01-2058

	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 22, 44, 84 & 140 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, Udhëzim Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/03-103533/24 dt.07.08.2024, të kërkuesve: Pronarëve, Bekim Islami, Shpresa Bislimi, Lulzim & Burim Mehmeti, Tahir Veseli, Shaip Imeri dhe Shaban Nikqi nga Prishtina, dhe Investitorit "Alpha Invest" sh.p.k. nga Prishtina, me numër unik identifikues ARBK nr.811411686, dhe pronar Fahredin Ramadani dhe Lulzim Sadiku nga Ferizaji, *(Grupi "1")*, për rishqyrtimin e Vendimit 05nr.350/02 – 235017/23 dt.19.03.2024, të lëshuar nga kjo drejtori, mbi refuzimin e kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 235017/23 dt.20.12.2023, si dhe kërkesës për pranimin e palës në procedurë - ndërhyrje në procedurë, 05nr.350/02–142936/24 dt.31.10.2024, të Pronarëve, Ramadan Maqedonci, Ramiz Nikq, Minire Klinaku, Vehbi Beqiri, Lirije Smolica, Naser Hyseni dhe Burim Potera nga Prishtina, dhe Investitorit, "Ariani Company" sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të biznesit ARBK 811106972, dhe me pronar Naser Imeri nga Vushtrria *(Grupi "2")*, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit **"Helena"** me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "E8/02"** me 3B+2S+P+11 & **"E8/03"** me 3B+2S+P+10 *(Grupi "1")*, dhe **Ndërtesa "E8/01"** me 3B+2S+P+10 *(Grupi "2")*, në kuadër të pjesës së Parcelave ndërtimore "E8-3", "E8-4", "E8-5" dhe "E8-6", të Blloku urban "E8", të Tërësisë hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative për vendosjen e çështjes administrative, me datë 15.07.2025, merr këtë:

V E N D I M
CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa, 05nr.350/03-103533/24 dt.07.08.2024, në emër të kërkuesve: Pronarëve, Bekim Islami, Shpresa Bislimi, Lulzim & Burim Mehmeti, Tahir Veseli, Shaip Imeri dhe Shaban Nikqi nga Prishtina, dhe Investitorit - subjektit juridik, "Alpha Invest" sh.p.k. nga Prishtina, me numër unik identifikues ARBK 811411686, dhe pronar Fahredin Ramadani dhe Lulzim Sadiku nga Ferizaji, *(Grupi "1")*, për rishqyrtimin e Vendimit 05nr.350/02 – 235017/23 dt.19.03.2024, të lëshuar nga kjo drejtori, mbi refuzimin e kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 235017/23 dt.20.12.2023, si dhe kërkesa për pranimin e palës në procedurë - ndërhyrje në procedurë, 05nr.350/02–142936/24 dt.31.10.2024, në emër të pronarëve, Ramadan Maqedonci, Ramiz Nikq, Minire Klinaku, Vehbi Beqiri, Lirije Smolica, Naser Hyseni dhe Burim Potera nga Prishtina, dhe Investitorit - subjektit juridik, "Ariani Company" sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të biznesit ARBK 811106972, me pronar Naser Imeri nga Vushtrria *(Grupi "2")*;

II. Shfuqizohet Vendimi 05nr.350/02 - 235017/23 dt.19.03.2024, i lëshuar nga kjo drejtori, në emër të kërkuesve: Pronarëve, Lulzim Mehmeti dhe Shpresa Bislimi nga Prishtina, dhe Investitorit - Subjektit juridik, "Alfa Invest"sh.p.k. nga Prishtina, me ARBK 811411686, dhe me pronar Fahredin Ramadani, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumë banesore & afariste – Ndërtesa "1" me 2B+S+P+9+Ph dhe "2" me 2B+S+P+7+Ph, në kuadër të pjesëve të Parcelës ndërtimore "E-8-3" & "E-8-4", të Bllokut urban "E-8", të Tërësisë hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perendim" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr.1810-18 & 1810-11 ZK Prishtinë, dhe kërkesa për caktimin e kushteve ndërtimore merret në rishqyrtim;

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

III. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuesve: Pronarëve, Bekim Islami, Shpresa Bislimi, Lulzim & Burim Mehmeti, Tahir Veseli, Shaip Imeri dhe Shaban Nikqi nga Prishtina, dhe Investitorit - subjektit juridik, "Alpha Invest" sh.p.k. nga Prishtina, me numër unik identifikues ARBK 811411686, dhe pronar Fahredin Ramadani dhe Lulzim Sadiku nga Ferizaji, *(Grupi "1")*, sipas kërkesës 05nr.350/03-103533/24 dt.07.08.2024, për rishqyrtimin e Vendimit 05nr.350/02 – 235017/23 dt.19.03.2024, të lëshuar nga kjo drejtori, mbi refuzimin e kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 235017/23 dt.20.12.2023, si dhe kërkesës për pranimin e palës në procedurë - ndërhyrje në procedurë, 05nr.350/02–142936/24 dt.31.10.2024, të pronarëve, Ramadan Maqedonci, Ramiz Nikq, Minire Klinaku, Vehbi Beqiri, Lirije Smolica, Naser Hyseni dhe Burim Potera nga Prishtina, dhe Investitorit - subjektit juridik, "Ariani Company" sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të biznesit ARBK 811106972, dhe me pronar Naser Imeri nga Vushtrria *(Grupi "2),* për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "Helena"** me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "E8/02"** me 3B+2S+P+11 **dhe "E8/03"** me 3B+2S+P+10 *(Grupi "1")* dhe **Ndërtesa "E8/01"** me 3B+2S+P+10 *(Grupi "2")*, në kuadër të pjesëve të Parcelave ndërtimore "E8-3", "E8-4", "E8-5" dhe "E8-6", të Blloku urban "E8", të Tërësisë hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, konkretisht në parcelave kadastrale, nr.1810-9, 10, 11, 18 & 19 ZK Prishtinë *(Grupi "1")* dhe **nr.1810**-12, 14, 15, 16, 24, 25, 26, & **nr.1816**-2 ZK Prishtinë *(Grupi "2"),* sipas projekt propozimeve konceptuale të prezantuara.

IV. Lokacioni me parcelat kadastrale për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr.35 -186850 dt.02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "banim kolektiv", gjegjësisht ndërtim shumë banesor rezidencial & afarist.

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit të planit rregullues, kërkuesit janë informuar përmes shkresës zyrtare "Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, me referencë 04nr.350/01- 116081/23 dt.07.03.2023, të datës 13.06.2023, lëshuar nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës.

V. Gjendja ekzistuese e lokacionit-parcelave kadastrale: nr.1810-9, 10, 11, 18 & 19 ZK Prishtinë *(Grupi "1")* dhe nr.1810-12, 14, 15, 16, 24, 25, 26, & nr.1816-2 ZK Prishtinë *(Grupi "2")*, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Sipërfaqet e parcelave dhe pronarët e tyre, sipas certifikatës së njësisë kadastrale, janë:

Grupi "1"

nr.1810-9; S=946m²; Bekim Islami;....."Arë e klasit 5";
nr.1810-10; S=1384m²; Tahir Veseli;....."Arë e klasit 5";
nr.1810-11; S=636m²; Shpresa Bislimi;....."Arë e klasit 5";
nr.1810-18; S=1000m²; Burim & Lulzim Mehmeti;....."Arë e klasit 5";
nr.1810-19; S=908m²; Shaip Imeri & Shaban Nikq;....."Arë e klasit 5";

Totali: S=4,874m²

Grupi "2"

nr.1810-12; S=652m²; Ramadan Maqedonci & Ramiz Nikq;....."Arë e klasit 5";
nr.1810-14; S=500m²; Minire Klinaku;....."Arë e klasit 5";
nr.1810-15; S=300m²; Vehbi Beqiri;....."Arë e klasit 5";
nr.1810-16; S=300m²; Lirije Smolica;....."Arë e klasit 5";
nr.1810-24; S=400m²; Ramiz Nikq;....."Arë e klasit 5";
nr.1810-25; S=400m²; Ramiz Nikq;....."Arë e klasit 5";
nr.1810-26; S=300m²; Naser Hyseni;....."Arë e klasit 5";
nr.1816-2; S=677m²; Burim Potera;....."Arë e klasit 5";

Totali: S=3,529m²

Sipërfaqe totale: S=4,874 + 3,529=8,403m²

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura është private, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale;
- Parcelat kadastrale të lartcekura, bazuar në hartën "Riparcelimi" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim", përfshihen në kuadër të parcelave ndërtimore "E8-3", "E8-4", E8-5" dhe "E8-6", të Blloku urban "E8", të Tërësisë hapësinore "E";
- Është tokë urbane me infrastrukturë të planifikuar: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale nr.1810-11 & 19 ZK Prishtinë (Grupi "1") dhe nr.1810-12, ZK Prishtinë (Grupi "2"), ka ndërtesa të

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

ndërtuara individuale banimore, me etazhitet prej P+1; ndersa shumica e parcelave kadastrale nr.1810-9, 10 & 18 ZK Prishtinë (Grupi "1") dhe nr.1810-14, 15, 16, 24, 25, 26, & nr.1816-2 ZK Prishtinë (Grupi "2"), janë të zbrazëta;

- Bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale, parcela kadastrale nr. 1810-18 ZK Prishtinë, është e ngarkuar me hipotekë nga Banka Ekonomike sha në Prishtinë;
- Lokacioni - terreni ka pjerrtësi nga drejtimi jug – lindje në drejtim të veri – perëndimit, me disnivel H=10.0m';
- Parcelat kadastrale të lartcekura kanë qasje në rrugën lokale të lagjes rr."Gani Butka" e cila pjesërisht është edhe rrugë e planifikuar e planit rregullues;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese si: ndërtesa shumë banesore, shtëpi individuale banimore, etj;

VI. Plani i situacionit–"zgjidhja urbane" e **Kompleksi "Helena"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste, është konceptuar të zhvillohet në dy grupe / faza të realizimit, në kuadër të pjesëve të në kuadër të pjesëve të Parcelave ndërtimore "E8-3", "E8-4", "E8-5" dhe "E8-6", të Bllokut urban "E-8", të Tërësisë hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" në Prishtinë, dhe me trajtim të parcelave kadastrale, nr.1810-9, 10, 11, 18 & 19 ZK Prishtinë (Grupi "1") dhe nr.1810-12, 14, 15, 16, 24, 25, 26, & nr.1816-2 ZK Prishtinë (Grupi "2"), si në vijim:

a) <u>Grupi "1":</u> faza e realizimit të **Kompleksit "Helena"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "E8/02"** me 3B+2S+P+11 & **"E8/03"** me 3B+2S+P+10, në kuadër të pjesëve të Parcelave ndërtimore "E8-3", "E8-4", "E8-5" dhe "E8-6", të Bllokut urban "E-8", të Tërësisë hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" në Prishtinë, do të trajtojë parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr.1810-9, 10, 11, 18 & 19 ZK Prishtinë *(Grupi "1")*, në pronësi të pronarëve / poseduesve Bekim Islami, Shpresa Bislimi, Lulzim & Burim Mehmeti, Tahir Veseli, Shaip Imeri dhe Shaban Nikqi nga Prishtina, dhe Investitorit - subjektit juridik, "Alpha Invest" sh.p.k. nga Prishtina, me numër unik identifikues ARBK 811411686, dhe pronar Fahredin Ramadani dhe Lulzim Sadiku nga Ferizaji, ku sipërfaqja totale e parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale të trajtuara me këtë grup / fazë është <u>S=3,890m²</u>, dhe nga këto, <u>S=3,890m²</u>, brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe <u>S=0.00m²</u>, jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit–"zgjidhja urbane", ndërsa

b) <u>Grupi "2":</u> faza e realizimit të ***Kompleksi*** **"Helena"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "E8/01"** me 3B+2S+P+10, në kuadër të pjesëve të Parcelave ndërtimore "E8-3", "E8-4", "E8-5" dhe "E8-6", të Bllokut urban "E-8", të Tërësisë hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" në Prishtinë, do të trajtojë parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale **nr.1810**-12, 14, 15, 16, 24, 25, 26, & **nr.1816**-2 ZK Prishtinë, në pronësi të pronarëve/poseduesve Ramadan Maqedonci, Ramiz Nikq, Minire Klinaku, Vehbi Beqiri, Lirije Smolica, Naser Hyseni dhe Burim Potera nga Prishtina, dhe Investitorit - subjektit juridik, "Ariani Company" sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të biznesit ARBK 811106972, dhe me pronar Naser Imeri nga Vushtrria, ku sipërfaqja totale e parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale të trajtuara me këtë grup / fazë, është: <u>S= 3,348m²</u>, nga këto, <u>S=3,289m²</u>, brenda vijës rregulluese - parcelës ndërtimore dhe <u>S=59m²</u>, jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit–"zgjidhja urbane".

VII. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e **Kompleksit "Helena"** me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "E8/02"** me 3B+2S+P+11 & **"E8/03"** me 3B+2S+P+10 *Grupi "1")*, dhe **Ndërtesa "E8/01"** me 3B+2S+P+10 *(Grupi "2")*, në kuadër të pjesëve të Parcelave ndërtimore "E8-3", "E8-4", "E8-5" dhe "E8-6", të Blloku urban "E8", të Tërësisë hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në kompleks, shtrirja e kompleksit, gabaritet & etazhiteti i ndërtesave, 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 Plani i lokacionit - "zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtyre kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të pjesëve të Parcelave ndërtimore "E8-3", "E8-4", "E8-5" dhe "E8-6", të Blloku urban "E8", të Tërësisë hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re -

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

Zona Perëndim" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet **Kompleksit "Helena"** me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "E8/02"** me 3B+2S+P+11 & **"E8/03"** me 3B+2S+P+10 *(Grupi "1")*, dhe **Ndërtesa "E8/01"** me 3B+2S+P+10 *(Grupi "2")*, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi "Helena"** me **Ndërtesa "E8/03", "E8/02" & "E8/01"

Grupi "1":

Ndërtesa "E8/02" – S=9,683.95m² / 6,993.29m² mbi tokë + 2,690.66m² nën tokë /,
Etazhitet: **-3B+2S+P+11**
Ndërtesa "E8/03" – S=7,432.31m² / 4,673.52m² mbi tokë + 2,758.79m² nën tokë /,
Etazhitet: **-3B+2S+P+10**
Totali: S=17,116.26m² / 11,666.81m², mbi tokë + **5,449.45m²,** nën tokë, (Grupi "1")

Grupi "2";

Ndërtesa "E8/01" – S=15,342.03m² / 10,043.91m² mbi tokë + 5,298,12m²,nën tokë
Etazhitet: **-3B+2S+P+10,**
***Totali i Grupi "1" & "2": S=32,458.29m² / 21,710.72m²**,mbi tokë & **10,747.57m²**, nën tokë*

- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale, të trajtuara në - **Kompleksin "Helena"** me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "E8/02"** me 3B+2S+P+11 & **"E8/03"** me 3B+2S+P+10 *(Grupi "1")*, dhe **Ndërtesa "E8/01"** me 3B+2S+P+10 *(Grupi "2")*, gjegjësisht parcelat kadastrale të trajtuara **brenda vijës rregulluese**, është:

Grupi "1":
-nr.1810-9; S=946m²;
-nr.1810-10; S=1,384m²;
-nr.1810-11; S=636m²;
-nr.1810-18; S=100m²;
-nr.1810-19; S=824m²;
Totali: S=3,890m²;

Grupi "2":
-nr.1810-12; S=652m²;
-nr.1810-14; S=441m²;
-nr.1810-15; S=300m²;
-nr.1810-16; S=300m²;
-nr.1810-24; S=400m²;
-nr.1810-25; S=400m²;
-nr.1810-26; S=300m²;
-nr.1816-2; S=496m²;
Totali: S=3,289m²;
Totale "1" & "2": S=3,890 + 3,289=7,179m²;

- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale, të trajtuara në - **Kompleksin "Helena"** me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "E8/02"** me 3B+2S+P+11 & **"E8/03"** me 3B+2S+P+10 *(Grupi "1")*, dhe **Ndërtesa "E8/01"** me 3B+2S+P+10 *(Grupi "2")*, gjegjësisht parcelat që përfshihen **jashtë vijës rregulluese**, janë:

Grupi "1":
-nr.1810-9; S=0.00m²;
-nr.1810-10; S=0.00m²;
-nr.1810-11; S=0.00m²;
-nr.1810-18; S=0.00m²;
-nr.1810-19; S=0.00m²;
Totali: S=0.00m²;

Grupi "2":
-nr.1810-12; S=0.00m²;
-nr.1810-14; S=59m²;
-nr.1810-15; S=0.00m²;
-nr.1810-16; S=0.00m²;
-nr.1810-24; S=0.00m²;

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

-nr.1810-25; S=0.00m²;
-nr.1810-26; S=0.00m²;
-nr.1816-2; S=0.00m²;
Totali: S=59m²;
Totali "1" & "2": S=0.00 + 59=59m²;

- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale, të trajtuara në - **Kompleksin "Helena"** me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "E8/02"** me 3B+2S+P+11 & **"E8/03"** me 3B+2S+P+10 *(Grupi "1")*, dhe **Ndërtesa "E8/01"** me 3B+2S+P+10 *(Grupi "2")*, gjegjësisht pjesët e parcelave **që nuk përfshihen në ndërtim,** janë:

Grupi "1":
-nr.1810-9; S=0.00m²;
-nr.1810-10; S=0.00m²;
-nr.1810-11; S=0.00m²;
-nr.1810-18; S=900m²;
-nr.1810-19; S=84m²;
Totali: S=984m²;

Grupi "2":
-nr.1810-12; S=0.00m²;
-nr.1810-14; S=0.00m²;
-nr.1810-15; S=0.00m²;
-nr.1810-16; S=0.00m²;
-nr.1810-24; S=0.00m²;
-nr.1810-25; S=0.00m²;
-nr.1810-26; S=0.00m²;
-nr.1816-2; S=181m²;
Totali:S=181m²;
Totali "1" & "2": S=984 + 181=1,165m²;

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdheses ose suterenit është max. 0.40 (40 %), ndërsa për etazhat tjera mbitokësore është max. 0.30 (30%), dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:

Grupi "1"
S=3,890x0.4=1,556.00m² / lejuar sipas planit rregullues, për përdhesë ose suteren /,
S=3,890x0.3=1,167.00m² / lejuar sipas planit rregullues, për katet tjera mbitokësore /,
S=1,140.58m² / sipas projekt propozimit, për përdhesë ose suteren /;
S=1,140.58 m² / sipas projekt propozimit, për katet tjera mbitokësore /;

Grupi "2"
S=3,289x0.4=1,315.60m² / lejuar sipas planit rregullues, për përdhesë ose suteren /,
S=3,289x0.3=986.70m² / lejuar sipas planit rregullues, për katet tjera mbitokësore /,
S=864.79m² / sipas projekt propozimit, për përdhesë ose suteren /;
S=892.44m² / sipas projekt propozimit, për katet tjera mbitokësore /;

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 0.60 (60 %), sipas planit rregullues dhe bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:

Grupi "1"
S=3,890x0.6=2,334.00m² / lejuar sipas planit rregullues dhe Vendimit të Kryetarit /;
S=1,537.35m² / sipas projekt propozimit /.

Grupi "2"
S=3,289x0.6=1,973.40m² / lejuar sipas planit rregullues dhe Vendimit të Kryetarit /;
S=1,474.47m² / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar 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

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

gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:

Grupi "1"

S=3,890x0.4=1,556.00m² / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;

S=1,425.90 +130.10m² / sipas projekt propozimit, mbi tokë+kulm i gjelbër /.

Grupi "2"

S=3,289x0.4=1,315.60m² / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;

S=1,080.82 + 234.72m² / sipas projekt propozimit, mbi tokë+kulm i gjelbër /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) për bllokun urban "E-8", sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim", është max. 3.0. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet-llogaritet, si në vijim: ***100%*** për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi ***51%*** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës-***suteren***, dhe ***0%*** për etazhet e nëntokës – ***bodrum***, dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:

Grupi "1"

S=3,890 x 3.0=11,670m² / lejuar sipas planit rregullues /,

S=11,667m² / sipas projekt propozimit konceptual /,

Grupi "2"

S=3,289 x 3.0=9,867m² / lejuar sipas planit rregullues /,

S=10,044m² / sipas projekt propozimit konceptual, duke përfshirë edhe shpronësimin/.

- Destinimi i shrytëzimit të ndërtesave, bazuar në kriteret e planit, është "banim kolektiv", gjegjësisht ndërtim shumë banesor & afarist, si dhe me hapësira përcjellëse të ndërtesave: kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar dhe miratuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun urban "E-8", të tërësisë hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re–Zona Perëndim", është max. P+8, ku ky etazhitet mund të ndryshohet - rritet me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin /shpronësimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimi;
- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore. Sipas llogarisë, për **Grupi "1",** nuk ka sipërfaqe jashtë vijës rregulluese, ndërsa sipërfaqja jashtë vijës rregulluese për **Grupi "2"**, është **S=59m²,** e cila sipërfaqe në raport me parcelën ndërtimore, e shprehur në përqindje (%), është S=59 / 3,289 x 100=1.79%. Andaj, bazuar në vendimin e lartcekur, sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 3.0, si në vijim: **S=59x 3.0=177m²**.

  Ndërsa, sipërfaqja totale ndërtimore e **Kompleksit "Helena"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "E8/02"** me 3B+2S+P+11 & **"E8/03"** me 3B+2S+P+10 *(Grupi "1")*, dhe **Ndërtesa "E8/01"** me 3B+2S+P+10 *(Grupi "2")*, do të jetë: **S=11,670+9,867+177=21,714m².**
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë 1.0 x H (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje 0.5 x 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 x H;
- 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 efiçiencës 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;
- Ngritja e nivelit të përdhesës nga niveli i terrenit - trotuarit të ndërtesës, lejohet të jetë max.0.30m për afarizëm, gjegjësisht 1.20m për banim;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa shumë banesore & afariste, të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret kënde të lojrave për fëmijë, terrene sportive, mobiliar urban, etj.;

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

- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30m² të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;
- 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 efiçiencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin urban & arkitektonik;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim".

VIII. Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale, nr. 1810-18 & 1810-19 *(Grupi "1")* dhe nr.1810-14 & 1816-2 ZK Prishtinë *(për Grupi "2")*, do të realizohet bazuar në Planin e Situacionit - "zgjidhja urbane", Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Shkumbin Aliu nga Prishtina me licencë nr.43.

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, 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, 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.

IX. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, **nr. 1810**-9, 10, 11,12, 14, 15, 16, 18, 19, 24, 25, 26 & **1816**-2 ZK Prishtinë *(Grupi "1" & "2")*, do të realizohet, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar Shkumbin Aliu nga Prishtina me licencë nr.43 dhe "GEOCODE" sh.p.k. nga Mitrovica me licencë nr.73.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parceleva kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin kordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i bashkimit, punuar nga gjeodeti dhe kompania gjeodete e 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 bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe Manualin e bashkimit, punuar nga gjeodeti dhe kompania gjeodete e licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

X. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesës së parcelës kadastrale, nr.1810-14 ZK Prishtinë, me sipërfaqe totale S=59m² (Grupi "2"), e përfshirë në hapësirë publike - rrugë të planifikuar të planit rregullues, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin VI., parcela ndërtimore për Grupi "2" është me sipërfaqe S=3,289m², kurse sipërfaqja e përfshirë në hapësira publike të planit rregullues – rrugë të planifikuar është S=59m², andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, do të realizohet në masën deri 20%, dhe sipas kalkulimeve, kjo përqindje (%), do të jetë: S=59 / 3,289 x 100=1.79%. Andaj bazuar në koeficientin e ndërtimit prej 3.0, pronarët dhe investitori, mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore prej S=59x3.0=177m².

Andaj bazuar në konstatimet e lartcekura, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesës së parcelës kadastrale të lartcekur, duke u bazuar në manualin për shpronësim, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "GeoCode"

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

shpk, me licencë nr.73, e i cili është pjesë përbërëse e vendimit të kushteve ndërtimore. Procedura e kompensimit / shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave kadastrale dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqet ndërtimore, të trajtohen pas bashkimit dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit VIII, të këtij vendimi

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore

XI. 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.

XII. 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, "Rregullore mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA i MMPH-së Nr.33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me 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 përfshitë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhesë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, 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;

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

- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të zhvilluara në terren.

XIII. Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për **Masat e mbrojtëse nga zjarri** hartuar 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- Elaborati për **Leje Mjedisore Komunale** hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.
- *Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:*
- *Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;*
- *Certifikatën për regjistrimin e biznesit;*
- *Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;*
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

XIV. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 1810-9, 10, 11, 18 & 19 ZK Prishtinë (Grupi "1") dhe nr.1810-12, 14, 15, 16, 24, 25, 26 & 1816-2 ZK Prishtinë (Grupi "2"), në bazë të çertifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 5" paraprakisht kërkohet të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, <u>për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore</u>, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen totale te parcelës ndërtimore, prej **S=3,890m²** *(Grupi "1")* & **S=3,289m²** *(Grupi "2")*.

Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit dhe 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.

XV. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa 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.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 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.

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

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

XVI. Vlefshmëria e kushteve ndërtimore është një (1) vit, me të drejtë vazhdimi edhe për një (1) vit tjetër, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së kushteve ndërtimore.

A r s y e t i m

Kërkuesit: Pronarët, Bekim Islami, Shpresa Bislimi, Lulzim & Burim Mehmeti, Tahir Veseli, Shaip Imeri dhe Shaban Nikqi nga Prishtina, dhe Investitorit "Alpha Invest" sh.p.k. nga Prishtina, me numër unik identifikues ARBK nr.811411686, dhe pronar Fahredin Ramadani dhe Lulzim Sadiku nga Ferizaji, *(Grupi "1")*, me kërkesën 05nr.350/03-103533/24 dt.07.08.2024, për rishqyrtimin e Vendimit 05nr.350/02 – 235017/23 dt.19.03.2024, të lëshuar nga kjo drejtori, mbi refuzimin e kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 235017/23 dt.20.12.2023, dhe pronarët Ramadan Maqedonci, Ramiz Nikq, Minire Klinaku, Vehbi Beqiri, Lirije Smolica, Naser Hyseni dhe Burim Potera nga Prishtina, dhe Investitorit, "Ariani Company" sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të biznesit ARBK 811106972, dhe me pronar Naser Imeri nga Vushtrria *(Grupi "2")*, me kërkesën 05nr.350/02–142936/24 dt.31.10.2024, për pranimin e palës në procedurë - ndërhyrje në procedurë, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "Helena"** me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "E8/02"** me 3B+2S+P+11 & **"E8/03"** me 3B+2S+P+10 *(Grupi "1")*, dhe **Ndërtesa "E8/01"** me 3B+2S+P+10 *(Grupi "2")*, në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën, për rishqyrtimin e Vendimit 05nr.350/02 – 235017/23 dt.19.03.2024, mbi refuzimin e kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 235017/23 dt.20.12.2023, si dhe kërkesën për pranimin e palës në procedurë - ndërhyrje në procedurë, 05nr.350/02–142936/24 dt.31.10.2024, si dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

<u>për (Grupi "1")</u>

- *Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelat kadastrale, nr.1810-9, 10, 11, 18 & 19 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*
- *Projekti konceptual - "zgjidhja urbane" e **Kompleksit "Helena"** me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "E8/02"** me 3B+2S+P+11 & **"E8/03"** me 3B+2S+P+10 (Grupi "1"), dhe me hapësira të planifikuara, hartuar nga kompania projektuese N.N.SH. "CAD partners" nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 810902371, dhe me projektues Jeton Shala inxh.dip.ark.;*
- *Incizimi gjeodezik "Situacioni i terrenit në parcelat nr.1810-9, 10, 11, 18 & 19 ZK Prishtinë", punuar nga gjeodeti i licencuar Shkumbin Aliu nga Prishtina, me licencë nr.43;*
- *Manuali gjeodezik me propozim për ndarje, dhe bashkim të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar Shkumbin Aliu nga Prishtina, me licencë nr.43;*
- *Akti administrativ "Vendim refuzimi i kërkesës", 05nr.350/02 – 235017/23 dt.19.03.2024, lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore ", e lidhur në mes pronares Shpresa Bislimi nga Prishtina dhe Investitorit "Alpha Invest" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP:4970/2023, Nr. i Ref.:2450/2023 dt.21.06.2023 (ekstrakt nga origjinali);*
- *Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore ", e lidhur në mes pronarit Bekim Islami nga Prishtina dhe Investitorit "Alpha Invest" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP:6184/2023, Nr. i Ref.:2903/2023 dt.21.07.2023 (ekstrakt nga origjinali);*
- *Akti "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes pronarëve Shaip Imeri, Shaban Nikqi dhe Tahir Veseli nga Prishtina, dhe Investitorit "Alpha Invest" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP:4215/2023, Nr. i Ref.:2037/2023 dt.25.05.2023 (ekstrakt nga origjinali);*
- *Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore ", e lidhur në mes pronarit Lulzim Mehmeti nga Prishtina dhe Investitorit "Alpha Invest" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP:5217/2023, Nr. i Ref.:2461/2023 dt.03.07.2023 (ekstrakt nga origjinali);*
- *Akti noterial " ANEKSI i I-rë i Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore, Kontrata me LRP.nr.5217/2023 nr.REF.2461/2023 dt.03.07.2023 e njëjta e noteriazura pran Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë ", e lidhur në mes pronarit Lulzim dhe Burim Mehmeti nga Prishtina dhe Investitorit "Alpha Invest" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP:5584/2025, Nr. i Ref.:2933/2025 dt.14.07.2025 (ekstrakt nga origjinali);*
-

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

- *Akti noterial "Autorizim", dhenë nga subjekti juridik-investitori "Alpha Invest" shpk nga Ferizaj, për Gent Peçani nga Prishtina, i përpiluar dhe noterizuar te noter Gazmend Heta në Ferizja, me LRP.nr. 8301/2023, dt. 03.08.2023 (kopje);*
- *Fotokopja e certifikatës së biznesit e invesitorit "Alpha Invest" sh.p.k. nga Prishtina, ARBK 811411686, dhe me pronarë Fahredin Ramadani nga Shtimja dhe Lulzim Sadiku nga Ferizaji;*
- *Fotot e lokacionit nga aero incizimi;*

<u>për (Grupi "2")</u>

- *Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelat kadastrale, nr.1810-12, 14, 15, 16, 24, 25, 26 dhe 1816-2 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*
- *Projekti konceptual - "zgjidhja urbane" e **Kompleksit "Helena"** me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "E8/01"** me 3B+2S+P+10 (Grupi "2"), dhe me hapësira të planifikuara, hartuar nga kompania projektuese "Proarchitecture" sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të regjistrimit 811106691, dhe me projektues: ark. Arsim Gërxhaliu dhe ark. Asim Vatovci;*
- *Incizimi gjeodezik "Situacioni i terrenit në parcelat nr.1810-12, 14, 15, 16, 24, 25, 26 dhe 1816-2 ZK Prishtinë", punuar nga kompania gjeodete e licencuar "GeoCODE" sh.p.k. nga Mitrovica, me licencë nr.73;*
- *Manuali gjeodezik me propozim për ndarje, bashkim dhe shpronësim të parcelave, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "GeoCODE" sh.p.k. nga Mitrovica, me licencë nr.73;*
- *Akti noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor", e lidhur në mes pronarëve Vehbi Beqiri dhe Lirije Smolica nga Prishtina, dhe Investitorit "Ariani Company" sh.p.k. nga Vushtrria, përpiluar te Notere Valdete I. Ademi në Prishtinë, me Lrp.nr.1703/2024, Ref.nr:461/2024 dt.22.03.2024 (ekstrakt nga origjinali);*
- *Akti noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor", e lidhur në mes të pronares Minire Klinaku nga Prishtina, dhe Investitorit "Ariani Company" sh.p.k. nga Vushtrria, përpiluar te Notere Valdete I. Ademi në Prishtinë, me Lrp.nr.4261/2024, Ref.nr:1077/2024 dt.09.08.2024 (ekstrakt nga origjinali);*
- *Akti noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor", e lidhur në mes të pronarit Burim Potera nga Prishtina, dhe Investitorit "Ariani Company" sh.p.k. nga Vushtrria, përpiluar te Notere Valdete I. Ademi në Prishtinë, me Lrp.nr.3772/2024, Ref.nr:943/2024 dt.15.07.2024 (ekstrakt nga origjinali);*
- *Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Ramiz Nikq, Naser Hyseni dhe Ramadan Maqedonci nga Prishtina, dhe Investitorit "Ariani Company" sh.p.k. nga Vushtrria, përpiluar te Noter Astrit Bibaj në Prishtinë, me LRP.nr.4862/2021, Ref.nr. 417/2021 dt.04.09.2021 (kopje e noterizuar nga origjinali);*
- *Akti noterial "Autorizim biznesi-gjeneral", dhenë nga subjekti juridik-investitori "Ariani Company" shpk për Qemajl Imeri nga Dumnica e Erpërme, i përpiluar dhe noterizuar te noter Bardhyl A. Dinaj në Vushtrri, me LRP/Nr.Rend. 5521/2020, dt. 07.12.2020 (kopje);*
- *Akti noterial "Autorizim", dhenë nga Naser Hyseni për Ardiana Shabaj-Hyseni, i përpiluar dhe noterizuar te notere Sevdije S. Krasniqi në Prishtinë, me LRP.Nr.rendor. 4731/2019, dt. 25.06.2019 (kopje);*
- *Fotokopja e certifikatës së biznesit e invesitorit "Ariani Company" sh.p.k. nga Vushtrria, me ARBK 811106972, dhe me pronar Naser Imeri nga Vushtrria;*
- *Fotot e lokacionit nga aero incizimi;*

<u>për (Grupi "1" dhe "2")</u>

- *Shkresa "Njoftim publik" të datës 27.06.2025 deri 11.07.2025;*
- *Fotot e njoftimit publik;*
- *Shkresa zyrtare "Mendimi nga faza e Komunikacionit", e datës 08.07.2025, lëshuar nga zyrtari përgjegjës i drejtorisë;*
- *Shkresa zyrtare "Informim", me referencë 04-070/01-23315/25 dt. 13.02.2025, të datës 19.02.2025, lëshuar nga Drejoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës;*
- *Procesverbali i Mbledhjes së organit kolegjial këshillëdhënës për shqyrtimin e Kushteve Urbanistike dhe Lejeve Ndërtimore, i mbajtur me dt.28.04.2025 dhe 16.06.2025.*

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/03-103533/24 dt.07.08.2024, për rishqyrtimin e Vendimit 05nr.350/02 – 235017/23 dt.19.03.2024, të lëshuar nga kjo drejtori, mbi refuzimin e kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 235017/23 dt.20.12.2023, si dhe kërkesës për pranimin e palës në procedurë - ndërhyrje në procedurë, 05nr.350/02–142936/24 dt.31.10.2024, shqyrtimit të përmbajtjes së tyre dhe lokacionit, për të cilin kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, duke u mbështet në paragrafin 1, të nenit 84 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, ku thuhet se, citojmë: *"Organi publik kompetent mund të bashkoj disa procedura administrative në një të vetme nëse të drejtat dhe detyrimet e palëve të përfshira bazohen në një*

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

gjendje faktike dhe bazë juridike të njejtë apo të ngjajshme", vendosi ti bashkojë dhe trajtojë në një procedurë të vetme administrative, gjegjësisht ti trajtojë me një vendim të kushteve ndërtimore, duke u bazuar edhe në faktin se parcelat kadastrale të lartcekura dhe të trajtuara, përfshihen në kuadër të bllokut të njëjtë urban "E-8", të Tërësisë hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perendim" në Prishtinë.

Pas këtij konstatimi dhe veprimi administrativ, kjo drejtori mori në shqyrtim kërkesat e lartcekura, dokumentacionet e bashkëngjitura, konsultoi dokumentet e planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Planin Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perendim", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, dosjen e lëndës 05nr.350/02 - 235017/23 dt.20.12.2023, projekt propozimet-projektet konceptuale me "zgjidhja urbane" dhe projektet ideore, dhe procedurat e zhvilluara gjatë fazës së procedimit administrativ, në mënyrë procedurale dhe në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Kërkuesit: Pronarët Lulzim Mehmeti dhe Shpresa Bislimi nga Prishtina, dhe Investitori - Subjektit juridik, "Alfa Invest"sh.p.k. nga Prishtina, me ARBK 811411686, dhe me pronar Fahredin Ramadani, me kërkesën 05nr.350/02 - 235017/23 dt.20.12.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumë banesore & afariste – Ndërtesa "1" me 2B+S+P+9+Ph dhe "2" me 2B+S+P+7+Ph, në kuadër të pjesëve të Parcelës ndërtimore "E-8-3" & "E-8-4" të Bllokut urban "E-8", të Tërësisë hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perendim" në Prishtinë, të cilën kërkesë, kjo drejtori, me aktin administrativ "Vendim refuzimi i kërkesës", 05nr.350/02 – 235017/23 dt.19.03.2024, e ka refuzuar, duke dhënë arsyet për refuzim.

Subjekti juridik & Investitori, "Alpha Invest" sh.p.k. nga Prishtina, me numër unik ARBK nr.811411686, dhe me pronarë Fahredin Ramadani dhe Lulzim Sadiku nga Ferizaji, dhe pronarët, Bekim Islami, Shpresa Bislimi, Lulzim & Burim Mehmeti, Tahir Veseli, Shaip Imeri dhe Shaban Nikqi nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/03 – 103533/24 dt.07.08.2024, sërish kanë aplikuar në këtë drejtori, duke kërkuar rishqyrtimin e vendimit refuzues dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit **"Helena"** me ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa **"E8/03"** me 3B+2S+P+910 & **"E8/02"** me 3B+2S+P+11, në kuadër parcelave ndërtimore "E8-3", "E8-4" dhe "E8-5", të Blloku urban "E8", të Tërësisë hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, konkretisht në parcelat kadastrale, **nr.1810**-9, 10, 11, 18 & 19 ZK Prishtinë.

Në fazën e trajtimit të kësaj kërkese, pronarët, Ramadan Maqedonci, Ramiz Nikq, Minire Klinaku, Vehbi Beqiri, Lirije Smolica, Naser Hyseni dhe Burim Potera nga Prishtina, dhe Investitorit, "Ariani Company" sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të biznesit ARBK 811106972, dhe me pronar Naser Imeri nga Vushtrria, me kërkesën 05nr.350/02–142936/24 dt.31.10.2024, kanë kërkuar ndërhyrje në procedurë të kërkesës paraprake, konkretisht caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtimin e Ndërtesa - **"E8/01"** me 3B+2S+P+10, në kuadër parcelave ndërtimore "E8-5" dhe "E8-6", të Blloku urban "E8", të Tërësisë hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, konkretisht në parcelat kadastrale, nr.**1810**-12, 14, 15, 16, 24, 25, 26 dhe 1816-2, ZK Prishtinë, ku së bashku të dy grupacionet janë pajtuar që pronat e tyre ti zhvillojnë sipas një zgjidhjeje të përbashkët urbane.

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës 05nr.350/03-103533/24 dt.07.08.2024, të kërkuesve: Pronarëve, Bekim Islami, Shpresa Bislimi, Lulzim & Burim Mehmeti, Tahir Veseli, Shaip Imeri dhe Shaban Nikqi nga Prishtina, dhe Investitorit "Alpha Invest" sh.p.k. nga Prishtina, me numër unik identifikues ARBK nr.811411686, dhe pronar Fahredin Ramadani dhe Lulzim Sadiku nga Ferizaji, *(Grupi "1")*, për rishqyrtimin e Vendimit 05nr.350/02 – 235017/23 dt.19.03.2024, të lëshuar nga kjo drejtori, mbi refuzimin e kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 235017/23 dt.20.12.2023, si dhe të kërkesës për pranimin e palës në procedurë - ndërhyrje në procedurë, 05nr.350/02–142936/24 dt.31.10.2024, të pronarëve, Ramadan Maqedonci, Ramiz Nikq, Minire Klinaku, Vehbi Beqiri, Lirije Smolica, Naser Hyseni dhe Burim Potera nga Prishtina, dhe Investitorit, "Ariani Company" sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të biznesit ARBK 811106972, dhe me pronar Naser Imeri nga Vushtrria *(Grupi "2")*, kërkesa këto për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi "**Helena**" me ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa **"E8/03"** me 3B+2S+P+10 & **"E8/02"** me 3B+2S+P+11 *(Grupi "1")* dhe Ndërtesa **"E8/01"** me 3B+2S+P+10 *(Grupi "2")*, në kuadër të Parcelave ndërtimore "E8-3", "E8-4", "E8-5" dhe

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

"E8-6", të Blloku urban "E8", të Tërësisë hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, konkretisht në parcelat kadastrale, nr.**1810**-9, 10, 11, 18 & 19 ZK Prishtinë *(Grupi "1")* dhe nr.**1810**-12, 14, 15, 16, 24, 25, 26 & nr.1816-2 ZK Prishtinë *(Grupi "2")*, shqyrtimit dhe analizimit të projekt propozimit konceptual me Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", të prezantuar, ka konstatuar se projekt propozimi konceptual në parim është bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor.

Andaj, kjo drejtori, paraprakisht, pas pranimit të kërkesave për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të saj, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenit 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik", me datë 27.06.2025, e cila ka qëndruar gjer me datë 11.07.2025, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuesve dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Sipas projekt propozimit të prezantuar, konstatohet se "zgjidhja urbane" e Kompleksi "**Helena**" me ndërtesa shumë banesore & afariste, është konceptuar të zhvillohet në dy faza / grupe të realizimit – **"Grupi 1"** dhe **"Grupi 2",** në kuadër të në kuadër të Parcelave ndërtimore "E8-3", "E8-4", "E8-5" dhe "E8-6", të Blloku urban "E8", të Tërësisë hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, me trajtim të parcelave kadastrale dhe planifikim të ndërtesave shumëbanesore & afariste, sipas përshkrimit në pikën ***VI. Plani i situacionit...,*** të dispozitivit të këtij vendimi.

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

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Alpha Invest" shpk., dhe "Ariani Company", shpk, në lagjen "Prishtina e Re, Zona Perëndim", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-235017/23 dt.20.12.2023, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen "Prishtina e Re Zona Perëndim" në Prishtinë, për objektet "Ndërtesa E8/01" me etazhitet - 3B+2S+P+10, "Ndërtesa E8/02" me etazhitet -3B+2S+P+11, dhe "Ndërtesa E8/03" me etazhitet - 3B+2S+P+10, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugën e planifikuar dhe terrenin me pjerrësi. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", "Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës" dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit."

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 112722 dt.27.08.2024 dhe 14nr.020/04 – 50254/24 dt.11.04.2025, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar dhe riprezantuar nga projektuesi, me datë 24.04.2025 dhe 16.06.2025, përmes procesverbalit ka rekomanduar disa vërejtje dhe pas përmbushjes së tyre, ka rekomanduar bartësin e lëndës që të verifikojë saktësinë dhe vërtetësinë e dokumentacionit ndërtimor, krahasuar me dokumentet e planifikimit hapësinor për atë zonë, kushtet ndërtimore dhe rregullativën ligjore në fuqi, dhe të vazhdojë procedurën për vendosjen e çështjes administrative.

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*

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

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 kërkuesit 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 ligjore për miratimin e kërkesës 05nr.350/03-103533/24 dt.07.08.2024, në emër të kërkuesve: Pronarëve, Bekim Islami, Shpresa Bislimi, Lulzim & Burim Mehmeti, Tahir Veseli, Shaip Imeri dhe Shaban Nikqi nga Prishtina, dhe Investitorit "Alpha Invest" sh.p.k. nga Prishtina, me numër unik identifikues ARBK nr.811411686, dhe pronar Fahredin Ramadani dhe Lulzim Sadiku nga Ferizaji, *(Grupi "1")*, me kërkesën 05nr.350/03-103533/24 dt.07.08.2024, për rishqyrtimin e Vendimit 05nr.350/02 – 235017/23 dt.19.03.2024, të lëshuar nga kjo drejtori, mbi refuzimin e kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 235017/23 dt.20.12.2023, dhe kërkesën 05nr.350/02–142936/24 dt.31.10.2024, për pranimin e palës në procedurë - ndërhyrje në procedurë, në emër të pronarëve Ramadan Maqedonci, Ramiz Nikq, Minire Klinaku, Vehbi Beqiri, Lirije Smolica, Naser Hyseni dhe Burim Potera nga Prishtina, dhe Investitorit, "Ariani Company" sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të biznesit ARBK 811106972, dhe me pronar Naser Imeri nga Vushtrria *(Grupi "2")*, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin - **Kompleksit "Helena"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "E8/02"** me 3B+2S+P+11 & **"E8/03"** me 3B+2S+P+10 *(Grupi "1")*, dhe **Ndërtesa "E8/01"** me 3B+2S+P+10 *(Grupi "2")*, në kuadër të pjeësve të Parcelave ndërtimore "E8-3", "E8-4", "E8-5" dhe "E8-6", të Blloku urban "E8", të Tërësisë hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, konkretisht në parcelat kadastrale, **nr.1810**-9, 10, 11, 18 & 19 ZK Prishtinë *(Grupi "1")* dhe **nr.1810**-12, 14, 15, 16, 24, 25, 26 & nr.1816-2 ZK Prishtinë *(Grupi "2")*, sipas projekt propozimit konceptual - Planit të situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar dhe miratuar nga kjo drejtori.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e **Kompleksit "Helena"** me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "E8/02"** me 3B+2S+P+11 & **"E8/03"** me 3B+2S+P+10 *(Grupi "1")*, dhe **Ndërtesa "E8/01"** me 3B+2S+P+10 *(Grupi "2")*, në kuadër të pjesëve të Parcelave ndërtimore "E8-3", "E8-4", "E8-5" dhe "E8-6", të Blloku urban "E8", të Tërësisë hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, konkretisht në parcelat kadastrale, **nr.1810**-9, 10, 11, 18 & 19 ZK Prishtinë *(Grupi "1")* dhe **nr.1810**-12, 14, 15, 16, 24, 25, 26 & nr.1816-2 ZK Prishtinë; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese në sistemin koordinativ KosovaREF 01, dhe manuali i ndarjes, bashkimit dhe shpronësimit të parcelave kadastrale të trajtuara.

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

I dërgohet: Kërkuesve/Investitorëve, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/03-103533/24 dt.07.08.2024 dhe 05nr.350/02 - 235017/23 dt.20.12.2023 dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 235017/23 DT.15.07.2025,

Zyrtari:
Ergyn Hajredini

Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi

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

Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

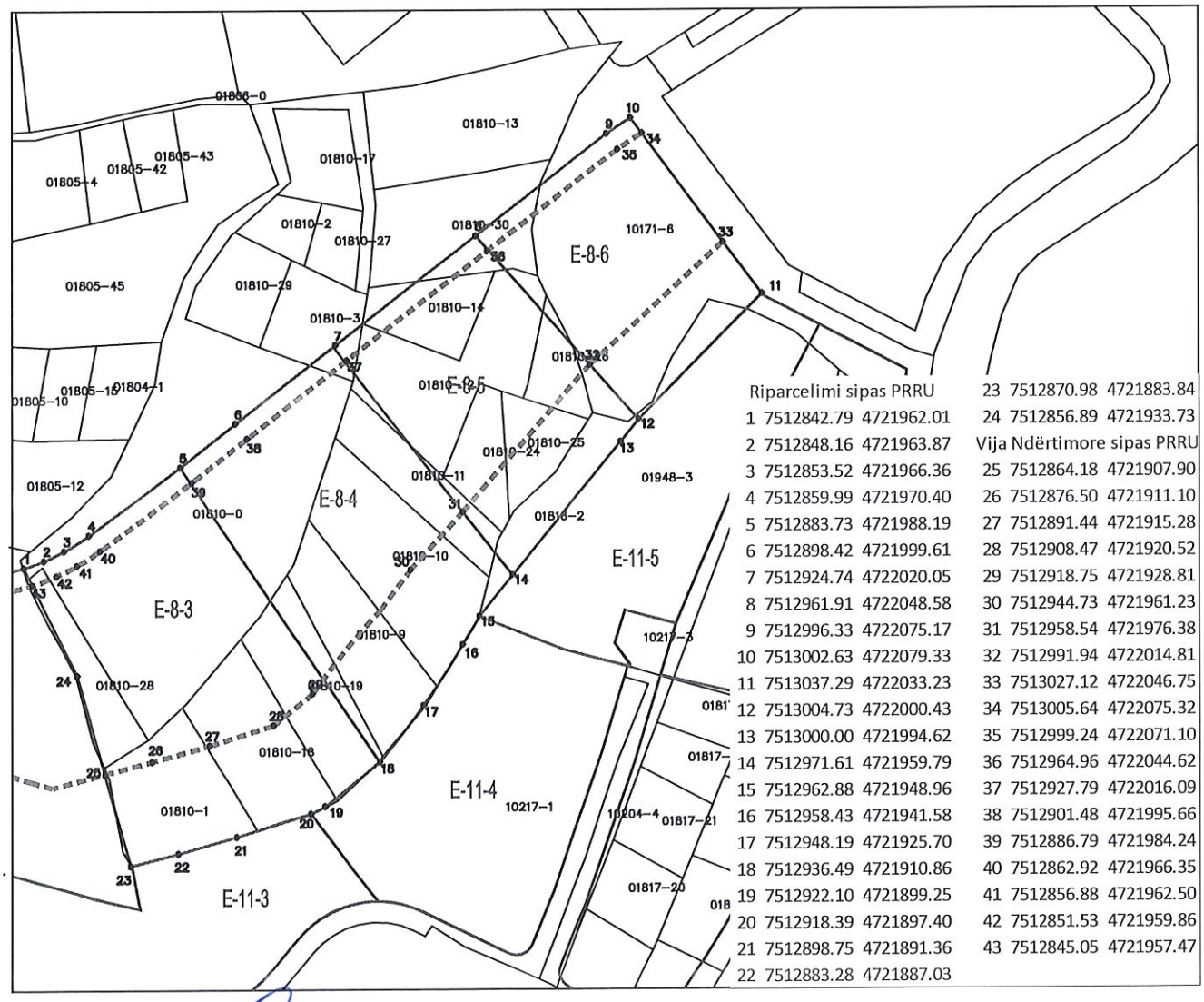
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina

PRISHTINA

V
P L
J

DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Riparcelimi sipas PRRU			23	7512870.98	4721883.84
1	7512842.79	4721962.01	24	7512856.89	4721933.73
2	7512848.16	4721963.87	Vija Ndërtimore sipas PRRU		
3	7512853.52	4721966.36	25	7512864.18	4721907.90
4	7512859.99	4721970.40	26	7512876.50	4721911.10
5	7512883.73	4721988.19	27	7512891.44	4721915.28
6	7512898.42	4721999.61	28	7512908.47	4721920.52
7	7512924.74	4722020.05	29	7512918.75	4721928.81
8	7512961.91	4722048.58	30	7512944.73	4721961.23
9	7512996.33	4722075.17	31	7512958.54	4721976.38
10	7513002.63	4722079.33	32	7512991.94	4722014.81
11	7513037.29	4722033.23	33	7513027.12	4722046.75
12	7513004.73	4722000.43	34	7513005.64	4722075.32
13	7513000.00	4721994.62	35	7512999.24	4722071.10
14	7512971.61	4721959.79	36	7512964.96	4722044.62
15	7512962.88	4721948.96	37	7512927.79	4722016.09
16	7512958.43	4721941.58	38	7512901.48	4721995.66
17	7512948.19	4721925.70	39	7512886.79	4721984.24
18	7512936.49	4721910.86	40	7512862.92	4721966.35
19	7512922.10	4721899.25	41	7512856.88	4721962.50
20	7512918.39	4721897.40	42	7512851.53	4721959.86
21	7512898.75	4721891.36	43	7512845.05	4721957.47
22	7512883.28	4721887.03			

Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi : _____

Prishtinë: 30.12.2024

Legjenda:

Vija Rregulluese sipas PRRU
Vija Ndërtimore sipas PRRU
Parcela Kadastrale

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 AGECIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

1810-11,1810-10,1810-9,1810-19,1810-18

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtine

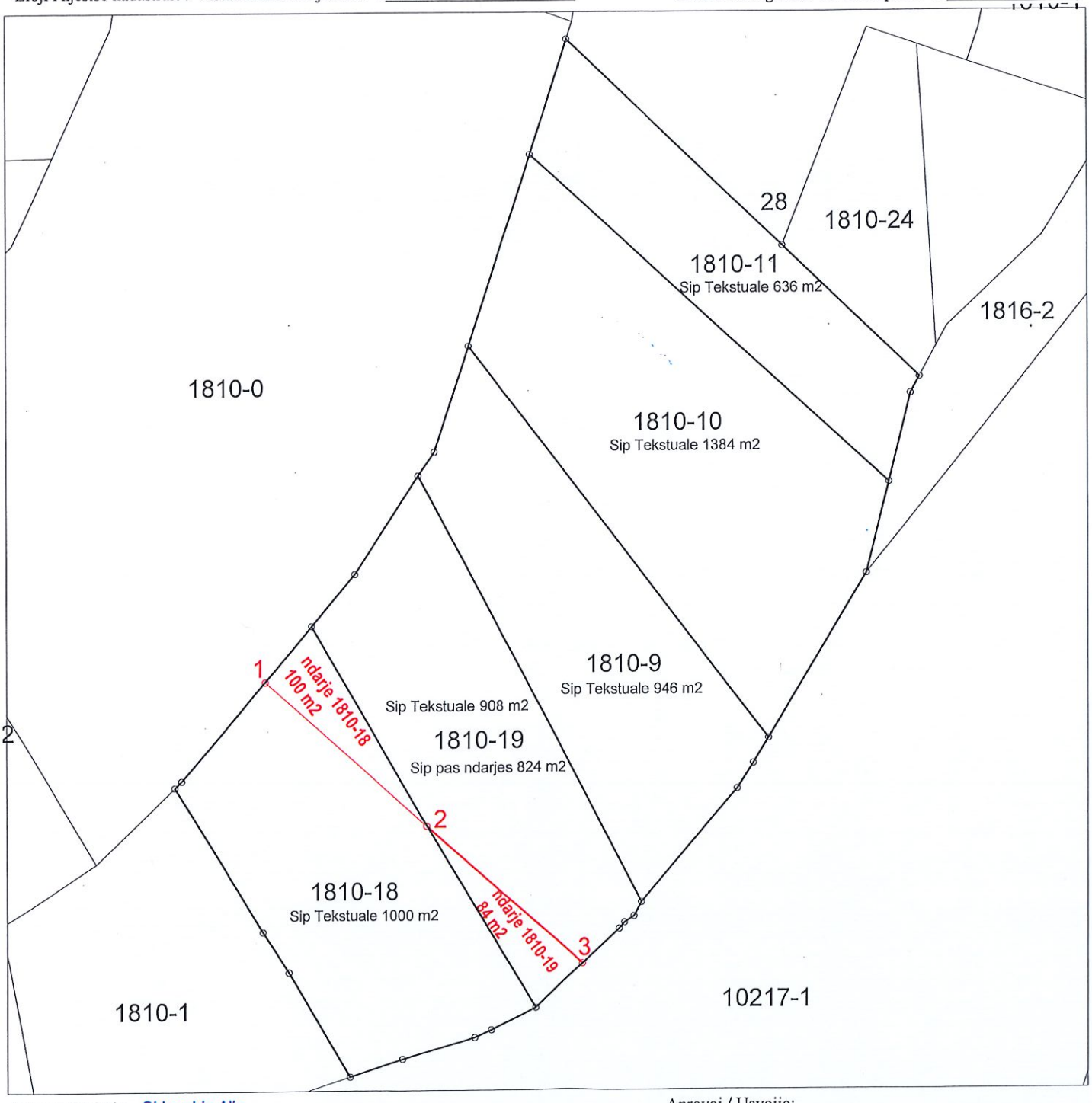
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : _____

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtine

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000



Rilevoi / Snimio: Shkumbin Aliu
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 43

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 11.07.2025

LICENSUAR • LICENCIRANI GJEODETI I LICENCIRANI GJEODETA
SHKUMBIN R.ALIU
FERIZAJ

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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : _____

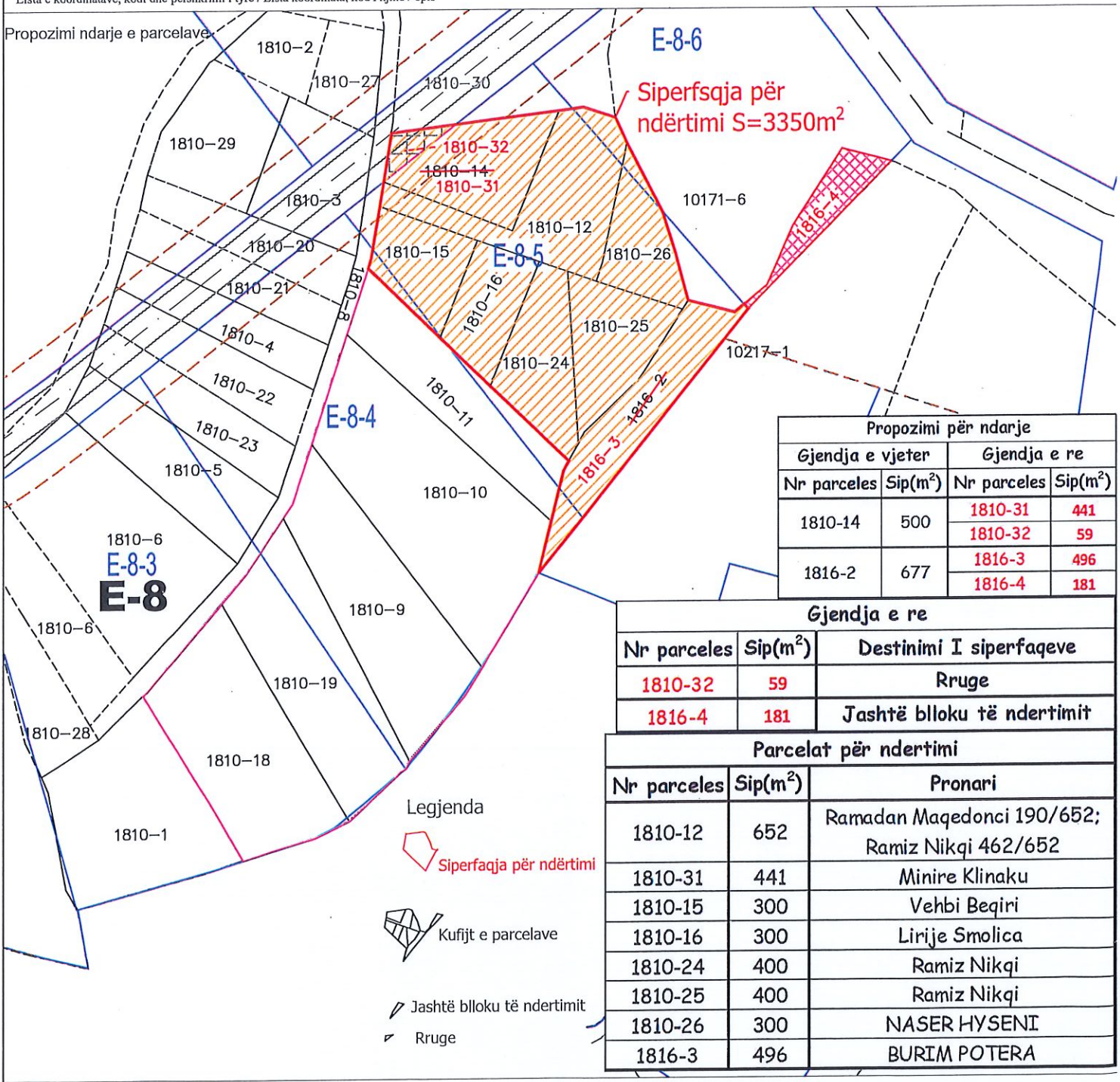
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

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



Propozimi për ndarje			
Gjendja e vjeter		Gjendja e re	
Nr parceles	Sip(m²)	Nr parceles	Sip(m²)
1810-14	500	1810-31	441
		1810-32	59
1816-2	677	1816-3	496
		1816-4	181

Gjendja e re		
Nr parceles	Sip(m²)	Destinimi I siperfaqeve
1810-32	59	Rruge
1816-4	181	Jashtë blloku të ndertimit

Parcelat për ndertimi		
Nr parceles	Sip(m²)	Pronari
1810-12	652	Ramadan Maqedonci 190/652; Ramiz Nikqi 462/652
1810-31	441	Minire Klinaku
1810-15	300	Vehbi Beqiri
1810-16	300	Lirije Smolica
1810-24	400	Ramiz Nikqi
1810-25	400	Ramiz Nikqi
1810-26	300	NASER HYSENI
1816-3	496	BURIM POTERA

Rilevoi / Snimio: GeoCODE SH.P.K
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 73

V.V.

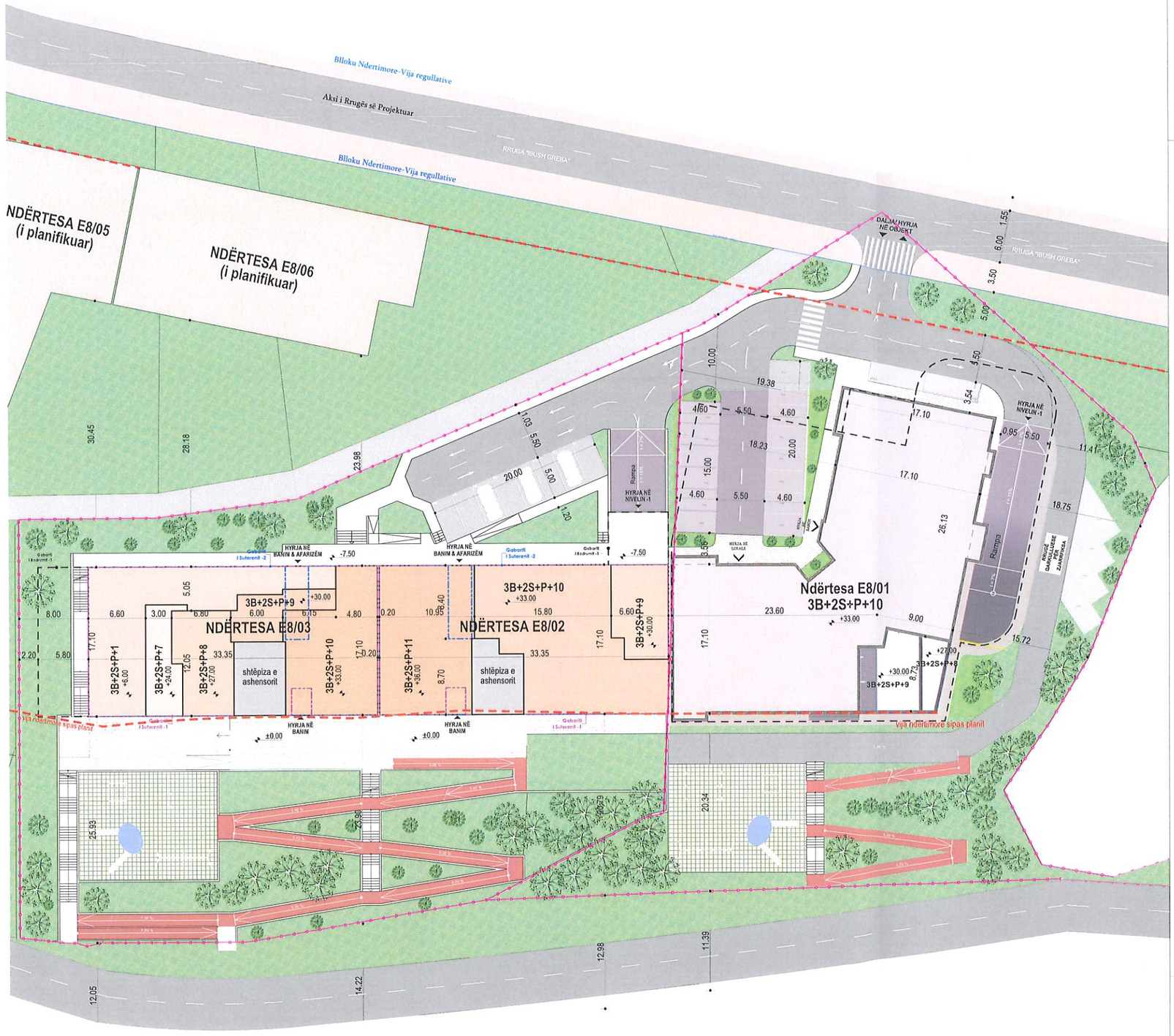
Nënshkrimi / Potpis: _____

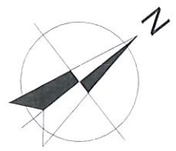
Data e rilevimit / Datum snimanja: 16.10.2024

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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____





STUDIO PROJEKTUESE:
N.N.SH. "CAD partners"
rr."Muharrem Fejza" C15/13, nr. 10 / Prishtinë, Republika e Kosovës
tel: 049 / 174-742, e-mail: cadpartners.ks@gmail.com

EMERTIMI I PROJEKTIT:	Kompleksi afaristo banesor " HELENA"		FAZA: **A**
INVESTITORI	**"Alpha Invest" sh.p.k.** **"Ariani Company" sh.p.k.**	Ndërtesa : E8/03 dhe E8/02 (Grupacioni 1) Ndërtesa : E8/01 (Grupacioni 2)	
FAZA E PROJEKTIT	**PROJEKTI IDEOR**	DATA: Prill ,2025	
PËRMBAJTJA E FLETËS **NDËRTESA E8/02 3B+2S+P+11 DHE NDËRTESA E8/03 3B+2S+P+10** **SITUACIONI I NGUSHTË**		PROJEKTOI: I.d.a Gëzim Radoniqi bach.ark. Burim Cakolli bach.ark. Lis Dobratiqi	VULA & NENSHKRIMI: NDËRMARRJA NDËRTIMORE BUJËRBYESE CAD PRISHTINË
LOKACIONI I PROJEKTIT: Zgjidhja urbane - p.rr. "Prishtina e Re -Zona Perendimore , Blloku urban E-8-3,E-8-4, E-8-5 rr."Gani Butka",Prishtinë		Kontrolloi: ma.ark. Jeton Shala	SHKALLA: **1/500** FLETA NR: **01**