gjeodeti i licencuar.

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

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

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

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

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiljarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të zhvilluara në terren;

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;

XI. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarët dhe 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 bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

XII. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.1737-0, 1738-0, 1739-0, 1740-0, 1742-0 dhe 1743-15, ZK.Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 3 dhe 5”, kërkohet që paraprakisht të bëhet paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit-"zgjidhja urbane"-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=13,594.00m². Kjo sipërfaqe do të

regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Ky kompensim-pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore

XIII. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023 dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës 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. Kushti i veçantë me aplikimin për leje ndërtimore duhet të prezantohet pëlqimi nga banka përkatëse për parcelën kadastrale 1743-15, ZK.Prishtinë e cila në bazë të fletës poseduese figuron në hipotekë.

XV. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore do të jetë 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, si dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Pronarët: **Ramadan Duraku, Azem Duraku, Sakip Imeri, Bujar Kuçi, Qazim Bajra, Faton Mulaj, Sali Ademi, Adem Hasani, Mustaf Hasani, Veli Ademi, Xhevdet Halili, Zijaver Musliji, Ilaz Ilazi, Hamdi Hoxha, Hamit Mulaj, Ujkan Bajra, Fadil Llugiqi, Bujar Shehu, Arben Kuçi, Driton Mulaj, Samet Dalipi, Arben Zejna, Ali Muriqi, Bujupi 2024, Sh.p.k. dhe BGC Sh.p.k. nga Prishtinë** me investitor “**Agullimi A**”, Sh.p.k. Gjakovë, me kërkesën **05 Nr.350/02-170387/24 dt.26.12.2024**, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesave shumëbanesore afariste, në lokacionin e përshkruar si në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, pronari ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale nr.1737-0, 1738-0, 1739-0, 1740-0, 1742-0 dhe 1743-15, ZK.Prishtinë;
- Incizimin gjeodezik dhe manualin gjeodezik, punuar nga “Faton H.Bajselmani, me nr. të lic.125;
- Informim nga Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” me nr.04-350/01-8712/25 dt.16.01.2025, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm”
- Kontratën për ndërtimin e përbashkët, të lidhur te noteri Sefadin Blakaj, M.A., me LRP.Nr.9578/2024, në mes të BGC, Shpk si kontraktuesi i parë dhe Agullimi –A, Sh.p.k. si kontraktuesi i dytë;
- Kontratën për ndërtimin e përbashkët, të lidhur te noteri Sefadin Blakaj, M.A., me LRP.Nr.11381/2024, në mes të Bujupi 2024, Sh.p.k. si kontraktuesi i parë dhe Agullimi –A, Sh.p.k. si kontraktuesi i dytë;
- Kontratën për ndërtimin e përbashkët, të lidhur te noteri Sefadin Blakaj, M.A., me LRP.Nr.7134/2024, në mes të Ramadan Duraku, Sakip Imeri, Bujar Kuçi, Qazim Bajra, Faton Mulaj, Sali Ademi, Adem Hasani, Mustafë Hasani, Veli Ademi, Xhevdet Halili, Zijaver Musliji, Ilaz Ilazi, Hamdi Hoxha, Hamit Mulaj, Ujkan Bajra, Fadil Llugiqi, Bujar Shehu, Arben Kuçi, Driton Mulaj, Samet Dalipi, Arben Zejna dhe Azem Duraku si kontraktuesi të parë dhe Agullimi –A, Sh.p.k. si kontraktuesi i dytë;
- Kontratën për ndërtimin e përbashkët, të lidhur te noteri Sefadin Blakaj, M.A., me LRP.Nr.9478/2024 në mes të Ali Muriqi, si kontraktuesi i parë dhe Agullimi –A, Sh.p.k. si kontraktuesi i dytë;

- Projektin konceptual për parcelat kadastrale në fjalë, të hartuar nga: "Mark Office" L.L.C Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811348326, Prishtinë;
- Certifikatat e biznesit të Agullimi a, Shp.k., Bujupi 2024, Sh.p.k., dhe BGC, Sh.p.k.;
- Fotokopjen e dokumentit të identifikimit-letërnjoftimit të pronarëve;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-170387/24 dt.26.12.2024, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni-Planin Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative dhe projektit konceptual, duke konstatuar se kërkesa duhet të plotësohet, me anë të shkresës zyrtare "Plotësim Dokumentacioni 05 Nr. 350/02-170387/24 dt.12.02.2025" ka kërkuar plotësimin e kërkesës si në vijim: Kontratat për bashkë ndërtim të jenë origjinale ose të vërtetuara te noteri;

- Pëlqimi nga banka për parcelat të cilat figuroj nën hipotekë;

Projekti:

- Të bëhet dimensionimi i bazave të bodrumeve, parkingje, rampa, rrugë etj;
- Ndërtimi i planifikuar të planifikohet në vijë ndërtimore dhe brenda vijës ndërtimore, të mos planifikohen rampa, apo gabarit ndërtese jashtë vijës ndërtimore;
- Duke qenë se kompleksi është i madh, dhe prerjet e prezantuara nuk janë të qarta sa i përket fondimi dhe emërimit të etazheve, të sillen terreni në 3D më ndërtesat e planifikuara e preferueshme edhe prezantimi i zonës me makete/3D print;

Kjo drejtori pas pranimit të projektit të plotësuar nga pala me anë të këtyre kushteve ndërtimore vendosi të miratojë zgjidhjen urbane me gjithsejt 10 ndërtesa shumëbanesore afariste, të planifikuara në kuadër të parcelave ndërtimore "D-11-1", "D-11-2" dhe "D-11-3", të bllokut urban "D-11", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim", konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.1737-0, 1738-0, 1739-0, 1740-0, 1742-0 dhe 1743-15, ZK.Prishtinë.

Bazuar në nenin 18 të Ligji për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 26.02.2025 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethit në diametër prej 50 m, për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka qendruar 15 ditë, deri me datën 12.03.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje në rrugën të planifikuara të planit rregullues dhe ndër të tjera konstatohet:

"Pas shqyrtimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Agullimi", në lagjen "Prishtina e Re, Zona Perëndim", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-170387/24 dt.26.12.2024, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuara në lagjen "Prishtina e Re Zona Perëndim" në Prishtinë, për objektet "Ndërtesa 01" me etazhitet -2B+S+P+6, "Ndërtesa 02" me etazhitet -2B+S+P+6, "Ndërtesa 03A" me etazhitet -4B+P+6, "Ndërtesa 03B" me etazhitet -1B+S+P+6+Ph, "Ndërtesa 04A" me etazhitet -4B+P+6, "Ndërtesa 04B" me etazhitet -1B+S+P+6+Ph, "Ndërtesa 05" me etazhitet -2B+3S+P+6, "Ndërtesa 06" me etazhitet -2B+S+P+6, "Ndërtesa 07" me etazhitet -2B+S+P+5, dhe "Ndërtesa 08" me etazhitet -1B+S+P+5, 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 Banimi në Bashkëpronësi", "Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës" dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e 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. Kycjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit”.

Bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, nr. 14-020/04-275630 dt.27.12.2022 dhe Vendimit 14-020/02-91150/24 dt.15.07.2024, e Kryetarit të Kryeqytetit, për formimin e organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e kushteve dhe lejeve ndërtimore, i njëjti komision me dt.03.04.2025, ka mbajtur takimin këshillëdhënës për shqyrtim të dokumentacionit ndërtimor/projektin – faza e arkitekturës, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit, përmes procesverbalit, kanë konstatuar disa vërejtje dhe sugjerime nga aspekti teknik i projekt propozimit konceptual, të cilat në ndërkohë janë korrigjuar dhe zgjidhja urbane është përmirësuar, është riprezantuar me datën 29.05.2025, dhe është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

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, 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 kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - “zgjidhja urbane” të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të dokumenteve të planifikimit hapësinor - planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara a ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacionit-“zgjidhje urbane” e kompleksit me ndërtesën shumë banesore dhe afariste, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim”, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe Manuali i ndarjes dhe i bashkimit dhe kompenzimit, punuar nga kompania gjeodezike.

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

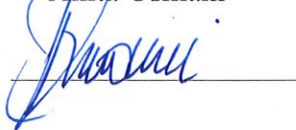
Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesëve/Investitorit, në dosje të lëndës **05 Nr.350/02-170387/24 dt. 25.06.2025**, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS

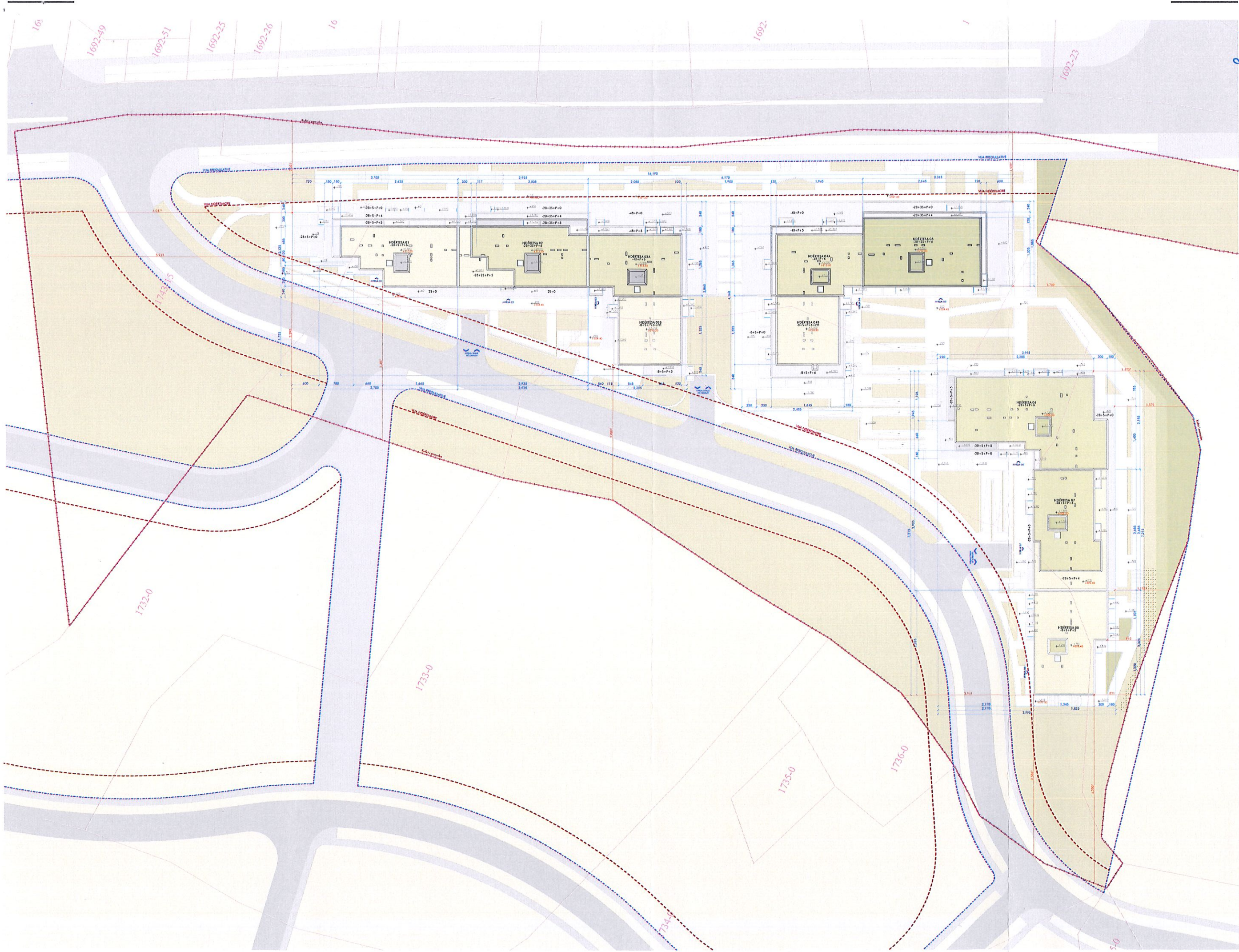
05 Nr. 350/02-170387/24 DT. 23.06.2025

Zyrtari,
Anita Osmani



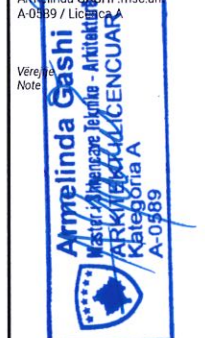
Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi





Projekti dhe përpunuar nga
Designed by
Sotir P. P. and Mark
Bee VOKSHI msc ark
Vesim CANA bsc ark
NUI 011348320

Check by
Aqilinda Gashi msc ark
A-0369 / Licenca



Kuota absolute +691.60
Kuota relative ±0.00

EMERTIMI	ETAZHITETI
Ndërtesa 01	2B+S+P+6
Ndërtesa 02	2B+2S+P+6
Ndërtesa 03A	4B+P+6
Ndërtesa 03B	B+S+P+6+I
Ndërtesa 04A	4B+P+6
Ndërtesa 04B	B+S+P+6+I
Ndërtesa 05	2B+3S+P+6
Ndërtesa 06	2B+S+P+6
Ndërtesa 07	2B+S+P+6
Ndërtesa 08	B+S+P+5

- Kufiri i PARCELES
- Kufiri i PARCELES
- VIA RREGULLATIVE
- VIA NDËRTIMORE

Emri i projektit
Project Name
PUHIZA 5
Kompleks shumëbanesor dhe afarist

Investitor
Investor
Agullimi A Sh.PK

Lokacioni
Location
Rr.Holger Petersen
Prishtinë, Kosovë

Data
Date
Qershor, 2025

Numri faqes
Page number

A.01

Emërtimi
Name
Situacioni i GJERË

Përpjesa
Scale
1:750

Dimensioni i fletës
Page size
A3 (297mm x 420mm)

Përmbajtja
Content
ARKITEKTURA



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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor / Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning

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

1743-15, 1742-0,

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice 1738-0, 1739-0 etj

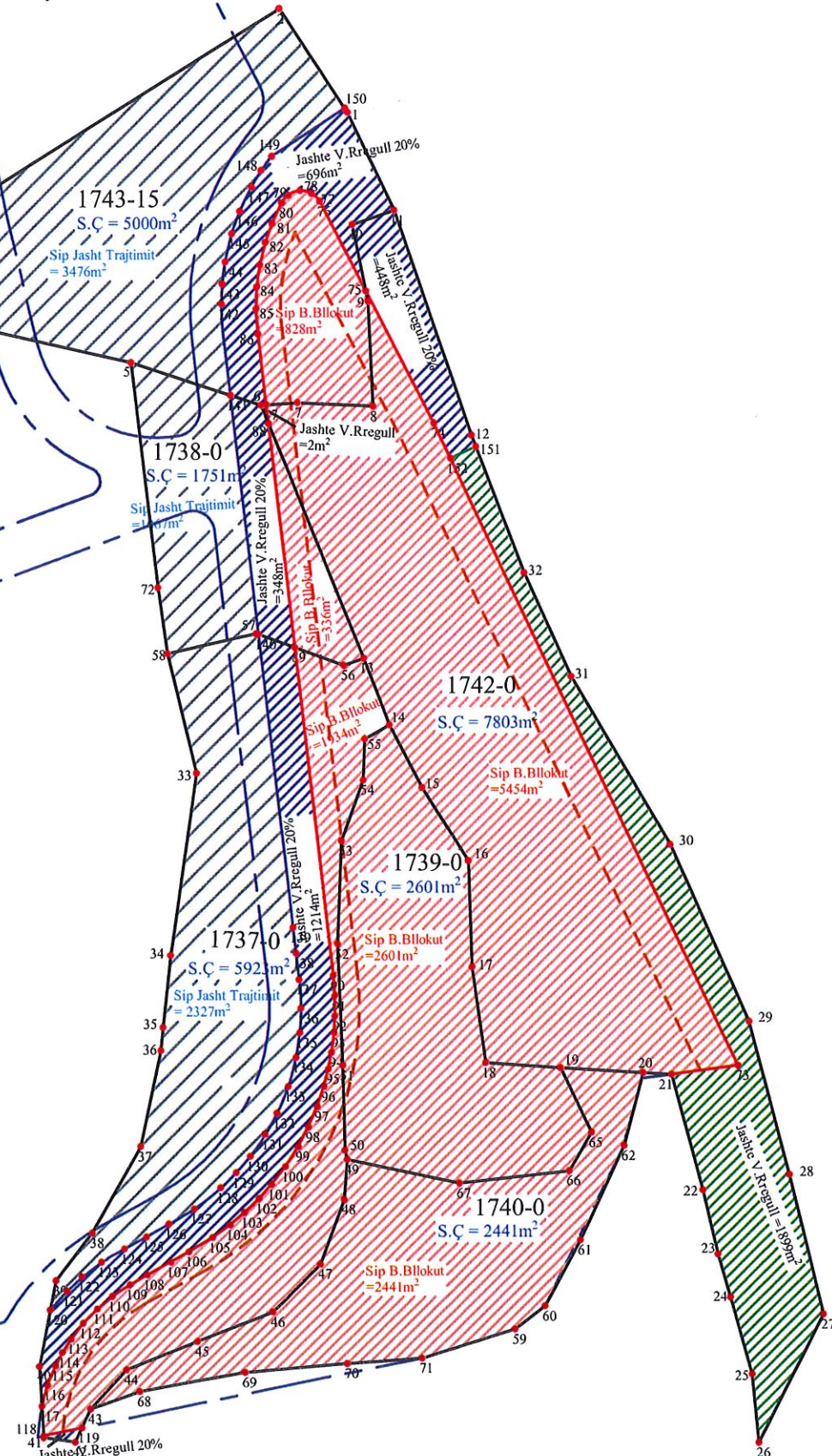
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: 37/2025

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1300

Propozim për ndarje të parcelave kadastrale sipas PRRU-së



Bloku për trajtim sipas PRRU-se

Nr.	Pronaret	Parcelave	Certifikate	Sipërfaqe	Sipërfaqe	Sipërfaqe	Sipërfaqe	Sipërfaqe
				(m²)	(m²)	(m²)	(m²)	(m²)
1	'BGC' SH.P.K	1743-15	5000	828	696	0	3,476	
2	Ramadan Duraku, Azem Duraku etj +20	1742-0	7803	5,454	450	1,899	0	
3	Ramadan Duraku, Azem Duraku etj +20	1738-0	1751	336	348	0	1,067	
4	Ramadan Duraku, Azem Duraku etj +20	1737-0	5923	1,934	1,225	0	2,764	
5	Ali (Shaban) Muriqi	1739-0	2601	2,601	0	0	0	
6	Bujupi 2024. SH.P.K	1740-0	2441	2,441	0	0	0	

Total	Totali		25,519	13,594	2,719	1,899	7,307	
-------	--------	--	--------	--------	-------	-------	-------	--

Nr.Ren	Tema	Sipërfaqet e llogaritura (m²)
1	Sipërfaqe sipas certifikates	25,519
2	Sipërfaqe jashtë vijës rregulluese (trajtim me 20%)	2,719
3	Sipërfaqe jashtë vijës rregulluese	1,899
4	Sipërfaqe brenda bllokut të ndërtimit	13,594
5	20% i sipërfaqes brenda vijës rregulluese	2,719
7	Sipërfaqe Jashtë V.Rregulluese - Mbetje jashte	7,307

Koordinatat e pikave të propozuara

1	7513671.557	4721695.424	54	7513670.998	4721472.381	110	7513667.707	4721499.192
2	7513697.388	4721716.683	55	7513671.628	4721480.581	111	7513666.771	4721495.596
3	7513563.244	4721658.330	56	7513671.158	4721482.461	112	7513665.387	4721491.492
4	7513578.186	4721655.197	57	7513670.659	4721499.960	113	7513663.582	4721487.265
5	7513626.855	4721644.276	58	7513669.580	4721524.890	114	7513661.477	4721483.256
6	7513693.775	4721635.586	59	7513670.411	4721546.169	115	7513658.830	4721479.121
7	7513661.165	4721636.136	60	7513674.891	4721558.608	116	7513656.074	4721475.465
8	7513676.865	4721635.396	61	7513675.222	4721567.058	117	7513653.535	4721472.589
9	7513675.835	4721656.815	64	7513670.852	4721582.238	118	7513650.570	4721469.670
10	7513672.576	4721672.525	65	7513652.803	4721588.758	119	7513647.599	4721467.133
11	7513681.166	4721675.484	66	7513634.553	4721584.668	120	7513644.027	4721464.508
12	7513697.294	4721629.406	67	7513706.357	4721445.411	121	7513639.151	4721461.559
13	7513674.952	4721583.728	68	7513712.577	4721450.231	122	7513635.292	4721459.442
14	7513680.262	4721569.928	69	7513719.897	4721463.931	123	7513630.402	4721456.761
15	7513687.031	4721557.008	70	7513728.918	4721483.390	124	7513626.836	4721454.789
16	7513696.631	4721542.048	71	7513732.879	4721498.359	125	7513623.179	4721452.360
17	7513697.420	4721520.149	72	7513715.809	4721499.420	126	7513620.057	4721449.752
18	7513700.249	4721500.470	73	7513722.158	4721486.090	127	7513617.192	4721446.790
19	7513715.809	4721499.420	74	7513717.598	4721478.210	128	7513614.650	4721443.526
20	7513732.879	4721498.359	75	7513694.768	4721475.691	129	7513612.841	4721440.666
21	7513738.639	4721497.999	83	7513628.916	4721432.653	130	7513611.447	4721437.996
22	7513745.068	4721474.130	84	7513650.696	4721436.543	131	7513609.814	4721433.973
23	7513748.207	4721460.950	85	7513671.666	4721438.402	132	7513608.610	4721429.640
24	7513750.765	4721451.955	86	7513687.066	4721439.492	133	7513608.991	4721423.527
25	7513755.286	4721436.061	87	7513632.483	4721598.188	134	7513616.936	4721425.152
26	7513756.705	4721421.891	88	7513752.345	4721499.825	135	7513610.354	4721449.574
27	7513769.956	4721448.450	89	7513689.470	4721631.926	136	7513613.740	4721453.440
28	7513762.988	4721477.349	90	7513675.407	4721658.877	137	7513616.915	4721456.384
29	7513754.699	4721508.859	91	7513665.789	4721677.309	138	7513620.950	4721459.418
30	7513738.431	4721545.248	92	7513664.046	4721678.907	139	7513625.687	4721462.160
31	7513717.992	4721579.917	93	7513661.777	4721679.406	140	7513630.231	4721464.676
32	7513708.233	4721601.176	94	7513659.237	4721678.487	141	7513634.896	4721467.258
33	7513640.572	4721560.029	95	7513657.962	4721676.967	142	7513640.174	4721470.421
34	7513635.230	4721522.610	96	7513655.956	4721672.712	143	7513645.639	4721474.723
35	7513633.659	4721507.771	97	7513654.599	4721668.881	144	7513648.806	4721477.863
36	7513633.199	4721503.041	98	7513653.474	4721664.286	145	7513651.686	4721481.281
37	7513628.999	4721483.312	99	7513652.864	4721659.767	146	7513654.764	4721485.768
38	7513619.088	4721465.492	100	7513652.726	4721655.264	147	7513657.143	4721490.156
39	7513611.517	4721455.613	101	7513653.124	4721650.140	148	7513659.381	4721495.637
40	7513608.097	4721437.854	102	7513654.836	4721635.679	149	7513661.012	4721501.612
41	7513609.016	4721423.124	103	7513655.291	4721631.839	150	7513661.796	4721506.702
42	7513615.576	4721422.224	104	7513660.731	4721585.894	151	7513662.053	4721511.763
43	7513618.736	4721429.004	105	7513668.713	4721518.472	152	7513661.706	4721517.642
44	7513626.127	4721437.103	106	7513669.056	4721514.230	153	7513661.070	4721523.011
45	7513640.927	4721442.933	107	7513669.086	4721510.136	154	7513660.439	4721528.340
46	7513656.357	4721449.072	108	7513668.882	4721506.681	155	7513653.308	4721588.576
47	7513666.117	4721459.002	109	7513668.371	4721502.618	156	7513647.502	4721637.611
48	7513655.91	4721686.451	161	7513649.403	4721675.251	157	7513645.646	4721656.237
49	7513671.005	4721696.252	162	7513651.756	4721680.189	158	7513645.817	4721660.368
50	7513698.179	4721627.122	163	7513653.733	4721683.501	159	7513646.394	4721664.855
51	7513692.915	4721624.688	160	7513647.769	4721670.653	160	7513647.769	4721670.653

Rilevoi / Snimio: Faton Bajselmani

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 125

Nënshkrimi / Potpis:

Data e punimit/ Datum snimanja: 17.06.2025

SHPJEGUES

- Datimi Gjeodetik: Kosovare 01
- Kufi Parcele-Kadastrale
 - Sip. Brenda bllokut të ndërtimit
 - Sip. Jashtë vijës rregullative (ruga)
 - Vija Rregullative - Bllokut
 - Vija e ndërtimit
 - Sip. Jashtë Trajtitimit