

01-607

	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-03 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës **05 Nr.350/02-56004/25 dt.23.04.2025 (sipas eLeja, KKN-00222)**, të pronarit **“Benita Corporation” Sh.P.K. Rr. Hamit Haxhija**, Nr.3, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811965055, Rr. Hamit Haxhija, Nr.3. Prishtinë me pronarë Negjat Kalludra nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e kompleksit të shtëpive individuale të banimit, në Çagllavicë, Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 20.05.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit **“Benita Corporation” Sh.P.K. Rr. Hamit Haxhija**, Nr.3, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811965055, Rr. Hamit Haxhija, Nr.3. Prishtinë me pronarë Negjat Kalludra nga Prishtina, sipas kërkesës **05 Nr.350/02-56004/25 dt.23.04.2025 (sipas eLeja, KKN-00222)**, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpive individuale të banimit në Çagllavicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal gjegjësisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.1275-4, ZK.Çagllavicë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: Planit Zhvillimor Komunal, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është “Ndërtim i ri”.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcelës kadastrale të trajtuar, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr.1275-4, ZK.Çagllavicë, me S=3,769.00m², me pronar: “Benita Corporation” Sh.P.K, me destinim “Arë e klasës 3”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekura nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët, me disnivel ~3.0m;
- Qasja në parcelë bëhet përmes rrugës ekzistuese “Bashkim Krasniqi”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe afariste.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e shtëpive individuale të banimit, në kuadër të PZHK-së në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i lokacionit – “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Zgjidhja Urbane e Planifikuar, përmban gjithsejtë 10 parcela ndërtimore të krijuara dhe 10 shtëpi individuale të banimit nga këto 2 shtëpi dyshe dhe 8(tetë) shtëpi të veçanta. Sipërfaqja minimale e parcelës është nga 1.92m² deri në 435.80m².Rruga e planifikuar për furnizim të kësaj mini lagje është dykrahëshe me gjerësi 5.5m gjerësi dhe trotuar 1.5 m;
- Për realizimin e kompleksit të shtëpive individuale të banimit, është trajtuar parcela kadastrale nr. nr.1275-4, ZK.Çagllavicë.
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, të jetë për “banim” , (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar dhe i miratuar, sipas PZHK-së, është P+1;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore-brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas PZHK-së, është max.30%;
- Me rastin e përmbushjes së elementeve që merren parasysh si indikatorë apo faktorë të arkitekturës së qëndrueshme, sipas pikës 4, paragrafi I. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, shfrytëzimi i parcelës mund të rritet 10% më shumë se sa maksimumi i lejuar në bazë të Indeksit të Shfrytëzimit të Parcelës (ISHP) të përcaktuar me planet në fuqi;

Parcela kadastrale me S=318.00m²

$S=318.00m^2 * max.0.4=127.20m^2$ e lejuar

S= 120.60m² /sipas projekt propozimit

Parcela kadastrale me S=192.4m²

$S=192.00m^2 * max.0.4=77.60m^2$ e lejuar

S= 74.10m² /sipas projekt propozimit

Parcela kadastrale me S=221.00m²

$S=221.00m^2 * max.0.4=88.40m^2$ e lejuar

S= 74.10m² /sipas projekt propozimit

Parcela kadastrale me S=226.00m²

$S=226.00m^2 * max.0.4=90.40m^2$ e lejuar

S= 67.80m² /sipas projekt propozimit

Parcela kadastrale me S=226.00m²

$S=226.00m^2 * max.0.4=90.40m^2$ e lejuar

S= 67.40m² /sipas projekt propozimit

Parcela kadastrale me S=246.00m²

$S=246.00m^2 * max.0.4=76.30m^2$ e lejuar

S= 76.30m² /sipas projekt propozimit

Parcela kadastrale me S=251.00m²

$S=251.00m^2 * max.0.4=100.40m^2$ e lejuar

S= 79.80m² /sipas projekt propozimit

Parcela kadastrale me S=248.00m²

$S=248.00m^2 * max.0.4=99.20m^2$ e lejuar

S= 78.90m² /sipas projekt propozimit

Parcela kadastrale me S=208.00m²

$S=208.00m^2 * max.0.4=83.20m^2$ e lejuar

S= 78.20m² /sipas projekt propozimit

Parcela kadastrale me S=436.00m²

$S=436.00m^2 * max.0.4=174.40m^2$ e lejuar

S= 174.40m² /sipas projekt propozimit

- Bazuar në kriteret e PZHK-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave duhet të jetë 5.00-10.00 m’;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të 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;
- Ngjitja e nivelit të përdhës nga rruga / niveli i terrenit, të jetë max.0.45 m’;
- Vija ndërtimore duhet të jetë vija e skajshme e fasadës (ballkone, portiqe, loxha etj);
- Qasja në parcelë të jetë nga rruga e planifikuar, të paraqitur në Planin e situacionit - “zgjidhja urbane” të parcelës;
- Në kuadër të parcelës 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 destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

V. Ndarja / parcelimi, i parcelës kadastrale nr. nr.1275-4, ZK.Çagllavicë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuara me vijën rregullimit-bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes së parcelës të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes së parcelës, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Kyçja në infrastrukturë - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina”, bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçe 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 ndërtesës (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 kyçe nga “Termokos”-Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor, 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, 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;

- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhese, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale - perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës dhe kanalizim, në përpjesë 1:100;
- Planin me vendin e qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1:100;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore;
- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore dhe ndërtimore zejtare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20;
- Situacionin me përshkrimin teknik të "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim";
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme;
- Elaboratin për Arkitekturë të Qëndrueshme sipas Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015;

VIII. 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.

IX. 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.

X. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.1275-4, ZK.Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë evidentuar si kulturë "Arë e klasës 3", dhe pasi që për

Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, për inicim të procedurës, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelën e paraparë për ndërtim, konform dispozitave ligjore të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që rregullojnë këtë fushë. Për paisje me këtë pëlqim, me kërkesë duhet t'i drejtoheni kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural. Dokumentacioni i nevojshëm duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, i lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

XI. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE - meqenëse parcela kadastrale nr.1275-4, ZK.Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 3”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore për parcelën ndërtimore të krijuar sipas paragrafit “V” të këtij Vendimi dhe ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në rrugë për pjesën e planifikuar për rrugë, 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 Planit të situacionit “zgjidhja urbane”, $S=194+221+226+226+246+251+248+208+318+436=2,574.00m^2$.

Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore dhe nga Arë e klasës 3” në tokë me destinim “Rrugë”, për pjesën e planifikuar për infrastrukturë rrugore. Në Infrastrukturë rrugore është planifikuar sipërfaqja prej $S=1195m^2$.

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.

XII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënie 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 bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës dhe investitorit);

XIII. PAGESA E TAKSËS administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënie 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 si dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

XIV. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e 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, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Pronari “**Benita Corporation**” Sh.P.K. Rr. Hamit Haxhija, Nr.3, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811965055, Rr. Hamit Haxhija, Nr.3. Prishtinë me pronarë Negjat Kalludra nga Prishtina, sipas kërkesës **05 Nr.350/02-56004/25 dt.23.04.2025**(sipas eLeja, KKN-00222), ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e kompleksit të shtëpive individuale të banimit, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr.1275-4, ZK.Çagllavicë;
- Autorizimin e përgjithshëm për përfaqësim me LRP.Nr.3356/2025 dt.04.04.2025 me anë të të cilit “Benita Corporation” Sh.P.K, Prishtinë autorizon Astrit Rracin për përfaqësim para organeve kompetente sipas përshkrimeve ne aktin e punuar pranë noterit Burim Z. Xhemajli;
- Autorizimin e përgjithshëm për përfaqësim me LRP.Nr.7456/2023 dt.07.06.2023 me anë të të cilit “Benita Corporation” Sh.P.K, Prishtinë autorizon Endrit Maxharaj për përfaqësim para organeve kompetente sipas përshkrimeve ne aktin e punuar pranë noterit Burim Z. Xhemajli;
- Incizimin gjeodezik, punuar nga kompania gjeodezike Smart Geometrics, Sh.P.K. me numër të licencës 278;
- Fotokopjen e dokumentit të identifikimit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-56004/25 dt.23.04.2025(sipas eLeja, KKN-00222), me anë të së cilës Benita Corporation” Sh.P.K ka kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e kompleksit të shtëpive individuale të banimit, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal koknkeritsht në kuadër të parcelës kadastrale nr.1275-4, ZK.Çagllavicë.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosur njoftimin me datë 23.04.2025 deri me dt.07.05.2025. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçe të parcelës kadastrale në rrugën e lokale/rrugën publike, ku ndër të tjera konstatohet:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Benita Corporation” shpk., në Çagllavicë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-56004/25 dt.23.04.2025, kyçja e rrugës së lagjes sipas zgjidhjes urbane në rrugën ekzistuese “Bashkim Krasniqi” në Çagllavicë, sipas kësaj zgjidhjes urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese, si dhe profilimi, respektivisht zgjerimi i rrugës ekzistuese që lidhet me lagjen. Kyçja e rrugës së lagjes duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese “Bashkim Krasniqi”, të aplikohet profilimi i

rrugës sipas zgjidhjes urbane, si dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve të çdo ndërtese – shtëpie në rrugën e brendshme të zgjidhjes urbane.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, plotësim dokumentacioneve të dorëzuara me dt.01.010.2021, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni, Planit Zhvillimor Komunal, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L- 110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenit 12 dhe 13 të UA të 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”, ka konstatuar se kërkuksi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Situacioni i ngushtë/Zgjidhja Urbane dhe manuali gjeodezik për ndarjen e parcelës.

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 vlerësimet nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesit/investitorit, në dosje të lëndës **05 Nr.350/02-56004/25 dt.23.04.2025**, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë për Kadastër, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,

05 Nr. 350/02-56004/25 DT.20.05.2025

Zyrtari,
Anita Osmani

Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 01275-4

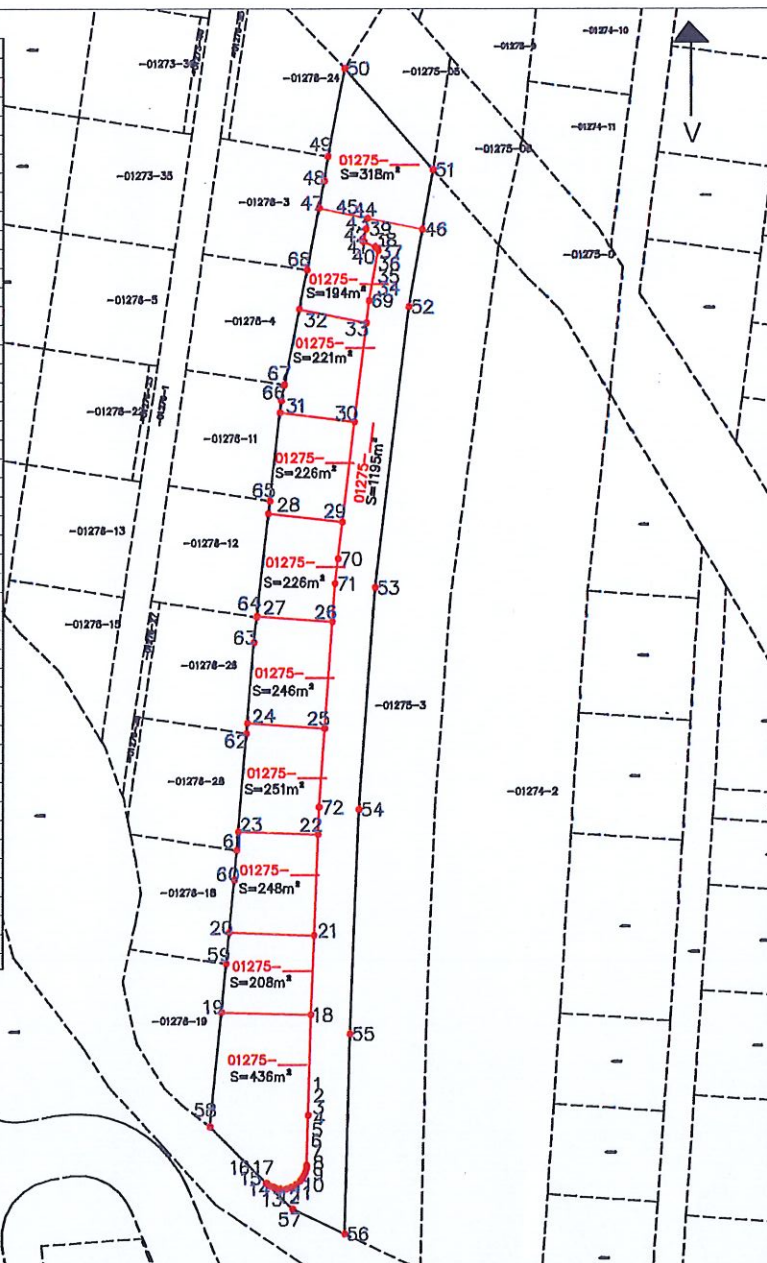
Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavic

Numri i lëndës / Broj predmeta: 30/2025

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Propozim për Ndarje Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 700

Lista e koordinatave, kodit dhe përshkrimit të tyre / Lista koordinata, kod i njohov opis

Nr	Y	X	H	Kodi	Përshkrimi	Burimi
1	7511319.041	4720138.009	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
2	7511319.893	4720172.373	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
3	7511304.245	4720172.763	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
4	7511305.602	4720186.496	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
5	7511320.41	4720185.955	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
6	7511321.069	4720203.236	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
7	7511307.179	4720203.747	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
8	7511308.729	4720222.287	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
9	7511322.215	4720221.399	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
10	7511323.525	4720239.665	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
11	7511310.384	4720240.582	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
12	7511312.383	4720258.179	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
13	7511325.283	4720256.717	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
14	7511327.385	4720273.86	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
15	7511314.35	4720275.478	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
16	7511317.717	4720293.138	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
17	7511329.46	4720290.781	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
18	7511331.715	4720304.504	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
19	7511329.086	4720305.034	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
20	7511329.701	4720308.684	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
21	7511339.237	4720306.771	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
22	7511321.18	4720310.393	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
23	7511322.111	4720315.035	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
24	7511322.751	4720319.215	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
25	7511325.703	4720334.262	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
26	7511341.073	4720316.941	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
27	7511336.854	4720293.566	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
28	7511330.964	4720245.536	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
29	7511328.237	4720207.517	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
30	7511326.772	4720169.069	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
31	7511325.967	4720134.776	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
32	7511316.806	4720139.052	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
33	7511302.31	4720153.19	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
34	7511305.07	4720181.11	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
35	7511306.49	4720195.48	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
36	7511306.91	4720200.53	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
37	7511308.58	4720220.5	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
38	7511309.879	4720236.108	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
39	7511310.37	4720240.46	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
40	7511312.63	4720260.35	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
41	7511314.58	4720277.5	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
42	7511315.12	4720280.2	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
43	7511319.06	4720299.83	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
44	7511329.93	4720294.615	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
45	7511324.515	4720250.46	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
46	7511323.995	4720246.213	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
47	7511321.247	4720207.901	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	
48	7511319.443	4720155.123	2	Kunjë - shyllë metalik	PM	



Rilevoi / Snimio: Smart Geometrics Sh.p.k
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodet/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 278

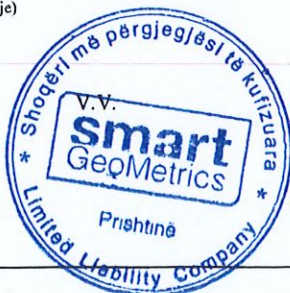
Nënshkrimi / Potpis: _____

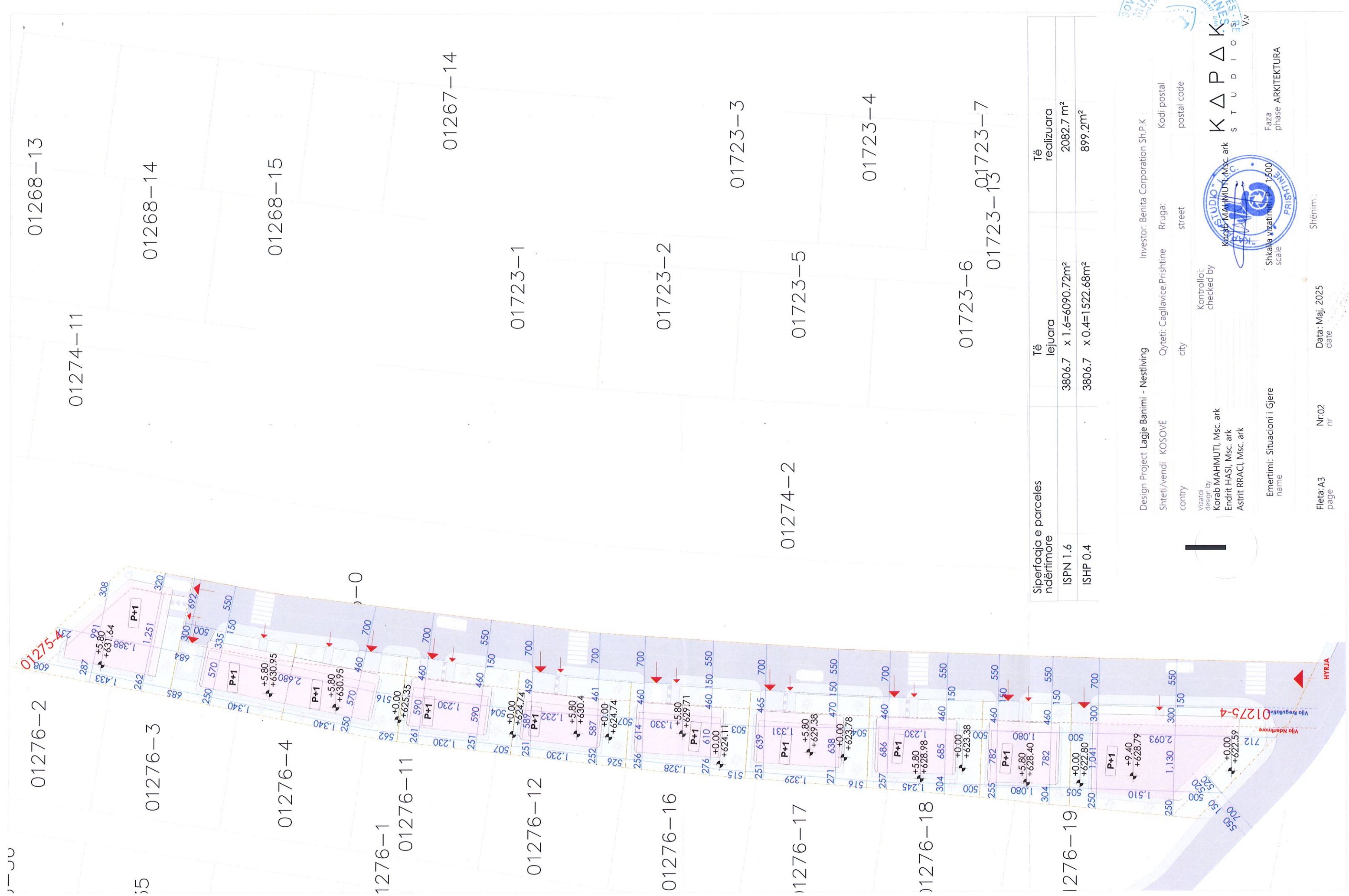
Data e rilevimit / Datum snimanja: 16.05.2025

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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____





Sipërfaqja e parceles ndërtimore	Të lejuara	Të realizuara
ISPN 1.6	3806.7 x 1.6=6090.72m²	2082.7 m²
ISHP 0.4	3806.7 x 0.4=1522.68m²	899.2m²

Design Project Lagje Banimi - Nestliving
Investor: Benita Corporation Sh.P.K

Shteti/vendi KOSOVË
Qyteti: Cagllavice, Prishtine
Rruga: street
Kodi postal postal code

Emertimi: Situacioni i Gjere
name

Vizatori design by
Korab MAHMUTI, Msc. ark
Endrit HASI, Msc. ark
Astrit RRACI, Msc. ark

Kontrollori: checked by
Korab MAHMUTI, Msc. ark

Shkala vizatimit: 1:500
scale

Shënim: :
Faza phase ARKITEKTURA