

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

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor, Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim, Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr.05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010, Udhëzim Administrativ Nr.06/2017 dt.23.05.2017 të MMPH-së 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 kërkesës për kushte ndërtimore, 05nr.350/02-134475/24 dt.14.10.2024, të kërkuarit: Pronarit & Investitorit / Subjektit juridik, "Artist's Studio" sh.p.k., rr."Bedri Pejani", L3-1, H1-D4.4, në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 810875479 me pronar Ilir Tafa, nga Prishtina, si dhe kërkesës 05nr.350/02-91743/25 dt.25.06.2025, për **zgjerim** të "zgjidhjes urbane" - kushteve ndërtimore-përfshirjen në trajtim edhe të parcelës kadastrale nr.10387-4 ZK Prishtinë, me pronar / posedues - Subjekti juridik, "Artist's Studio" sh.p.k., rr."Bedri Pejani", L3-1, H1-D4.4, në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 810875479, dhe me bashkëpronarë, Ilir Tafa, nga Prishtina dhe "Kaan Construction" sh.p.k., Torinë, p.n nga Lipjani, me certifikatë të biznesit ARBK 812033299, dhe me përfaqësues e pronar Ilir Tafa nga Prishtina, kërkesa këto për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Hotel Buissnes Center"** me ndërtesa afariste, banesore & hoteliere dhe me oborr të brendshëm – **Ndërtesa, "A", "B", "C" & "D"** me 3B+P+9, (ndërtesa "A" & "C" hotelier dhe "B" & "D" banim & afarizëm) në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 17.07.2025, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore, kërkuarëve: Pronarëve - Subjektit juridik, "Artist's Studio" sh.p.k., rr."Bedri Pejani", L3-1, H1-D4.4, në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 810875479 me pronar Ilir Tafa, nga Prishtina dhe "Kaan Construction" sh.p.k., Torinë, p.n nga Lipjani, sipas kërkesave për kushte ndërtimore 05nr.350/02-134475/24 dt.14.10.2024 dhe kërkesës 05nr.350/02 – 91743/25 dt.25.06.2025, për **zgjerim** të "zgjidhjes urbane" të kushteve ndërtimore - përfshirjen në trajtim edhe të parcelës kadastrale nr.10387-4 ZK Prishtinë, me pronar / posedues - Subjekti juridik, "Artist's Studio" sh.p.k., rr."Bedri Pejani", L3-1, H1-D4.4, në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 810875479, dhe me bashkëpronarë, Ilir Tafa, nga Prishtina dhe "Kaan Construction" sh.p.k., Torinë, p.n nga Lipjani, me certifikatë të biznesit ARBK 812033299, dhe me përfaqësues e pronar Ilir Tafa nga Prishtina, dhe me Investitor Subjektit juridik, "Artist's Studio" sh.p.k., rr."Bedri Pejani", L3-1, H1-D4.4, në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 810875479 me pronar Ilir Tafa, nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Hotel Buissnes Center"** me ndërtesa afariste, banesore & hoteliere dhe me oborr të brendshëm – **Ndërtesa, "A", "B", "C" & "D"** me 3B+P+9, (ndërtesa "A" & "C" hotelier dhe "B" & "D" banim & afarizëm) në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr.1536-11 & nr.10387-4 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhja urbane";

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë, 01nr.035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo parcelë është e destinuar si "Zonë ekonomike".

Për kushtet dhe kriteret e ndërtimit sipas PZHU-së, kërkuarësi është informuar përmes faqes zyrtare të internetit të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelave, është:
-nr.1536-11; S=3,092m²; "Artist's Studio" sh.p.k;..... "Arë e klasit 2";
-nr.10387-4; S=3,100m²; "Artist's Studio"sh.p.k. & "Kaan Construction"sh.p.k.;..... "Arë e klasit 2";
Totali: S=6,192m²;

- Parcelat kadastrale nr.1536-11 & nr.10387-4 ZK Prishtinë janë në pronësi të pronarit privat, gjegjësisht e drejta pronësoro - juridike është private dhe kanë kyçe në infrastrukturë teknike rrugë: ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;
- Parcela kadastrale nr.1536-11 ZK Prishtinë, është me S=3,092m², me pronar / posedues "Artist's Studio" sh.p.k., rr. Bedri Pejani, L3-1 H1 - D4.4, me certifikatë të biznesit ARBK 810875479;
- Parcela kadastrale nr.10387-4 ZK Prishtinë, është me S=3,100m², me pronar / posedues "Kaan Construction" sh.p.k., Torinë, p.n nga Lipjani, me certifikatë të biznesit ARBK 812033299;
- Terreni i lokacionit, ka pjerrtësi nga drejtimin lindje – perëndim, me disnivel, H~1.00m';
- Në rrezen e diametër prej 50m' të rrethinës, përfshihen kryesisht ndërtesa individuale, ndërtesa shumë banesore dhe afariste, dhe biznesi.
- Parcelat e lartcekura kanë qasje direkt në rrugën ekzituese "Prishtinë-Uglar;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e **Kompleksi "Hotel Buissnes Center"** me ndërtesa afariste, banesore & hoteliere dhe oborr të brendshëm dhe me oborr të brendshëm – **Ndërtesa, "A", "B", "C" & "D"** me 3B+P+9, (**ndërtesa "A" & "C" hotelier dhe "B" & "D" banim & afarizëm**) si dhe hapësirat përcjellëse, në kuadër të parcelave kadastrale nr.1536-11 & nr.10387-4 ZK Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe projekt propozimin/ zgjidhjen urbane me projekt ideor, dhe ato do të jenë:

- Organizimi, gabariti, pozicionimi, etazhiteti i ndërtesës dhe raporti i saj me distancat nga kufiri i parcelës, rrugët e planifikuara, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur vendimit të kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale, me sipërfaqe të trajtuar, për realizimin e **Kompleksi "Hotel Buissnes Center"** me ndërtesa afariste, banesore & hoteliere – **Ndërtesa, "A", "B", "C" & "D"** me 3B+P+9, (**ndërtesa "A" & "C" hotelier dhe "B" & "D" banim & afarizëm**)konkretisht parcelat ndërtimore të përfshiera në ndërtim – brenda vijës rregulluese, është:

- nr.1536-11; S=3,092m²;
- nr.10387-4; S=3,100m²;

Totali: S=6,192m²,

- Parcelat kadastrale me sipërfaqe të trajtuar, për realizimin e **Kompleksi "Hotel Buissnes Center"** me ndërtesa afariste, banesore & hoteliere – **Ndërtesa, "A", "B", "C" & "D"** me 3B+P+9, që shtrihet në hapësirë publike të planifikuar, konkretisht që shtrihet jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.1536-11; S=0.00m²;
- nr.10387-4; S=0.00m²;

Totali: S=0.00m²,

- Me kushtet ndërtimore në kuadër të kompleksit planifikohet ndërtimi i **Kompleksi "Hotel Buissnes Center"** me ndërtesa afariste, banesore & hoteliere dhe me oborr të brendshëm – **Ndërtesa, "A", "B", "C" & "D"** me 3B+P+9 me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi "Hotel Buissnes Center" me ndërtesa afariste, banesore & hoteliere dhe me oborr të brendshëm – **Ndërtesa, "A", "B", "C" & "D"**;

"Ndërtesa A" - S= 10,356.41 m²/ 7,455.83m², mbi toke+ 2,900.58 m², nen toke/,

Etazhitet: -3B+P+ 9; (ndërtesë hoteliere)

"Ndërtesa B" - S= 10,141.99 m²/ 7,235.95m², mbi toke+ 2,906.04 m², nen toke/,

Etazhitet: -3B+P+ 9; (ndërtesë banim & afarizëm)

"Ndërtesa C" - S=10,299.62 m²/ 7,393.58m², mbi toke+ 2,906.04 m², nen toke/,

Etazhitet: -3B+P+9; (ndërtesë hoteliere)

"Ndërtesa D" - S=10,080.30 m²/ 7,174.26m², mbi toke+ 2,906.04 m², nen toke/,

Etazhitet: -3B+P+ 9; (ndërtesë banim & afarizëm)

Totali: "A", "B", "C" & "D"- S=40,878.32m² / 29,259.62m², mbi tokë + 11,618.70m², nën tokë/.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë destinim afarist dhe hotelier, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, dhe hapësira garazheve, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore - ISHP, brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdhësës / suteranit, bazuar në PZHU, lejohet max.0.4 (40%), dhe sipas llogarive dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
 $S=6,192 \times 0.4= 2,476.80m^2$ / lejuar sipas PZHU-së /,
 $S= 2,476.80m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore/parcelë kadastrale për nëntokë (ISHPN) për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, lejohet max.0.6 (60%), bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas llogarive dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
 $S=6,192 \times 0.6= 3,715.20 m^2$ / lejuar sipas PZHU-së /,
 $S= 3,715.20m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.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
 $S=6,192 \times 0.3= 1,857.60m^2$ / lejuar sipas vendimit /,
 $S=1,860.50m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual në parter dhe kulm /.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), për zonën “zona ekonomike” nuk është i përcaktuar sipas PZHU-së, por bazuar në rrethinën–diametrin prej 50m’, dhe në etazhitetin e propozuar, P+9, sipas projekt propozimit konceptual të hartuar, sipërfaqja ndërtimore (mbi tokë) e ndërtesës së planifikuar, është llogaritur me koeficient të ndërtimit ~4.72, në raport me pjesën e parcelës që trajtohet. 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.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e “termoizolimit” në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën dhe tarifën e lejes ndërtimore;
- Distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës dhe distanca në mes të ndërtesave duhet të jetë sipas Planit Zhvillimor Urban, gjegjësisht distanca minimale nga kufiri i parcelës është $0.5 \div 0.75 \times H$, distanca mes ndërtesave të kompleksit $1.0 \div 1.5 \times H$, ku H është lartësia maksimale e ndërtesës;
- Qasja në kompleksin me ndërtesë afariste-hoteliere do të jetë përmes rrugës lokale të asfaltuar / rrugës ekzistuese “Prishtinë - Uglar”;
- Distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
- jo më pak se 5.00m` për rrugë me gjerësi deri në 7.00m`;
- jo më pak se 7.50m` për rrugët me gjerësi 7.00÷15.00m`;
- jo më pak se 10.00m` për rrugët me gjerësi mbi 15.00m`;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit të jetë max. 0.30 m;
- Sipas Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, për ndërtesat e hoteleve deri në 3*, duhet të parashihen 0.2 VP/një shtrat, për ndërtesat e restoranteve, kafeneve dhe të përmbajtjeve të tjera të ngjashme 4 VP/ 100 m², etj.
- Në paraqitjen e situacionit të parcelës kadastrale, të paraqiten edhe organizimi i vend parkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelës, gjelbërimit të planifikuar, etj.;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës 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 arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të pikojë brenda parcelës ndërtimore;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

V. Bashkimi i parcelës dhe pjesës së parcelës kadastrale, nr.1536-11 & nr.10387-4 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane” dhe Manualit të bashkimit të parcelave. Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane”, dhe Manualit për bashkim. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi i parcelave të lartë cekura do të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në kushtet ndërtimore, me kërkesë të pronarit.

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

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

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga “Termokos” - Ndrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

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, “Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, “Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor”, bazuar në UA nr.33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - “zgjidhja urbane” në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- 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 përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dymit dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për 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 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

VIII. 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 dhe Mjedisit (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.

IX. 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 ri-mbursuar 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);

X. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.1536-11 dhe nr. 10387-4 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 2", 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, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë;

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe të njëjtat do të përfshihen në sipërfaqen e parcelave ndërtimore, prej **S=6,192m²**. 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. 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.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.

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

XII. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumentit të planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së vendimit.

A r s y e t i m

Kërkuesit: Pronarët - Subjekti juridik, "Artist's Studio" sh.p.k., rr."Bedri Pejani", L3-1, H1-D4.4, në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 810875479, dhe me pronar Ilir Tafa, nga Prishtina, me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02-134475/24 dt.14.10.2024, dhe kërkesën 05nr.350/02 – 91743/25 dt.25.06.2025, për **zgjerim** të "zgjidhjes urbane" - kushteve ndërtimore-përfshirje në trajtim edhe të parcelës kadastrale nr.10387-4 ZK Prishtinë, me pronar / posedues - subjekti juridik, "Artist's Studio" sh.p.k., rr."Bedri Pejani", L3-1, H1-D4.4, në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 810875479, dhe me bashkëpronarë, Ilir Tafa nga Prishtina dhe "Kaan Construction" sh.p.k., Torinë, p.n., nga Lipjani, me certifikatë të biznesit ARBK 812033299, dhe me përfaqësues dhe pronar Ilir Tafa nga Prishtina, me Investitor "Artist's Studio" sh.p.k., rr."Bedri Pejani", L3-1, H1-D4.4, në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 810875479, dhe me pronar Ilir Tafa, nga Prishtina, ku kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Hotel Buissnes Center"** me ndërtesa afariste, banesore & hoteliere dhe me oborr të brendshëm – **Ndërtesa, "A", "B", "C" & "D"** me 3B+P+9, (ndërtesa "A" & "C" hotelier dhe "B" & "D" banim & afarizëm), në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02-134475/24 dt.14.10.2024 dhe kërkesën për zgjerim të "zgjidhjes urbane" – kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 91743/25 dt.25.06.2025, si dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr.1536-11 dhe me nr. 10387-4 ZK Prishtinë, kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projekti konceptual - "zgjidhja urbane" me projekt ideor, e kompleksit të ndërtesës afariste, banesore & hoteliere – Ndërtesa "Hotel Business Center", hartuar nga kompania projektuese "Green Door" nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit ARBK nr. 810832792 dhe projektues Driton Tefiku, IDA
- Elaborati gjeodezik "Situacioni gjeodezik në rreze 50 m nga kufinj të parcelës kadastrale P – 1536-11", Manuali i parcelës kadastrale nr.1536-11 dhe 10387-4 ZK Prishtinë, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Ar Consulting" sh.p.k., me licencë nr. 72;
- Shkresa-Afishja "Njoftim publik" i datës 30.10.2024 – 13.11.2024, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e njoftimit publik;
- Shkresa "Mendimi nga faza e komunikacionit", dt. 14.07.2025, lëshuar nga zyrtari përgjegjës i kësaj drejtorie;
- Procesverbali i Mbledhjes së organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e Kushteve dhe Lejeve Ndërtimore, e mbajtur me dt. 21.05.2025;
- Fotokopja e dokumentit të identifikimit të pronarit të biznesit;
- Fotokopja e certifikatës së biznesit të "Artist's Studio" sh.p.k. nga Prishtina, me ARBK nr.810875479;
- Fotokopja e certifikatës së biznesit të "Kaan Construction" sh.p.k. nga Prishtina, me ARBK nr.812033299;
- Fotot e ndërtesës dhe lokacionit;

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02-134475/24 dt.14.10.2024 dhe kërkesës për zgjerim të "zgjidhjes urbane" – kushteve ndërtimore 05nr.350/02 – 91743/25 dt.25.06.2025, dokumentacionit të bashkangjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihet parcela – PZHU-së në Prishtinë, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit

dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projekt propozimit – projektit konceptual me “zgjidhja urbane” & projektit ideor të prezantuar, ka konstatuar si në vijim:

Fillimisht, pronari & Investitori / subjekti juridik, “Artist’s Studio” sh.p.k., rr.”Bedri Pejani”, L3-1, H1-D4.4, me certifikatë të biznesit ARBK 810875479, me kërkesën 05nr.350/02-134475/24 dt. 14.10.2024, ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste, banesore & hoteliere – **Ndërtesa “Hotel Business Center”** me 3B+P+7, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në parcelat kadastrale nr.1536-11, sipas projekt propozimit të prezantuar - projektit konceptual me “zgjidhja urbane”, si dhe duke prezantuar edhe dokumentacionin tjetër të nevojshëm për aplikim.

Kjo drejtori, pas zhvillimit të procedurave paraprake për trajtimin e kërkesës për kushte ndërtimore, analizimin e Planit i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit, Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor, Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, dhe nenin 13 të “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, me datë 30.10.2024 ka vendosur afishen “Njoftim publik” në vende të dukshme të lokacionit, e cila ka qëndruar gjerë me datë 13.11.2024, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës informohet me synimin e kërkuar dhe ju ofrohet mundësia e dhënies së komenteve duke përfshirë edhe pronarët / poseduesit e parcelave kadastrale të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’. Gjatë kësaj periudhe, gjegjësisht datave të lartë shënuara në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik nuk kanë arritur komente nga publiku e as nga pronarët e parcelave kadastrale që kufizohen me këtë kompleks;

Pas analizës urb-arkitektonike të lokacionit ku shtrihen parcelat kadastrale nr.1536-11 dhe nr.10387-4 ZK Prishtinë – PZHU-së, dhe të projektit konceptual-“zgjidhja urbane”, është konstatuar se parcela kadastrale në trajtim, shtrihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt.24.09.2013, në zonë me destinim “zonë ekonomike”, dhe se e njëjta gjendet - shtrihet në kufirin kadastral që ndan territorin e Komunës së Fushë Kosovës, dhe të Komunës së Prishtinës. Sipas projektit konceptual-“zgjidhja urbane”, aplikuesit ka propozuar kushtet ndërtimore për ndërtimin e ndërtesës afariste-hoteliere, me etazhitet 3B+P+9, duke u bazuar në karakteristikat e rrethinës në diametër prej 50m’, konkretisht në gjendjen ekzistuese të ndërtesave, që përfshihen në territorin e Komunës së Fushë Kosovës;

Pas këtyre zhvillimeve, kjo drejtori, në fazën e shqyrtimit të mëtejme të kërkesës, për të zgjidhur dilemën e paraqitur lidhur me kufijtë kadastral dhe komunal, përmes postës elektronike të datës 07.03.2025, i është drejtuar Zyrës Ligjore të Komunës së Prishtinës, me kërkesë për të sqaruar dhe për të dhënë interpretim ligjor, se si të trajtohet etazhiteti i ndërtesës së planifikuar, gjegjësisht a ka bazë ligjore ta trajtojmë propozimin sipas planeve të Komunës së Fushë Kosovës, konkretisht a kemi të drejtë të veprojmë sipas etazhitetit të Komunave tjera. Zyra Ligjore e Komunës së Prishtinës, përmes përgjigjes së përcjell me datë 25.03.2025, ka sqaruar për këtë drejtori, se në rastin në trajtim nuk kemi të bëjmë me shqyrtim dhe caktim të kushteve ndërtimore sipas planeve të Komunës së Fushë Kosovës, por me shqyrtim të kërkesës sipas nenit 18, paragrafi 1, të Ligjit nr. 04/L-110 për Ndërtim, ku përcaktohet se: “1. Nëse nuk ekziston plani rregullativ 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.”, dhe duke sqaruar më tej se, sipas kësaj dispozite, në rastet kur nuk ekziston një plan rregullativ urban, aplikuesi i propozon organit kompetent kushtet ndërtimore mbi bazën e diametrit prej 50 metrave, ku ky diametër nuk ndërlidhet me zbatimin e ndonjë plani rregullues tjetër por me gjendjen ekzistuese të ndërtimeve përreth dhe mund të përfshij edhe ndërtime, të cilat shtrihen jashtë zonave kadastrale të Komunës së Prishtinës;

Në fazën e përfundimit të draftit të vendimit për caktim të kushteve ndërtimore, aplikuesi i njëjtë, përmes kërkesës 05nr.350/02 – 91743/25 dt.25.06.2025, ka kërkuar zgjerimin e “zgjidhjes urbane” - kushteve ndërtimore, përkatësisht përfshirjen në trajtim edhe të parcelës kadastrale nr. nr.10387-4 ZK Prishtinë, me bashkëpronar / bashkëposedues: Subjektet juridik, “Artist’s Studio” sh.p.k., rr.”Bedri Pejani”, L3-1, H1-D4.4, në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 810875479, dhe me bashkëpronarë, Ilir Tafa, nga Prishtina dhe “Kaan Construction” sh.p.k., Torinë, p.n., nga Lipjani, me

certifikatë të biznesit ARBK 812033299, dhe me përfaqësues dhe pronar Ilir Tafa nga Prishtina, duke prezantuar projekt propozimin - projektin konceptual me "zgjidhja urbane", të ndryshuar. Pas këtij zhvillimi, dhe shqyrtimit dhe analizimit të zgjidhjes urbane të prezantuar, kjo drejtori ka konstatuar se, sipas projektit konceptual, kushte ndërtimore janë propozuar për ndërtimin e **Kompleksi "Hotel Buissnes Center"** me ndërtesa afariste, banesore & hoteliere dhe me oborr të brendshëm – **Ndërtesa, "A", "B", "C" & "D"** me 3B+P+9, (ndërtesa "A" & "C" hotelier dhe "B" & "D" banim & afarizëm) dhe të njëjtat janë në harmoni me kriteret urbane të përcaktuar me PZHU-në, me karakteristikat e rrethinës në diametër prej 50m, dhe me rregullativën tjetër ligjore, në fuqi, dhe më pas ka vazhduar procedurën për shqyrtimin e mëtejme dhe miratimin përfundimtar të kërkesës;

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

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Artist's Studio" shpk., në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-134475/24 dt.14.10.2024, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Knjaza Milosa" në ZK Prishtinë, për ndërtesën afariste, banesore & hotel, me etazhitet 3B+P+9, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugën ekzistuese dhe funksionit të prezantuar si në situacion. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesës afariste, banesore & hotel, 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 brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me rrugën ekzistuese "Knjaza Milosa", dhe të aplikohet zgjerimi i trotuarit sipas prezantimit në situacion.

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 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, me datë 21.05.2025, përmes procesverbalit ka rekomanduar disa vërejtje dhe sugjerime dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenin 13 të "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", si dhe në diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 22, 45 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit vendosi që ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm dhe se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të PZHU-së dhe rrethinës në dritën e diametrit prej 50m', andaj edhe ka miratuar kërkesat: 05nr.350/02-134475/24 dt.14.10.2024 & 05nr.350/02 – 91743/25 dt.25.06.2025, dhe ka caktuar kushtet ndërtimore, në emër të kërkuessit: Pronarit & Investitorit / Subjektit juridik, "Artist's Studio" sh.p.k., Rr. "Bedri Pejani", L3-1 H1-D4.4, me certifikatë të biznesit ARBK 810875479, dhe subjektit juridik "Kaan Construction" sh.p.k., Torinë, p.n nga Lipjani, me certifikatë të biznesit ARBK 812033299 me përfaqësuesin e njëjtë/ pronar Ilir Tafa nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Hotel Buissnes Center"** me ndërtesa afariste, banesore & hoteliere dhe me oborr të brendshëm – **Ndërtesa, "A", "B", "C" & "D"** me 3B+P+9(ndërtesa "A" & "C" hotelier dhe "B" & "D" banim & afarizëm), në kuadër të PZHU-së

në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.1536-11 & 10387-4 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhja urbane" të prezantuar.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e **Kompleksi "Hotel Buissnes Center"** me ndërtesa afariste, banesore & hoteliere dhe me oborr të brendshëm – **Ndërtesa, "A", "B", "C" & "D"** me 3B+P+9 (ndërtesa "A" & "C" hotelier dhe "B" & "D" banim & afarizëm) në kuadër të PZHU-së;

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

I dorëzohet: Kërkesve/investitorit, kësaj Drejtorie, në dosje të lëndës 05nr.350/02-134475/24 dt.14.10.2024, dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 134475/24 DT.17.07.2025,

Zyrtari:

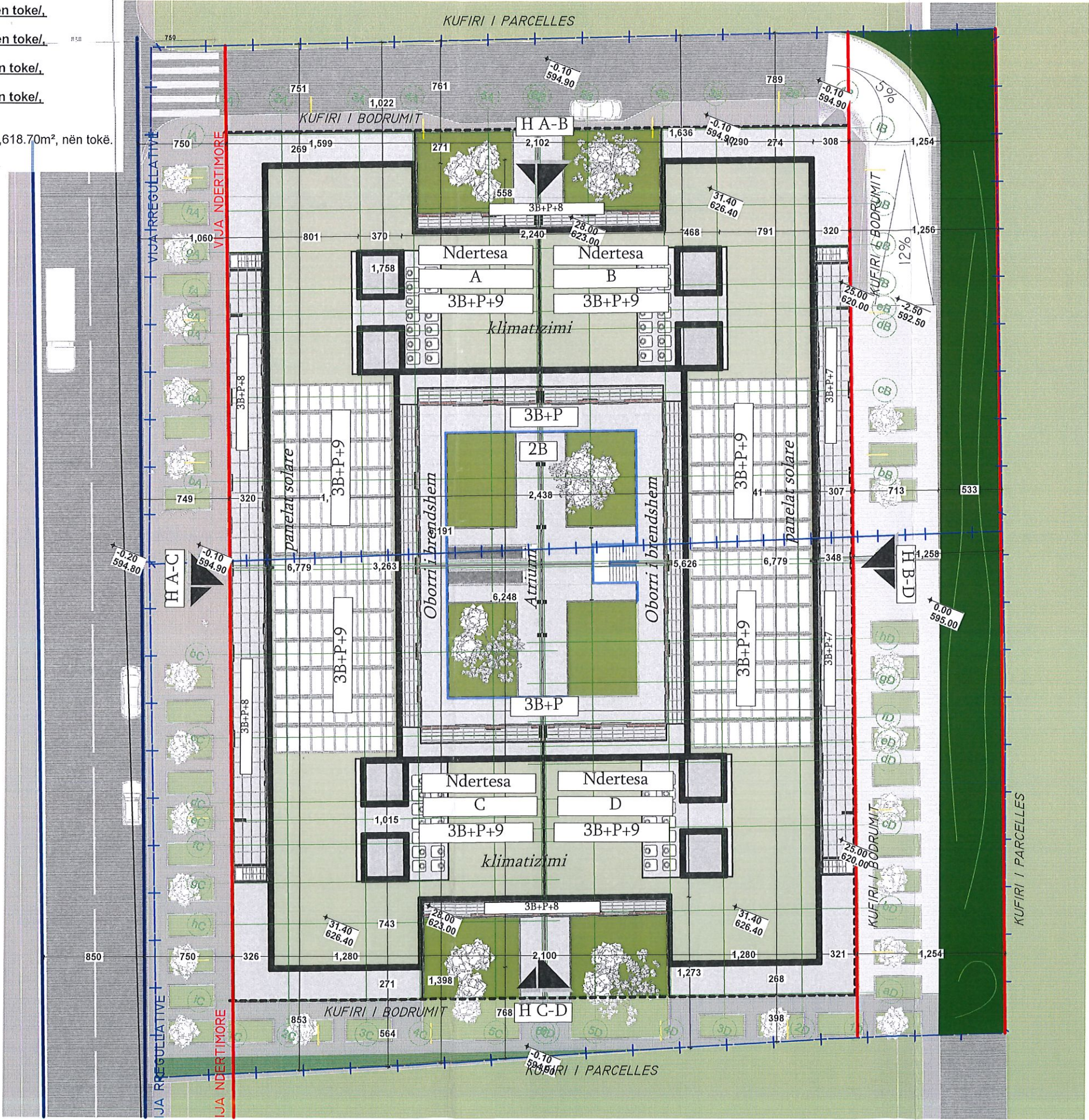
Ergyn Hajredini,

Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi,

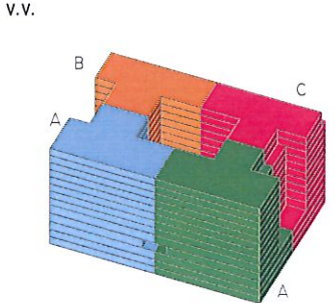
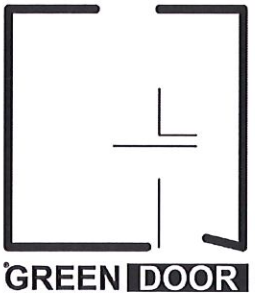


"Ndertesa A" - S= 10,356.41 m²/ 7,455.83m², mbi toke+ 2,900.58 m², nen toke/, Etazhitet: -3B+P+ 9 (Ndertesa hoteliere)
"Ndertesa B" - S= 10,141.99 m²/ 7,235.95m², mbi toke+ 2,906.04 m², nen toke/, Etazhitet: -3B+P+ 9(Ndertesa afarister, banimi)
"Ndertesa C" - S=10,299.62 m²/ 7,393.58m², mbi toke+ 2,906.04 m², nen toke/, Etazhitet: -3B+P+9 (Ndertesa hoteliere)
"Ndertesa D" - S=10,080.30 m²/ 7,174.26m², mbi toke+ 2,906.04 m², nen toke/, Etazhitet: -3B+P+ 9 (Ndertesa afarister, banimi)
Totali: Ndertesa "A", "B", "C" & "D"-
Siperfaqja e përgjithshme -S=40,878.32m² / 29,259.62m² mbi tokë +11,618.70m², nën tokë.

LLOGARIA E SIPERFAQEVE BRUTO			
BLOKU			
Ngastra katastrale TOTAL 1563-11	3,092.00 m ²		
Ngastra katastrale TOTAL 10387-4	3,100.00 m ²		
Siperfaqe per shpronsim	0,000.00 m ²	0.00%	
Hapërlia brenda kufirit rregullativ	6,192.00 m ²		Sip. m ²
TOTAL	6,192.00 m ²		29,259.62 m ²
Perdhesa	6,192.00 m ²	0.40	2,476.80 m ²
NENTOKA		0.60	11,618.70 m ²
Gjelbrimi 30%			1,857.60 m ²



KUFIRI I PARCELLES
KUFIRI I BODRUMIT
V.I.A. IRREGULATIVE
V.I.A. NDERTIMORE



A
FAZA
IT-SS-PK-A-IT - DT
INVESTITORE
ARTIST'S STUDIO SH.P.K.
EMAIL: PRINVEST@GMAIL.COM
CEL: 049/183-222
OBJEKTI
DESTINIMI
ETAZHITETI
LOKACIONI
3 STAR HOTEL
HOTEL AFARISTE
3B+P+9
PRISTINE



NR.PRO. PK
DT.REV. THURSDAY, JULY 17, 2025
AAB-APARTMENTS-KU-240625-V02.PK
DRAWN: PRITON TEFIKU
CHKD: GREEN DOOR

ZGJIDHJA URBANE
P=1:250

A.01.1.3
PRO.ID. IT-SS-PK-A-IT - DT