

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina	
---	--	---

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, të 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. 350/02-48057/25 dt.07.04.2025, (*sipas e-Leja, KKN-00326*), në emër të aplikuesit/subjektit afarist “MABETEX HOLDING” SH.A. me nr. të biznesit 811282011, me adresë Rruga “Fehmi Agani”, Prishtinë, të përfaqësuar nga Valon Lluka nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore me afarizëm, gjegjësisht Lam. “A”, “B”, “C”, “D”, “E” dhe “F”, me etazhitete B+P+5, në Hajvali, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 26.09.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore, në emër të aplikuesit/subjektit afarist “MABETEX HOLDING” SH.A. me nr. të biznesit 811282011, me adresë Rruga “Fehmi Agani”, Prishtinë, të përfaqësuar nga Valon Lluka nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-48057/25 dt.07.04.2025, (*sipas e-Leja, KKN-00326*), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore me afarizëm, gjegjësisht Lam. “A”, “B”, “C”, “D”, “E” dhe “F”, me etazhitete B+P+5, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 888-2, 889-2 dhe 890-2 ZK Hajvali.

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-PZHK-së i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “zonat ekzistuese urbane” dhe “Propozimit i bashkangjitur i konstruksionit të zonës”

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. 888-2.....S=2920 m²..... Mabetex Holding SH.A.....“Arë e klasës 3”;
 - nr. 889-2.....S=3080 m²..... Mabetex Holding SH.A.....“Livadh i klasës 2”;
 - nr. 890-2.....S=7420 m²..... Mabetex Holding SH.A.....“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 në fjalë, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale dhe incizimin gjeodezik të prezantuar, nuk ka ndonjë objekt ekzistues;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është relativisht i pjerrët me disnivel ~ 5.0m nga drejtimi lindje-perëndim;
- Qasja e parcelave kadastrale është përmes rrugëve ekzistuese, rruga “Brigada 153”, përkatësisht përmes parcelës kadastrale nr.1218-0, ZK Hajvali, si rrugë publike;

- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa afariste dhe individuale banimore dhe ndërtesa shumëbanesore me afarizëm me etazhitet P+5.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore me afarizëm, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabaritet dhe etazhite i ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit-“zgjidhjen urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Distanca e vijës ndërtimore nga vija rregullative për objektet në fshatra, duhet të jetë 3-5 metra;
- Etazhite maksimal i lejuar, sipas PZHK-së, është P+1, kurse sipas projekt propozimit dhe i miratuar është B+P+5, duke u bazuar në karakteristikat e rrethinës në distancë prej pesëdhjetë (50) metrave nga kufijtë e parcelës kadastrale, sipas nenit 18, paragrafi 1 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim);
- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelës kadastrale, me sipërfaqet e trajtuara në kuadër të PZHK-së, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore me afarizëm, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr.888-2 ZK Hajvali.....me $S=2920 \text{ m}^2$;
 - nr.889-2 ZK Hajvali.....me $S=3080 \text{ m}^2$;
 - nr.890-2 ZK Hajvali.....me $S=7420 \text{ m}^2$;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, brenda vijës rregulluese..... $S=13420 \text{ m}^2$

- Me kushtet ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesë afariste, të organizuara në ndërtesa dhe hyrje (“A”, “B”, “C”, “D”, “E” dhe “F”), me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, dhe etazhitet (sipas projekt propozimit), sipas përlllogaritjeve dhe projekt propozimit-“zgjidhja urbane” të prezantuar, si në vijim:

Ndërtesat shumëbanesore me afarizëm (Lam. “A”, “B”, “C”, “D”, “E” dhe “F”);

Nën tokë:

- Bodrumi (Lam. A,B,C,D,E dhe F) - Sip = 8050.00 m^2

Mbi tokë:

- Lam. “A” - Sip = 4094.4 m^2 (destinimi: *banim/afarizëm*)
- Lam. “B” - Sip = 4094.4 m^2 (destinimi: *banim/afarizëm*)
- Lam. “C” - Sip = 4094.4 m^2 (destinimi: *banim/afarizëm*)
- Lam. “D” - Sip = 3506.1 m^2 (destinimi: *banim*)
- Lam. “E” - Sip = 3506.1 m^2 (destinimi: *banim*)
- Lam. “F” - Sip = 3506.1 m^2 (destinimi: *banim*)

- $S = 30851.5 \text{ m}^2$ / sipërfaqe mbi tokë 22801.5 m^2 dhe 8050.0 m^2 sipërfaqe nën tokë/

- Etazhitet: B+P+5;

- 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 %.
 $S = 13420 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 4026 \text{ m}^2$ / sipas PZHK-së.
 $S=3978.9 \text{ m}^2$; / 29.60 % sipas projekt propozimit/.
- Bazuar në kriteret e PZHK-së, koeficienti ndërtimor nuk është i përcaktuar, është përcaktuar vetëm etazhite, P+1, dhe ajo sipërfaqe ndërtimore do të llogaritet si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** mbi tokë-suterren, dhe **0%** për etazhet e nëntokës-bodrumit;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, me kusht që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit të tij, nuk e tejkalon nivelin e trotuarit, bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
 $S = 13420 \text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 8052 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
 $S = 8050 \text{ m}^2$ / 59.99 % sipas propozimit të bodrumit.

- Koeficienti i minimal i parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), është min 0.40 (40 %) me gjelbërim të lartë dhe të ultë, sipas 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 sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S = 13420 \text{ m}^2 \times 0.40 \text{ (40\%)} = 5368 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
 $S = 4095 \text{ m}^2 \text{ (30.51 \%)} \text{ gjelbërim në parter} + 3585 \text{ (26.70\%)} \text{ m}^2 \text{ gjelbërim në kulm,}$
 Gjithsejt: $S=7680 \text{ m}^2 \text{ (57.21\%)} \text{ gjelbrim sipas projekt propozimit;}$
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së planifikuar, të jetë për afarizëm dhe banim si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, servis dhe zyre, si dhe për funksione tjera në shërbim të tyre etj. sipas projekt propozimit dhe duke u bazuar në karakteristikat e rrethinës në distancë prej pesëdhjetë (50) metrave nga kufijtë e parcelës kadastrale, sipas nenit 18, paragrafi 1 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim;
- Etazhiteti sipas PZHK-së është P+1 etazhe mbi tokë, sipas projekt propozimit dhe i miratuar është B+P+5, duke u bazuar në karakteristikat e rrethinës në distancë prej pesëdhjetë (50) metrave nga kufijtë e parcelës kadastrale, sipas nenit 18, paragrafi 1 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim);
- Bazuar në kriteret e PZHK-së, distanca në mes ndërtesave individuale për banim në fshatra është prej 5-10 metra, varësisht prej numrit të etazheve. Distanca e ndërtesës individuale për banim nga ndërtesat ekonomike (stallat, kotecet etj.) apo ndërtesat ndihmëse (fushore, depozitë e plehrave etj.) duhet të jetë minimum prej 25-30 metra;
- Elementet ndërtimore të ndërtesave (konzollat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, etj.) në nivel të katit mund të kalojnë vijën ndërtimore, duke llogaritur sipas gabaritit bazë të ndërtesës, gjegjësisht vijës ndërtimore, më së shumti 1.20 metra;
- 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;
- Qasja në parcelë të jetë kah rruga e propozuar e lagjës;
- Për ndërtesa me karakter depo, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për 100m² hapësirë;
- 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. Bashkimi parcelave/bashkimi parcelave kadastrale nr. 888-2, 889-2 dhe 890-2 ZK Hajvali, do të realizohet sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore, Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualit të bashkimit të parcelave kadastrale, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartë cekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

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

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 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.

VII. 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, 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 përdheshë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdheshë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tredimensionale - perspektivë;
- 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, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro - energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit;
- 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;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme

VIII. Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati 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, 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 – Elaborati për: **Leja Mjedisore Komunale** – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, 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.

X. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore meqenëse parcelat kadastrale nr.888-2, 889-2 dhe 891-2 ZK. Hajvali, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë evidentuar si kulturë "Arë e klasës 3" dhe "Livadh i Klasës 2", 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 pajisje 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 dhe Mjedisit (kopje);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 888-2 ZK. Hajvali (me sipërfaqe prej S=2920m²), nr.889-2 ZK. Hajvali (me sipërfaqe prej S=3080m²) dhe nr. 891-2 ZK. Hajvali (me sipërfaqe prej S=7420m²), 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" dhe "Livadh i Klasës 2", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore dhe infrastrukturë, 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 t'i ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", dhe sipërfaqja e parcelës ndërtimore prej S=13420 m² do të regjistrohet si tokë ndërtimore. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore

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

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 parcelës-ave dhe investitorit).

XII. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të 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 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.

XIII. 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

Aplikuesi/pronari/subjekti juridik “MABETEX HOLDING” SH.A. me nr. të biznesit 811282011, me adresë Rruga “Fehmi Agani”, Prishtinë, të përfaqësuar nga Valon Lluka me vendbanim në Prishtinë, me kërkesën 05 Nr. 350/02-48057/25 dt.07.04.2025, (sipas e-Leja, KKN-00326), ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore me afarizëm Lam. “A”, “B”, “C”, “D”, “E” dhe “F”, me etazhitete B+P+5, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-48057/25 dt.07.04.2025, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë, kopjet e planit dhe certifikatat e pronësisë për parcelat kadastrale nr. 888-2, 889-2 dhe 890-2 të evidentuara në certifikatat e njësive kadastrale P-71914002-00888-2, P-71914002-00889-2 dhe P-71914002-00888-2 ZK Hajvali, në emër pronarit MABETEX HOLDING SH.A. të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës.
- Kopjen e certifikatës së biznesit “MABETEX HOLDING” SH.A. me nr. të biznesit 81128011 të lëshuar me 21.01.2021;
- Kopjen e dokumentit të identifikimit për pronarin e kompanisë “Mabetex HOLDING” sh.a, Valon Lluka me nr. identifikues 1001476366;
- Inçizimin gjeodezik për parcelat kadastrale nr.888-2, 889-2 dhe 890-2 ZK Hajvali, i punuar nga kompania gjeodezike e licencuar “Geo Horizont” sh.p.k. me nr. të licensës 54;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor të kompleksit të ndërtesave shumëbanesore me afarizëm dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese “AET Group” Sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.811485764;
- Shkresa “Procesverbal i mbledhjes së organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e kushteve urbanistike dhe lejeve ndërtimore” më dt.05.09.2025;

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-48057/25 dt.07.04.2025, (sipas e-Leja, KKN-00326), dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe atë gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Komunal në Prishtinë, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit ideor, të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Parcelat kadastrale, nr.888-2, 889-2 dhe 890-2 ZK Hajvali, me sipërfaqe të përgjithshme, sipas certifikatës së njësive kadastrale, $S=2920m^2$, $S=3080m^2$ dhe $S=7420m^2$ (gjithsejtë $S=13420m^2$), përfshihen në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, dhe sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar si hapësirë “Zonat Ekzistuese Urbane” dhe “Propozimit i bashkangjitur i konstruksionit te zonës” dhe i cili njëherit është destinim i propozuar nga aplikuesit.

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, 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 08.05.2025 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m, për të njoftuar publikun me synimin e pronarëve dhe investitorit, për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 22.05.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare kanë arritur disa ankesa, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët përmes postës elektronike e asaj zone për qasjen në rrugë publike si dhe për zbatueshmërinë e legjislacionit në fuqi. Kjo drejtori ka shqyrtuar ankesat në fjalë dhe përmes postës elektronike më dt.19.06.2025, palët janë njoftuar që kjo drejtori do të veprojë në bazë të legjislacionit në fuqi me LIGJI Nr.04/L-110 PËR NDËRTIM, neni 18, si dhe në bazë të kriterëve të përcaktuara me Plan.

Në fazën e periudhës së qëndrimit të njoftimit publik, është analizuar projekt propozimi i prezantuar, si koncept dokument, dhe është konstatuar se i njëjti është hartuar në harmoni me kriteret e përcaktuara me PZHK-në, dhe rrethinës në diametër prej 50 m, dhe se parcela kadastrale të përfshira në trajtim, janë të shtrira në zonë të destinuar për “Zonë Ekzistuese Urbane” dhe “Propozimit i bashkangjitur i konstruksionit të zonës”. Plani i situacionit-“zgjidhja urbane” e kompleksit në trajtim, është konceptuar të realizohet në një fazë të vetme të ndërtimit, me trajtim të parcelave kadastrale nr.888-2, 889-2 dhe 890-2 ZK Hajvali, me sipërfaqe të përgjithshme $S=13420 m^2$, dhe me këto kushte ndërtimore trajtohet e tërë sipërfaqja. Sipas projektit konceptual të ndërtesës së planifikuar për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore me afarizëm, gjegjësisht Lam. “A”, “B”, “C”, “D”, “E” dhe “F”, me etazhitete B+P+5, me sipërfaqe sipas përshkrimit në paragrafin IV të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, janë në harmoni me kriteret e PZHK-së dhe Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, si parcelat ndërtimore ashtu edhe sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës afariste.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas pranimit të kërkesës së lartë cekur, dokumentacionin e prezantuar dhe konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi dhe projekt propozimit konceptual me Planin e situacionit-“zgjidhjes urbane”, ka konstatuar se në hapësirën ku janë përcaktuar kushtet ndërtimore nuk ka plan rregullues urban, andaj duke vepruar sipas pikës 1 të nenit 18 të Ligjit për Ndërtim, ku thuhet se, citoj: “Nëse nuk ekziston plani rregullativës urban, aplikuesi i propozon organit kompetent kushtet ndërtimore që dalin mbi bazën e diametrit prej pesëdhjetë (50) metrave nga vijat kufizuese të parcelës tokësore për të cilën aplikuesi ka kërkuar të ndërtoj objektin e tij ndërtimor”, kjo drejtori ka miratuar këtë projekt propozim.

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 275630 dt.27.12.2022, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit me datë 05.09.2025, përmes procesverbalit, ka konstatuar disa vërejtje dhe sugjerime nga aspekti urban i projekt propozimit konceptual, të cilat në ndërkohë janë korrigjuar dhe zgjidhja urbane është përmirësuar, dhe është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të parcelës në rrugën ekzistuese të lagjes, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Mabetex” shpk., në Hajvali të Komunës së Prishtinës, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-48057/25 dt.07.04.2025, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Brigada 153” në Hajvali, për ndërtesat “Lamela A,B,C,D dhe F” me etazhitet B+P+5, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugët ekzistuese “Brigada 153” dhe “Lam Canolli” si dhe profilimi – zgjerimi i tyre. 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 kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me rrugën ekzistuese “Brigada 153”, dhe të aplikohet profilimi – zgjerimi i rrugës sipas zgjidhjes urbane.”

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në kriteret e PZHK-së, konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, pika 1 të nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të “Udhëzimi 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”, diametrit të rrethinës prej 50m’, si dhe diskrecionin për vendose të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 44, të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për kushteve ndërtimore, vendosi të miratoj kërkesën për kushteve ndërtimore, kjo Drejtori, ka konstatuar se aplikuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret dhe është 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: Plani i situacionit -"zgjidhja urbane" dhe Manuali i bashkimit të parcelave kadastrale, i punuar nga gjeodeti i licencuar,

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: Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-48057/25 dt.07.04.2025, (sipas e-Leja, KKN-00326), kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS

05 NR. 350/02-48057/25 dt. 26.09.2025

Zyrtari,
Shkurte Dalipi





Republika e Kosovës

Qeveria - Vlada

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Territorial / Ministarstvo Prostora i Planiranja
Agjencia KADASTRALE e Kosovës / Agencija KADASTRA Kosova

PROPOZIM PËR BASHKIMIN E PARCELAVE KADASTRALE 888-2.889-2.890-2

PROPOZIM PËR NDARJE

Zyra kadastrale komunale: Prishtinë

Zona kadastrale: Haivali

Nr. i njësise kadastrale: 888-2.889-2.890-2

Numri i lëndës: /2025

Shkalla e zvogëlimit 1: 1000

Nr.	Y	X
1	7514425.873	4719193.424
2	7514433.313	4719200.744
3	7514457.234	4719218.132
4	7514463.004	4719223.072
5	7514498.882	4719179.332
6	7514502.301	4719174.872
7	7514522.910	4719148.023
8	7514538.989	4719127.583
9	7514566.268	4719098.174
10	7514598.946	4719065.284
11	7514631.155	4719040.564
12	7514628.205	4719024.825
13	7514617.704	4718988.577
14	7514589.545	4719006.757
15	7514567.876	4719023.537
16	7514534.617	4719056.047
17	7514505.389	4719087.646
18	7514501.699	4719092.016
19	7514481.360	4719120.725
20	7514461.611	4719146.735
21	7514459.571	4719149.655

Shpjegues:

Gjendja kadastrale-zyrtare

Parcela e propozuar

S=m² Sipërfaqet e propozuara

O 1 Koordinatat e parcelës

Rilevoi: "Geo-Horizont" S.R.P.K.

(emri dhe adresa e gjetetit/kompanisë)

Nr. i licencës: 54

Data e rilevimit: 18.09.2025

Nënshtetimi: "Geo-Horizont"

Nr. i licencës: 54

Nr. i licencës: 54

Nr. i licencës: 54

Nr. i licencës: 54



AET Group info
Projektohet: Ph.D. Safete (Veliu) Rexhepi, arch.
Përpunues: Ph.D. Zejnulla Rexhepi, arch.
Investitor: BSc. Festë Berisha
Ndërtues/ndërtimi: MABETEX HOLDING SH.A.
Etazhite: Ndërtesë shumëbanesore me afazizëm B+P+5

Faza: Arkitektura
Vizatimi: Situacioni Ngushtë
Përpjesa: 1:50
Hr. fletës: A.01.2
Munji/Viti: Shtator/2025