01-2364

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

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44 dhe 140 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika "d" të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-166605/24 dt.18.12.2024, në emër të aplikuesve/pronarëve; Hisen, Nexhmi dhe Osman Osmani, Bahtir, Ekrem, Adriat, Ylli dhe Agon Ahmeti, Ramë, Xhevdet, Xhelal, Hazbije, Mehdi dhe Gani Cakiqi, Florim, Fadil, Fatmir, Burim Cakiqi, Isma Cakiqi-Haskell, Lirije Berisha, Muharrem, Hamide dhe Mihrije Statovci, Ruzhdi Osmani, Ilmi Sjarina, Sami Krasniqi, Rexhep Beqiri, Florije, Burim, Kushtrim, Urim Shaqiri, Nexhmedin dhe Sefedin Statovci, Ramiz dhe Besfort Bikliqi, Bardhyl Mustafa, Fahri Mustafa, Agim Beqiri dhe Shaban, Ali, Emin dhe Shaip Asllani, me investitorit "Dalip Gashi B.I. me emër tregtar N.P.N. "Driloni Com", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810707383, dhe me pronar Dalip Gashi nga Malishevë, me adresë Balincë Malishevë pn, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e ***Kompleksit "Kulla Prishtina",*** me ndërtesa shumë banesore & afariste, – "Kulla"1", Kulla "2", dhe Kulla "3", dhe Ndërtesa garazhuese, në kuadër të bllokut urban "b_04", të nëntërësisë "B-1", të tërësisë hapësinore "B" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregulltë administrative, me datë 18.06.2025, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/pronarëve; Hisen, Nexhmi dhe Osman Osmani, Bahtir, Ekrem, Adriat, Ylli dhe Agon Ahmeti, Rama, Xhevdet, Xhelal, Hazbije, Mehdi dhe Gani Cakiqi, Florim, Fadil, Fatmir, Burim Cakiqi, Isma Cakiqi-Haskell, Lirije Berisha, Muharrem, Hamide dhe Mihrije Statovci, Ruzhdi Osmani, Ilmi Sjarina, Sami Krasniqi, Rexhep Beqiri, Florije, Burim, Kushtrim, Urim Shaqiri, Nexhmedin dhe Sefedin Statovci, Ramiz dhe Besfort Bikliqi, Bardhyl Mustafa, Fahri Mustafa, Agim Beqiri dhe Shaban, Ali, Emin dhe Shaip Asllani, me investitor "Dalip Gashi B.I. me emër tregtar N.P.N. "Driloni Com", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810707383, me pronar Dalip Gashi nga Malishevë, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-166605/24 dt.18.12.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ***Kompleksit "Kulla Prishtina",*** me ndërtesa shumëbanesore & afariste,– "Kulla "1" me etazhitet 3B+S+P+22, Kulla "2", me etazhitet 2B+S+P+13 dhe Kulla "3", me etazhitet 2B+S+P+9 dhe Ndërtesa garazhuese, me etazhitet B, në kuadër të bllokut urban "b_04", të nëntërësisë "B-1", të tërësisë hapësinore "B" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kompleksin e formuar nga parcelat kadastrale nr. 6919-0, 6920-0, 6921-1, 6921-2, 6921-3, 6922-1, 6922-2, 6922-3, 6923-0, 6924-1, 6924-2, 6925-1, 6925-2, 6934-0, 6935-1, 6935-2, 6936-2, 6936-3, 6936-4, dhe 6947-2 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 35-1299 dt.29.06.2010, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar për "Zonë Mikse", si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë, 01nr.035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar për "ndërtim të lartë miks".

Për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, kërkuesit janë informuar përmes "Informim nga Plani Rregullues "Muhaxhirët dhe PZHU, me referencë 04-350/01-156703/24 dt.26.11.2024, të datës 13.12.2024, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e 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

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
  - nr.6919-0.....S=471 m².....Hisen, Nexhmi dhe Osman Osmani .....“tokë ndërtimore”;
  - nr.6920-0.....S=454 m².....Bahtir, Ekrem dhe Adriat Ahmeti.....“tokë ndërtimore”;
  - nr.6921-1.....S=448 m².....Ramë, Xhevdet, Xhelal, Hazbije, Mehdi dhe Gani Cakiqi .....“tokë ndërtimore”;
  - nr.6921-2.....S=242 m².....Florim, Fadil, Fatmir, Burim Cakiqi, Isma Cakiqi-Haskell, Lirije Berisha.....“tokë ndërtimore”;
  - nr.6921-3.....S=398 m².....Ylli dhe Agon Ahmeti.....“tokë ndërtimore”;
  - nr.6922-1.....S=354 m².....Muharrem Statovci.....“tokë ndërtimore”;
  - nr.6922-2.....S=170 m².....Mihrije Statovci.....“Pemishte e klasës 2”;
  - nr.6922-3.....S=17 m².....Hamide Statovci.....“Pemishte e klasës 2”;
  - nr.6923-0.....S=232 m².....Ruzhdi Osmani.....“tokë ndërtimore”;
  - nr.6924-1.....S=530 m².....Ilmi Sjarina, Sami Krasniqi.....“tokë ndërtimore”;
  - nr.6924-2.....S=100 m².....Rexhep Beqiri.....“tokë ndërtimore”;
  - nr.6925-1.....S=258 m².....Florije, Burim, Kushtrim, Urim Shaqiri.....“tokë ndërtimore”;
  - nr.6925-2.....S=200 m².....Nexhmedin dhe Sefedin Statovci.....“tokë ndërtimore”;
  - nr.6934-0.....S=403 m².....Ramiz dhe Besfort Bikliqi.....“tokë ndërtimore”;
  - nr.6935-1.....S=305 m².....Bardhyl Mustafa.....“tokë ndërtimore”;
  - nr.6935-2.....S=271 m².....Fahri Mustafa.....“tokë ndërtimore”;
  - nr.6936-2.....S=221 m².....Agim Beqiri.....“tokë ndërtimore”;
  - nr.6936-3.....S=318 m².....Rexhep Beqiri.....“tokë ndërtimore”;
  - nr.6936-4.....S=264 m².....Agim Beqiri.....“tokë ndërtimore”;
  - nr.6947-2.....S=693 m².....Shaip, Emin, Ali dhe Shaban Asllani,.....“tokë ndërtimore”;

Sipërfaqja e parcelave kadastrale: S=6349 m².

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale dhe evidencës kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, shtrihen ndërtesa-shtëpi individuale të banimit, dhe atë: në parcelën kadastrale nr. 6925-1, ndërtesa me etazhitet P+3+nk, nr. 6925-2, ndërtesa me etazhitet P+5, nr. 6934-0, ndërtesa me etazhitet P+2+nk, nr. 6935-1, dy ndërtesa me etazhitet B+P+2 dhe P+2+nk, nr. 6935-2, dy ndërtesa me etazhitet P+3+nk dhe B+P+2, nr. 6936-3, ndërtesa me etazhitet P+2, nr.6936-2, ndërtesa me etazhitet P+2, nr. 6936-4, ndërtesa me etazhitet P+0, nr.6924-2, ndërtesa me etazhitet P+0, nr. 6924-1, dy ndërtesa me etazhitet P+2+Nk dhe P+2, nr. 6919-0, dy ndërtesa me etazhitet B+P+1+Nk dhe P+1+Nk, nr. 6920-0, dy ndërtesa me etazhitet P+2 dhe P+2+Nk, nr. 6921-2, ndërtesa me etazhitet P+1+Nk, nr. 6921-3, dy ndërtesa me etazhitet P+2, nr. 6921-1, dy ndërtesa me etazhitet P+0 dhe P+1, nr. 6922-1, ndërtesa me etazhitet P+0, nr. 6922-2, ndërtesa me etazhitet P+0, nr. 6922-3, ndërtesa me etazhitet P+1, nr. 6923-0, dy ndërtesa me etazhitet P+1, nr. 6947-2, dy ndërtesa me etazhitet P+0 dhe P+2.
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi/disnivel nga drejtimi perëndim-lindje me disnivel ~9.94 m`;
- Parcelat kadastrale të lartcekura, kanë qasje nga rruga “Adrian Krasniqi”, të cilat njëkohësisht janë edhe rrugë të planifikuara të Planit Rregullues “Muhaxhirët”, si dhe rrugën Jashar Salihu si rrugë ekzistuese dhe të asfaltuara;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shumë banesore dhe shtëpi individuale banimore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e ***Kompleksit “Kulla Prishtina”,*** me ndërtesa shumë banesore & afariste,– “Kulla “1” , Kulla “2”, Kulla “3”, dhe Ndërtesa garazhuese, si dhe hapësirat përcjellëse, në kuadër të bllokut urban “b_04”, të nëntërësisë “B-1”, të tërësisë hapësinore “B” të Planit Rregullues “Muhaxhirët” në Prishtinë, bazuar në kriteret dhe parametrat urban, dhe janë:

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në lokacionin si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe ato nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për

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

rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kritereve të planit rregullues urban dhe kritereve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në "Plani i lokacionit-"zgjidhja urbane", si dhe "Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Muhaxhirët", në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqet e trajtuara në kuadër të bllokut urban "b_04", për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
  - nr. 6919-0.....S=381 m²;
  - nr. 6920-0.....S=423 m²;
  - nr.6921-1.....S=448 m²;
  - nr.6921-2.....S=239 m²;
  - nr.6921-3.....S=341 m²;
  - nr.6922-1.....S=352 m²;
  - nr.6922-2.....S=170 m²;
  - nr.6922-3.....S=17 m²;
  - nr.6923-0.....S=229 m²;
  - nr.6924-1.....S=530 m²;
  - nr.6924-2.....S=100 m²;
  - nr.6925-1.....S=224 m²;
  - nr.6925-2.....S=7 m²;
  - nr.6934-0.....S=268 m²;
  - nr.6935-1.....S=305 m²;
  - nr.6935-2.....S=271 m²;
  - nr.6936-2.....S=221 m²;
  - nr.6936-3.....S=318 m²;
  - nr.6936-4.....S=264 m²;
  - nr.6947-2.....S=693 m²;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, brenda vijës rregulluese.....S=5801 m²

- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, të trajtuara – që përfshihen në ndërtim, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumëbanesore dhe afariste, por që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore, gjegjësisht jashtë vijës rregulluese, janë:
  - nr. 6919-0.....S=90 m²;
  - nr. 6920-0.....S=31 m²;
  - nr.6921-2.....S=3 m²;
  - nr.6921-3.....S=57 m²;
  - nr.6922-1.....S=2 m²;
  - nr.6923-0.....S=3 m²;
  - nr.6925-1.....S=34 m²;
  - nr.6925-2.....S=193 m²;
  - nr.6934-0.....S=135 m²;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, jashtë vijës rregulluese, e trajtur sipas Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.....S=548 m².

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit, në pjesën e bllokut urban "b_04", të nëntërësisë "B-1", të tërësisë "B" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, të organizuara në ndërtesa dhe hyrje, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, dhe etazhitet (sipas projekt propozimit), sipas përllogaritjeve dhe projekt propozimit-"zgjidhja urbane" të prezantuar, si në vijim:

Kompleksi " Kulla Prishtina" me ndërtesë shumë banesore dhe afariste - Kulla "1", Kulla "2" dhe Kulla "3"

Kulla "1"	**S=19233.87 m²** / 15630.58 m², mbi tokë + 3603.29 m², nën tokë /, Etazhitet: **-3B+S+P+22**
Kulla "2"	**S=7843.45 m²** / 5661.98 m², mbi tokë + 2181.47 m², nën tokë /,

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

	Etazhitet: **-2B+S+P+13**
Kulla "3"	**S=7375.78 m²** / 4103.45 m², mbi tokë + 3272.33 m², nën tokë /,
	Etazhitet: **-2B+S+P+9**
Ndërtesa garazhuese	**S=1123.65 m²** / e tëra sipërfaqe nën tokë /,
	Etazhiteti: -1B

Sipërfaqja e përgjithshme: S=35,576.75 m² / 25,396.01 m², mbi tokë+10,180.74 m², nën tokë/.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës në kuadër të kompleksit, të jetë destinim për banim shumë banesor dhe afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësirë garazhesh etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun urban "b_04", të nëntërësisë "B-1", të tërësisë "B", sipas Planit Rregullues "Muhaxhirët", për parcelat ndërtimore mbi 1000 m² është i pa limituar, ndërsa sipas PZHUsë është X-XV etazhe, ku ky etazhitet mund të ndryshojë nëse aplikohet Vendimit 14 Nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin me koeficient të ndërtimit të pronës private të paraparë për interes publik;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdheses ose suterenit, lejohet max. 0.4 (40%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
  S=5801 m² x 0.4 = 2,320.40 m² / lejuar sipas PRR "Muhaxhirët"/.
  S=1,690.30 m² / 29.2 %, sipas projekt propozimit – baza e përdheses.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabaritin e bodrumit, është max. 0.6 (60%), bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe max. 0.7 (70%), sipas Planit Rregullues "Muhaxhirët", ndërsa në bazën/gabaritin e suterenit, është max. 0.4 (40 %), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
  Niveli i bodrumit:
  S=5801 x 0.6 = 3,480.60 m² / lejuar sipas Vendimit /;
  S=5801 x 0.7 = 4,060.70 m² / lejuar sipas PRR/;
  S=4049.87 m² / 69.80 %, / sipas projekt propozimit/.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISG), bazuar në Planin Rregullues "Muhaxhirët", është min. 0.5 (50%), dhe sipas paragrafit II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
  S=5801 x 0.5 = 2,900.50 m² / lejuar sipas PRR /;
  S=5801 x 0.4 = 2,320.40 m² / lejuar sipas vendimit /;
  S=5801 x 0.1 = 580.10 m² / lejuar sipas vendimit /;
  S=2330 m² + 618 m² = 2948 m²/ 50.81 % m² /sipas projekt propozimit, mbi tokë + kulm i gjelbër/.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Muhaxhirët" për sipërfaqet e parcelave ndërtimore mbi 1000m², është max. 4.0, dhe përvetësohet si i tillë. 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-bodrume, dhe sipas kalkulimeve, kjo sipërfaqe është:
  S=5801 x 4.0=23,204 m² / lejuar sipas PRR dhe PZHU-së/,
  S=548 x 4.0 = 2,192.00 m²/ kompensimi/
  S=23,204 + 2,192 = 25,396 m²;
  S= 25,396.00 m², /sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe kompensimin /
- Me aplikimin e Vendimit 14 Nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik, me koeficient ndërtimi, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese), të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është S=548/5801x100=9.44 %. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 4.0, S=548x4.0=2,192 m², ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë **S=23204+ 2192=25396 m².**

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

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efiçiencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë dhe tarifë për leje ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, tipi i mbulimit "d2" mundëson ndërtimin e objektit me një gjatësi maksimale prej 50 m' dhe sipërfaqe të lirë 0.3 x H – lartësi të objektit ose së paku 7m', nga kufiri i parcelës, dhe thellësi maksimale të objektit 20 m. Distanca prej 7.0 m vlenë në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj);
- Ngritja e nivelit të përdhesës së ndërtesës nga niveli i terrenit/trotuarit, lejohet të jetë max.1.20 m`;
- Për ndërtesat, me terren të pjerrët me rënie nga rruga (teposhtë), kur kuota zero është më e ulët se kuota e niveletës së rrugës publike, kuota e përdhesës mund të jetë më së tepërmi -1.20 m` nga kuota e niveletës së rrugës publike;
- Për ndërtesat të cilat në përdhesë kanë destinim veprimtari afariste kuota mund të jetë më lartë se kuota e trotuarit më së tepërmi 0.20 m`;
- Dalja konsolë e mbi 50 % të faqes së ndërtesës kualifikohet si faqe ndërtimi dhe merret parasysh në përcaktimin e distancave ndërmjet ndërtesave dhe nuk duhet të kalojë jashtë vijës së ndërtimit;
- Pjesët e ndërtesës (daljet) mbi nivelin e përdhesës mund të kalojnë vijën ndërtimore, respektivisht vijën rregullative deri 1.20 m`;
- Qasja në kompleksin me ndërtesë shumë banesore dhe afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret, këndet e lojërave për fëmijë, terrenet sportive, mobiliari urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore të planifikohet një vendparkim (VP), kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen për çdo 40m²/1VP;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumë banesore, afariste dhe ndërtesave tjera publike, nuk rrethohen;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre të jetë me materiale bashkëkohore dhe me 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 dhe proporcion me projektin arkitektonik dhe destinimin e ndërtesës.
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Muhaxhirët".

V. Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesëve të parcelës kadastrale nr. 6919-0 me sipërfaqe S=90 m², nr.6920-0 me sipërfaqe S=31 m², nr.6921-2 me sipërfaqe S=3 m², nr.6921-3 me sipërfaqe S=57 m², nr.6922-1 me sipërfaqe S=2 m², nr.6923-0 me sipërfaqe S=3 m², nr.6925-1 me sipërfaqe S=34 m², nr.6925-2 me sipërfaqe S=193 m², dhe nr.6934-0 me sipërfaqe S=135 m², dhe me sipërfaqe të përgjithshme prej S=90+31+3+57+2+3+34+193+135=548 m², të përfshirë në hapësirë publike të planifikuar–rrugë, për realizimin e ndërtimit kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban "b_04", të nëntërësisë "B-1", të tërësisë "B", është me sipërfaqe prej S=548 m², andaj bazuar në Vendimit 14 Nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje(%) është S=548/5801x100=9.44 %, e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: S=548x4.0=2,192 m².

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

Sipërfaqet definitive të kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen pas këmbimit, ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit VII. dhe VIII. të këtij vendimi.

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

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

VI. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr. 6919-0, 6920-0, 6921-2, 6921-3, 6922-1, 6923-0, 6925-1, 6925-2, dhe 6934-0 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, si dhe bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", në dispozitën urbanistike, punuar nga kjo drejtori, dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar.

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

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, 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 dhe të bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale nr. 6919-0, 6920-0, 6921-1, 6921-2, 6921-3, 6922-1, 6922-2, 6922-3, 6923-0, 6924-1, 6924-2, 6925-1, 6925-2, 6934-0, 6935-1, 6935-2, 6936-2, 6936-3, 6936-4 dhe 6947-2 ZK Prishtinë, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit të parcelave, do të bëhet në një parcelë të vetme-parcelë ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i drejtorisë dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. 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" - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

IX. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "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 hapësinore", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi ", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për

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

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 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, 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 vendndërtim", 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;

X. 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.

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

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

- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit.

Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore-meqenëse parcelat kadastrale nr. 6922-2, 6922-3 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Pemishte e klasës 2", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit–"zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e pjesës së parcelës ndërtimore e destinuar si tokë bujqësore, me sipërfaqe prej S=170+17=187 m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XI. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

XII. 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 Udhëzimit Administrativ 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 rrënimit.

XIII. 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 dokumenti i planifikimit hapësinor, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

A r s y e t i m

Aplikuesit/pronarët, Hisen, Nexhmi dhe Osman Osmani, Bahtir, Ekrem, Adriat, Ylli dhe Agon Ahmeti, Rama, Xhevdet, Xhelal, Hazbije, Mehdi dhe Gani Cakiqi, Florim, Fadil, Fatmir, Burim Cakiqi, Isma Cakiqi-Haskell, Lirije Berisha, Muharrem, Hamide dhe Mihrije Statovci, Ruzhdi Osmani, Ilmi Sjarina, Sami Krasniqi, Rexhep Beqiri, Florije, Burim, Kushtrim, Urim Shaqiri, Nexhmedin dhe Sefedin Statovci, Ramiz dhe Besfort Bikliqi, Bardhyl Mustafa, Fahri Mustafa, Agim Beqiri dhe Shaban, Ali, Emin dhe Shaip Asllani, me investitorit "Dalip Gashi B.I. me emër tregtar N.P.N. "Driloni Com", me seli në Prishtinë, me certifikatë

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

të regjistrimit të biznesit nr. 810707383, dhe me pronar Dalip Gashi nga Malishevë, me kërkesën 05 Nr. 350/02-166605/24 dt.18.12.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e ***Kompleksit "Kulla Prishtina",*** me ndërtesa shumë banesore & afariste,–"Kulla "1" me etazhitet 3B+S+P+22, Kulla "2", me etazhitet 2B+S+P+13 dhe Kulla "3", me etazhitet 2B+S+P+9 dhe Ndërtesa garazhuese, me etazhitet B, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Aplikuesit/pronarit me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-166605/24 dt.18.12.2024, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914059-06919-0 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 6919-0 ZK Prishtinë, në emër të pronarëve Hisen, Nexhmi dhe Osman Osmani, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914059-06920-0 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 6920-0 ZK Prishtinë, në emër të pronarëve Bahtir, Ekrem dhe Adriat Ahmeti, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914059-06921-1 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 6921-1 ZK Prishtinë, në emër të pronarëve Ramë, Xhevdet, Xhelal, Hazbije, Mehdi dhe Gani Cakiqi, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914059-06921-2 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 6921-2 ZK Prishtinë, në emër të pronarëve Florim, Fadil, Fatmir, Burim Cakiqi, Isma Cakiqi-Haskell, Lirije Berisha, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914059-06921-3 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 6921-3 ZK Prishtinë, në emër të pronarëve Ylli dhe Agon Ahmeti, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës; - kopja e planit*
- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914059-06922-1 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 6922-1 ZK Prishtinë, në emër të pronarit Muharrem Statovci, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914059-06922-2 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 6922-2 ZK Prishtinë, në emër të pronarës Mehrije Statovci, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914059-06922-3 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 6922-3 ZK Prishtinë, në emër të pronarës Hamide Statovci, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914059-06923-0 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 6923-0 ZK Prishtinë, në emër të pronarit Ruzhdi Osmani, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914059-06924-1 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 6924-1 ZK Prishtinë, në emër të pronarëve Ilmi Sijarina dhe Sami Krasniqi , lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914059-06924-2 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 6924-2 ZK Prishtinë, në emër të pronarit Rexhep Beqiri, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914059-06925-1 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 6925-1 ZK Prishtinë, në emër të pronarëve Florije, Burim, Kushtrim, Urim Shaqiri, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914059-06925-2 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 6925-2 ZK Prishtinë, në emër të pronarëve Nexhmedin dhe Sefadin Statovci, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914059-06934-0 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 6934-0 ZK Prishtinë, në emër të pronarëve Ramiz dhe Besfort Bikliqi, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914059-06935-1 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 6935-1 ZK Prishtinë, në emër të pronar Bardhyl Mustafa, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e 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

- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914059-06935-2 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 6935-2 ZK Prishtinë, në emër të pronar Fahri Mustafa, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914059-06936-2 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 6936-2 ZK Prishtinë, në emër të pronar Agim Beqiri, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914059-06936-3 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 6936-3 ZK Prishtinë, në emër të pronar Rexhep Beqiri, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914059-06936-4 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 6936-4 ZK Prishtinë, në emër të pronar Agim Beqiri, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr. P-71914059-06947-2 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësive kadastrale nr. 6947-2 ZK Prishtinë, në emër të pronarëve Shaip, Emin, Ali dhe Shaban Asllani, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Shkresën "Informimin nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" dhe PZHU-së, me referencë 04-350/01-156703/24 dt.26.11.2024, të datës 13.12.2024, të lëshuar përmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;*
- *Kopje e certifikatës së biznesit të kompanisë "Dalip Gashi B.I. me emër tregtar N.P.N. "Driloni Com", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810707383;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarëve dhe investitorit Arif Dermishi;*
- *Ankuesi (email), më datën 02.02.2025 të pranuar përmes email zyrtar të Drejtorisë së Urbanizmit (urbanizmiprishtine@rks-gov.net);*
- *Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Hisen, Nexhmi dhe Osman Osmani nga Prishtina, dhe investitorit "Dalip Gashi B.I. me emër tregtar N.P.N. "Driloni Com", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810707383, përpiluar te noter Sefedin Blakaj, M.A, në Prishtinë, LRP nr.1138/2024, Ref.nr.467/2024, dt.07.02.2024;*
- *Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", e lidhur në mes të pronarëve Bahtir, Ekrem, Adriat, Ylli dhe Agon Ahmeti, nga Prishtina, dhe investitorit "Dalip Gashi B.I. me emër tregtar N.P.N. "Driloni Com", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810707383, përpiluar te noter Sefedin Blakaj, M.A, në Prishtinë, LRP nr.3705/2023, Ref.nr.1934/2023, dt.21.12.2023;*
- *Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", e lidhur në mes të pronarëve Rama, Xhevdet, Xhelal, Hazbije, Mehdi dhe Gani Cakiqi, nga Prishtina, dhe investitorit "Dalip Gashi B.I. me emër tregtar N.P.N. "Driloni Com", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810707383, përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi , në Prishtinë, LRP nr.2825/2023, Ref.nr.1549/2023, dt.06.10.2023;*
- *Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", e lidhur në mes të pronarëve Florim, Fadil, Fatmir, Burim Cakiqi, Isma Cakiqi-Haskell, Lirije Berisha, dhe investitorit "Dalip Gashi B.I. me emër tregtar N.P.N. "Driloni Com", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810707383, përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi, në Prishtinë, LRP nr.3078/2023, Ref.nr.1670/2023, dt.27.10.2023;*
- *Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", e lidhur në mes të pronarëve Muharrem, Hamide dhe Mehrije Statovci, dhe investitorit "Dalip Gashi B.I. me emër tregtar N.P.N. "Driloni Com", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810707383, përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi, në Prishtinë, LRP nr.3078/2023, Ref.nr.1670/2023, dt.27.10.2023;*
- *Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", e lidhur në mes të pronaren Hamide Statovci, dhe investitorit "Dalip Gashi B.I. me emër tregtar N.P.N. "Driloni Com", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810707383, përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi, në Prishtinë, LRP nr.622/2025, Ref.nr.292/2025, dt.26.02.2025;*
- *Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", e lidhur në mes të pronarit Ruzhdi Osmani, nga Prishtina, dhe investitorit "Dalip Gashi B.I. me emër tregtar N.P.N.*

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

"Driloni Com", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810707383, përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi , në Prishtinë, LRP nr.2562/2024, Ref.nr.895/2024, dt.18.06.2024;

- *Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", e lidhur në mes të pronarëve Ilmi Sijarina, Sami Krasniqi, nga Prishtina, dhe investitorit "Dalip Gashi B.I. me emër tregtar N.P.N. "Driloni Com", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810707383, përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi , në Prishtinë, LRP nr.4385/2020, Ref.nr.2390/2020, dt.18.12.2020;*
- *Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", e lidhur në mes të pronarit Rexhep Beqiri, nga Prishtina, dhe investitorit "Dalip Gashi B.I. me emër tregtar N.P.N. "Driloni Com", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810707383, përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi, në Prishtinë, LRP nr.4455/2020, Ref.nr.2438/2020, dt.23.12.2020;*
- *Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", e lidhur në mes të pronarit Rexhep Beqiri, nga Prishtina, dhe investitorit "Dalip Gashi B.I. me emër tregtar N.P.N. "Driloni Com", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810707383, përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi , në Prishtinë, LRP nr.1434/2020, Ref.nr.606/2025, dt.28.04.2025;*
- *Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", e lidhur në mes të pronarit Rexhep Beqiri, nga Prishtina, dhe investitorit "Dalip Gashi B.I. me emër tregtar N.P.N. "Driloni Com", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810707383, përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi , në Prishtinë, LRP nr.4978/2024, Ref.nr.1675/2024, dt.28.10.2024;*
- *Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", e lidhur në mes të pronarit Ramiz dhe Besfort Bikliqi nga Prishtina, dhe investitorit "Dalip Gashi B.I. me emër tregtar N.P.N. "Driloni Com", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810707383, përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi , në Prishtinë, LRP nr.2359/2024, Ref.nr.829/2024, dt.07.06.2024;*
- *Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", e lidhur në mes të pronarit Bardhyl Mustafa nga Prishtina, dhe investitorit "Dalip Gashi B.I. me emër tregtar N.P.N. "Driloni Com", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810707383, përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi, në Prishtinë, LRP nr.3591/2024, Ref.nr.1246/2024, dt.23.08.2024;*
- *Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", e lidhur në mes të pronarit Fahri Mustafa nga Prishtina, dhe investitorit "Dalip Gashi B.I. me emër tregtar N.P.N. "Driloni Com", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810707383, përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi, në Prishtinë, LRP nr.298/2022, Ref.nr.206/2022, dt.31.01.2022;*
- *Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", e lidhur në mes të pronarit Agim Beqiri nga Prishtina, dhe investitorit "Dalip Gashi B.I. me emër tregtar N.P.N. "Driloni Com", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810707383, përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi, në Prishtinë, LRP nr.2190/2020, Ref.nr.1206/2020, dt.30.07.2020;*
- *Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", e lidhur në mes të pronarëve Shaban, Ali, Emin dhe Shaip Asllani nga Prishtina, dhe investitorit "Dalip Gashi B.I. me emër tregtar N.P.N. "Driloni Com", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810707383, përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi, në Prishtinë, LRP nr.990/2024, Ref.nr.393/2024, dt.18.03.2024;*
- *Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", e lidhur në mes të pronarëve Shaban, Ali, Emin dhe Shaip Asllani nga Prishtina, dhe investitorit "Dalip Gashi B.I. me emër tregtar N.P.N. "Driloni Com", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810707383, përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi, në Prishtinë, LRP nr.990/2024, Ref.nr.393/2024, dt.18.03.2024;*
- *Ekstrakti i aktit noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", e lidhur në mes të pronarit Sadudin Humolli nga Prishtina, dhe investitorit "Dalip Gashi B.I. me emër tregtar N.P.N. "Driloni Com", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810707383, përpiluar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi, në Prishtinë, LRP nr.5884/2024, Ref.nr.1716/2024, dt.01.11.2024;*
- *Fotot e lokacionit.*
- *Manuali gjeodezik "Situacioni i Terenit në parcelën me numër nr. 6919-0, 6920-0, 6921-1, 6921-2, 6921-3, 6922-1, 6922-2, 6922-3, 6923-0, 6924-1, 6924-2, 6925-1, 6925-2, 6934-0, 6935-1, 6935-2, 6936-2, 6936-*

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

3, 6936-4, dhe 6947-2 ZK Prishtinë, i punuar nga kompania gjeodezike "AR CONSULTING" sh.p.k, me nr.` të licensës 72;

- *Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor të ndërtimin e ndërtesë shumë banesore me afarizëm, në kopje të fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "Maden Group", L.L.C nga Prishtina, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr.811268300 ;*

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-166605/24 dt.18.12.2024, për caktimin e kushteve ndërtimore, konkretisht dosjen e saj, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni - Plani Rregullues "Muhaxhirët" dhe PZHU-së, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit/projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar me kërkesë për caktim të kushteve ndërtimore, si dhe rrethanat dhe provat/faktet për vendosje, në mënyrë procedural dhe kronologjike, ka konstatuar se:

Pronarët dhe investitori i lartcekur, me kërkesën 05 Nr.350/02-166605/24 dt.18.12.2024, i janë drejtuar kësaj drejtorie, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ***Kompleksit "Kulla Prishtina",*** me ndërtesa shumë banesore & afariste,– "Kulla "1" me etazhitet 3B+S+P+22, Kulla "2", me etazhitet 2B+S+P+13 dhe Kulla "3", me etazhitet 2B+S+P+9 dhe Ndërtesa garazhuese, me etazhitet B, në kuadër të parcelave kadastrale nr. 6919-0, 6920-0, 6921-1, 6921-2, 6921-3, 6922-1, 6922-2, 6922-3, 6923-0, 6924-1, 6924-2, 6925-1, 6925-2, 6934-0, 6935-1, 6935-2, 6936-2, 6936-3, 6936-4, dhe 6947-2 ZK Prishtinë, të përfshira në kuadër të bllokut urban "b_04", të nëntërësisë "B-1", të tërësisë hapësinore "B" të Planit Rregullues "Muhaxhirët" i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, nr. 01-35-1299 dt. 29.06.2010, përkatësisht në zonë me destinim Miks, për ndërtimin e ndërtesave: për administratë, biznes dhe zyre, për banim rezidencial, shitje me pakicë, tregti ushqimore dhe akomoduese, përdorime tjera komerciale jo shqetësuese.

Pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me kërkesën e referuar më lartë, dhe analizimit të Bllokut urban "b_04", përkatësisht të kritereve urbane të planit rregullues, kjo drejtori ka konstatuar se brenda vijës rregullues të blloku urban "b_04", është e përfshirë edhe parcela kadastrale nr. 6925-1 ZK Prishtinë, dhe ka vlerësuar se, për vazhdimin e procedurës dhe vendosjen e drejtë të çështjes administrative sipas kërkesës, me qëllim të sigurimit të një zgjidhjeje urbane më funksionale, duke u bazuar në nenin 83, 109 dhe 116 të Ligjit Nr.05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, përmes ftesave zyrtare të datës 17.01.2025, ka ftuar pronarët e parcelës kadastrale të cekura më lartë, të marrin pjesë në procedimin administrativ, gjegjësisht trajtimin e projekt propozimit të prezantuar me kërkesën 05 Nr.350/02-166605/24 dt.18.12.2024, dhe për tu njoftuar me mundësitë e përfshirjes edhe të parcelës së tyre, në kuadër të kësaj zgjidhjeje urbane të propozuar. Ftesa e dërguar nga zyrtari i landës nuk është pranuar nga pronarët, por pronarët e parcelës kadastrale më vonë kanë arritur marrëveshje përbashkë investim me kompaninë ne fjalë.

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 21.01.2025, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t`ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 04.02.2025. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare ka arritur një koment nga Hivzi Dragidella nga Prishtina, fqinjë afër parcelës ndërtimore, të cilët kanë parashtruar disa kërkesa, lidhur me njoftimin publik në fjalë. Kjo drejtori, përmes përgjigjes së publikuar në faqen zyrtare të internetit të Komunës së Prishtinës, ka informuar parashtruesit e kërkesës lidhur me rrugën publike, distancat e përcaktuara në planin rregullues.

Në njoftimin publik, të vendosur në lokacionin e lartshënuar, përkatësisht në projektin konceptual- "zgjidhja urbane", është përfshirë në prezantim edhe parcela kadastrale nr. 2626-2 ZK Prishtinë, në pronësi private, e cila është propozuar të trajtohet përmes këmbimit, meqë e njëjta përfshihet në kuadër të bllokut urban "d_04", të tërësisë hapësinore "D" të Planit Rregullues "Muhaxhirët", me destinim të përcaktuar "konzervim-kryesisht Banim", dhe me pronarin e së cilës investitori ka arrit marrëveshje për bashkëinvestim. Në procedurë të shqyrtimit të mëtejmë dhe analizimit të bllokut urban "d_04", është konstatuar se në kuadër të këtij blloku urban përfshihen prona private dhe komunale, dhe se në kuadër të tij është e nevojshme të ndërtohet një ndërtesë shkollore, dhe duke theksuar se zhvillimi i kësaj hapësire do të detajohet gjatë një zgjidhje ideore

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

détaje. Kjo drejtori, duke u bazuar në këto konstatime, ka vazhduar procedurën për shqyrtim dhe vendosje sipas kërkesës, duke mos përfshirë në trajtim parcelën kadastrale të referuar më lartë.

Pasi që, bazuar në projektin konceptual-"zgjidhja urbane", pjesa e parcelës kadastrale nr. 6919-0, 6920-0, 6921-2, 6921-3, 6922-1, 6923-0, 6925-1, 6925-2, dhe 6934-0 ZK Prishtinë, në pronësi private, përfshihet në hapësirë publike, konkretisht në rrugë të planifikuar të planit rregullues, u vendos që e njëjta të trajtohet në ndërtim brenda parcelës ndërtimore, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14 Nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008, sipas të cilit vendim mundësohet që kompensimi i pronës private, të bëhet me sipërfaqe ndërtimore, deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore (parcelave të bashkuara brenda vijës rregulluese), e që shprehur në përqindje është S=548/5801x100=9.44 %. Në këtë rast, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 4.0. S=548x4.0=2,192 m² .Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën V. të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës. Pas përfundimit të procedurës për shpronësimin-kompensimin me koeficient ndërtimi të pronës private, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, në një parcelë të vetme ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën VI dhe VII të këtij vendimi.

Gjithashtu gjatë të trajtimit të projekt kryesor, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14 nr.020/04 – 112722 dt.27.08.2024, për shqyrtimin e kushteve dhe lejeve ndërtimore, pas analizimit të projektit kryesor të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit /investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit me datën 24.04.2025 përmes procesverbalit, ka rekomnaduar disa vërejtje, dhe ka udhëzuar zyrtarin/bartësin e landës që pas plotësimit të atyre vërejtjeve, verifikimit të saktësisë dhe vërtetësisë së dokumentacionit ndërtimor dhe aspekti urban i projekt propozimit kryesor, të vazhdojë me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e vendparkimeve, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Driloni Com" – Dalip Gashi, në lagjen Muhaxhirët, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-166605/24 dt.18.02.2024, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuara në lagjen "Muhaxhirët" në Prishtinë, për ndërtesën "1" me etazhitet 3B+S+P+22, ndërtesën "2" me etazhitet 2B+S+P+13, dhe ndërtesën "3" me etazhitet 2B+S+P+9, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohen si te tilla, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugët e planifikuara dhe terrenin me pjerrësi. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e 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 kyçjeve. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugëve të planifikuara dhe në kohën kur realizohen ato sipas planit."

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të "Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, ka konstatuar se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-"zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues "Muhaxhirët" dhe Planit Zhvillimor Urban - PZHU për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacionit-"zgjidhje urbane" e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues "Muhaxhirët" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe Manuali i ndarjes dhe i bashkimit të parcelave kadastrale, punuar nga kompania gjeodezike.

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

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.

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesve/investitorit, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-166605/24 dt.18.12.2024, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-166605/24 DT.18.06.2025

Zyrtari,
Ardian Zymeri

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

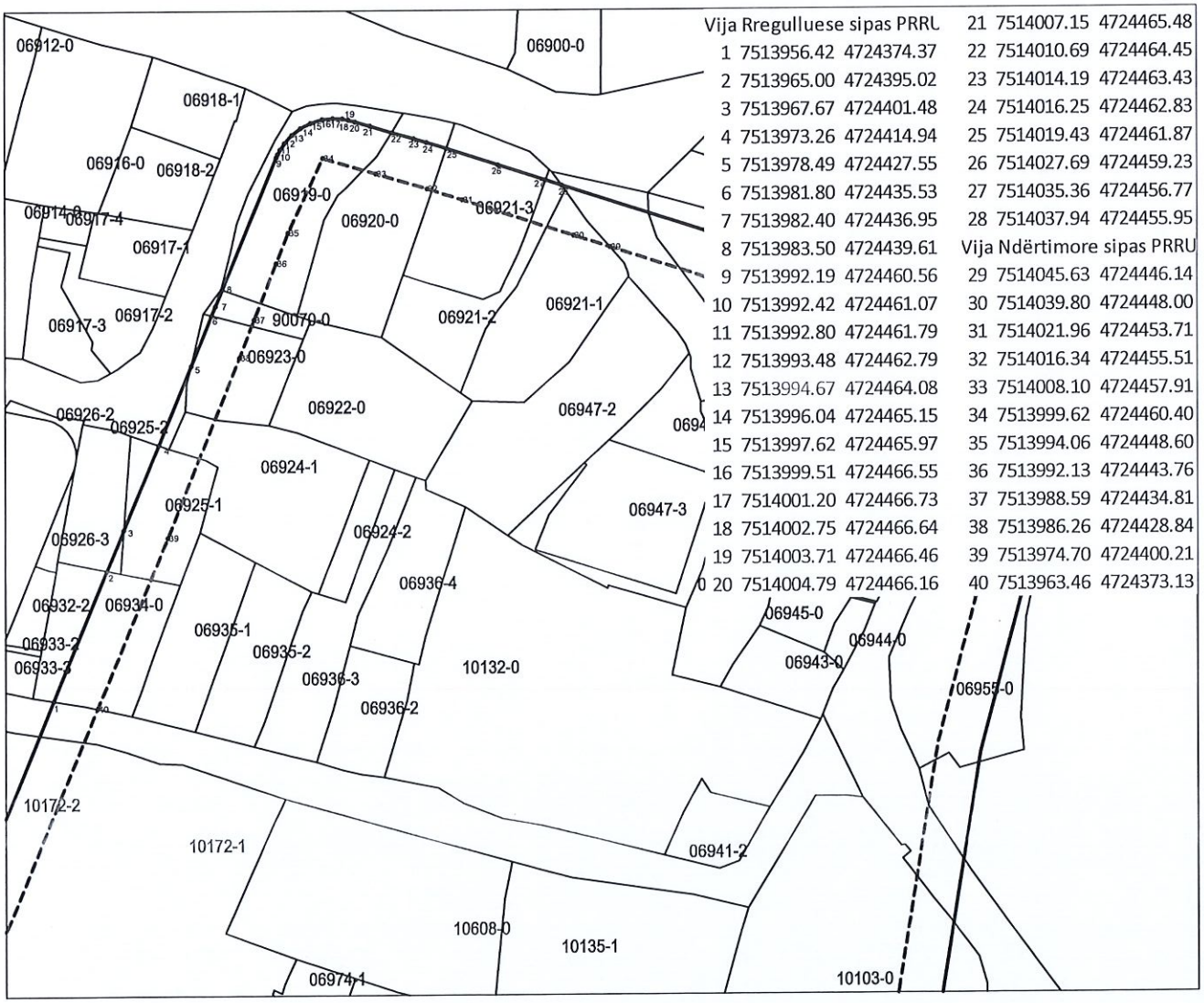
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina

PRISHTINA

V
P L
J

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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



Vija Rregulluese sipas PRRL					
1	7513956.42	4724374.37	21	7514007.15	4724465.48
2	7513965.00	4724395.02	22	7514010.69	4724464.45
3	7513967.67	4724401.48	23	7514014.19	4724463.43
4	7513973.26	4724414.94	24	7514016.25	4724462.83
5	7513978.49	4724427.55	25	7514019.43	4724461.87
6	7513981.80	4724435.53	26	7514027.69	4724459.23
7	7513982.40	4724436.95	27	7514035.36	4724456.77
8	7513983.50	4724439.61	28	7514037.94	4724455.95
9	7513992.19	4724460.56	Vija Ndërtimore sipas PRRU		
10	7513992.42	4724461.07	29	7514045.63	4724446.14
11	7513992.80	4724461.79	30	7514039.80	4724448.00
12	7513993.48	4724462.79	31	7514021.96	4724453.71
13	7513994.67	4724464.08	32	7514016.34	4724455.51
14	7513996.04	4724465.15	33	7514008.10	4724457.91
15	7513997.62	4724465.97	34	7513999.62	4724460.40
16	7513999.51	4724466.55	35	7513994.06	4724448.60
17	7514001.20	4724466.73	36	7513992.13	4724443.76
18	7514002.75	4724466.64	37	7513988.59	4724434.81
19	7514003.71	4724466.46	38	7513986.26	4724428.84
20	7514004.79	4724466.16	39	7513974.70	4724400.21
			40	7513963.46	4724373.13

Punoi:
Kushtrim Domaneku

Prishtinë: 17.06.2025

Legjenda:

Vija Rregulluese sipas PRRU

Vija Ndërtimore sipas PRRU

Parcelat kadastrale

Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Kuvendi Komunal Prishtinë
Drejtoria për Urbanizëm

PRISHTINA

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 6919-0 etj

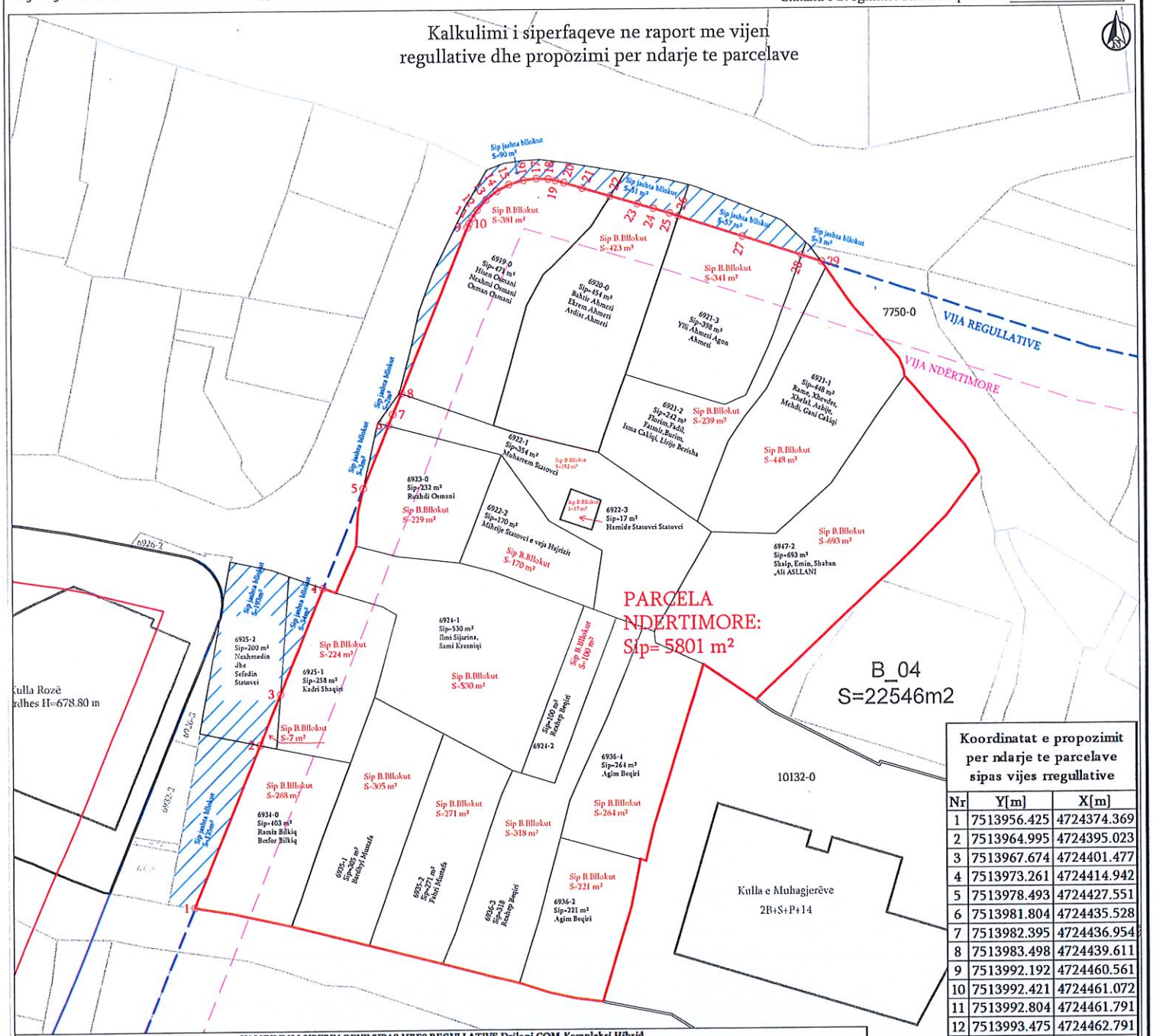
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Kalkulimi i siperfaqeve ne raport me vijen regullative dhe propozimi per ndarje te parcelave



Koordinatat e propozimit per ndarje te parcelave sipas vijes rregullative		
Nr	Y[m]	X[m]
1	7513956.425	4724374.369
2	7513964.995	4724395.023
3	7513967.674	4724401.477
4	7513973.261	4724414.942
5	7513978.493	4724427.551
6	7513981.804	4724435.528
7	7513982.395	4724436.954
8	7513983.498	4724439.611
9	7513992.192	4724460.561
10	7513992.421	4724461.072
11	7513992.804	4724461.791
12	7513993.475	4724462.791
13	7513994.654	4724464.085
14	7513996.036	4724465.150
15	7513997.619	4724465.974
16	7513999.514	4724466.543
17	7514001.200	4724466.726
18	7514002.747	4724466.641
19	7514003.710	4724466.465
20	7514004.789	4724466.165
21	7514007.147	4724465.478
22	7514010.688	4724464.446
23	7514014.187	4724463.426
24	7514016.246	4724462.826
25	7514018.304	4724462.226
26	7514019.430	4724461.866
27	7514027.686	4724459.227
28	7514035.361	4724456.772
29	7514037.937	4724455.948

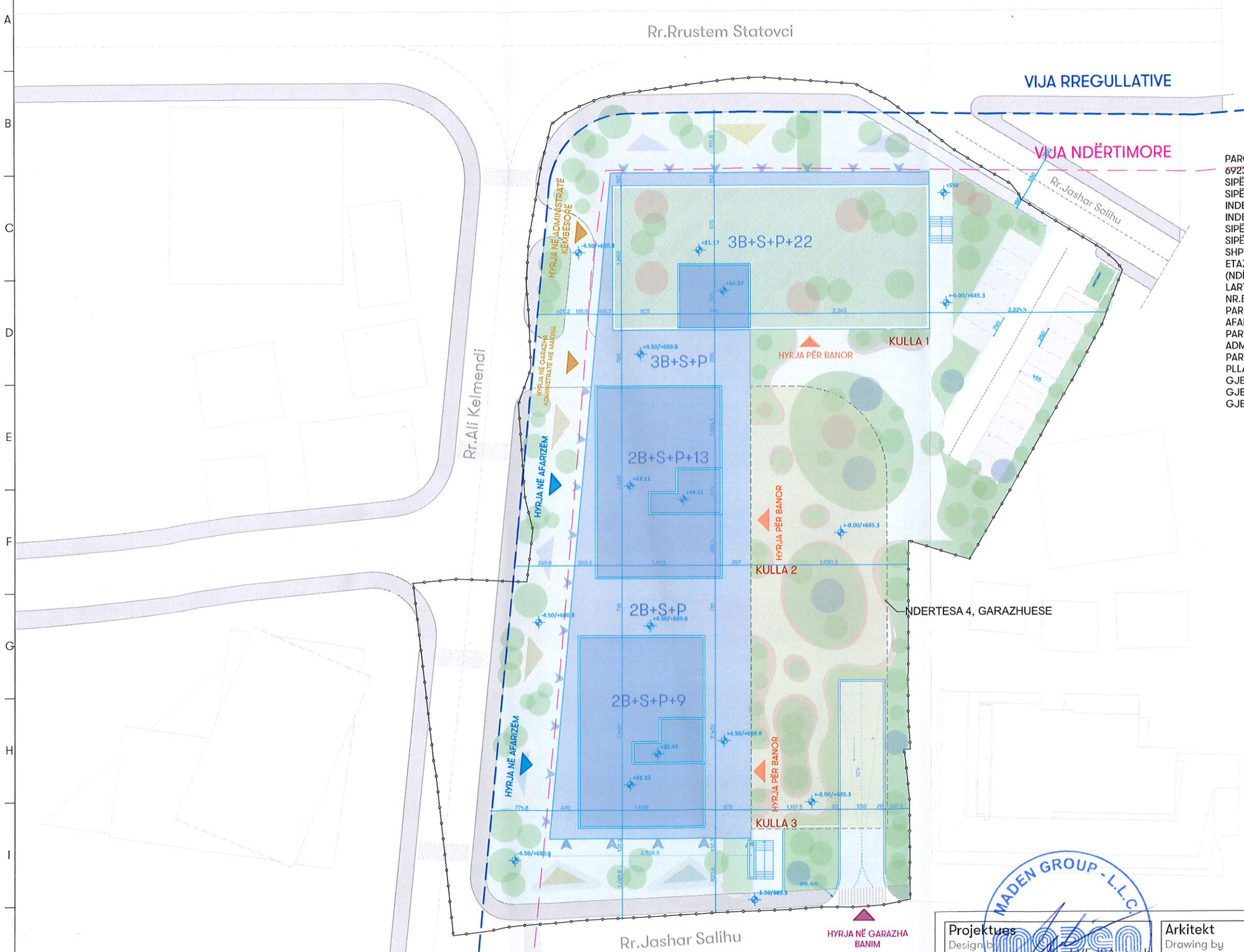
KALKULIMI I SIPERFAQEVE SIPAS VIJES REGULLATIVE Driloni COM-Kompleksi Hibrid

Gjendja e Vjeter						Gjendja e Re				
Nr	Komuna	Zona Kadastrale	Parcelat	Pronari	Siperfaqja sipas Certifikatës se Pronës	Nr	Parcelat amë	Siperfaqja Brenda Bllokut Ndertimor-PARCELA NDERTIMORE	Siperfaqja për shpronësim me koficient të Ndertimit	Gjithësejtë
1	Prishtinë	Prishtinë	6935-1	Bardhyl Mustafa	305	1	6935-1	305	0	305
2			6935-2	Fahri Mustafa	271	2	6935-2	271	0	271
3			6936-2	Agim Beqiri	221	3	6936-2	221	0	221
4			6936-3	Regjep Beqiri	318	4	6936-3	318	0	318
5			6936-4	AGIM BEQIRI	264	5	6936-4	264	0	264
6			6924-1	Ilmi Sijarina, Sami Krasniqi	530	6	6924-1	530	0	530
7			6924-2	Regjep Beqiri	100	7	6924-2	100	0	100
8			6922-1	Muharrem Statovci	354	8	6922-1	352	2	354
9			6922-2	Mihrije Statovci e veja Hajrizit	170	9	6922-2	170	0	170
10			6922-3	Hamide Statovci	17	10	6922-3	17	0	17
11			6923-0	Ruzhdi Osmani	232	11	6923-0	229	3	232
12			6919-0	Hisen Osmani, Nexhmi Osmani, Osman Osmani	471	12	6919-0	381	90	471
13			6920-0	Bahtir,Ekrem,Ardiat Ahmeti	454	13	6920-0	423	31	454
14			6921-1	Rame,Xhevdet,Xhelal,Hasbije,Mehdi,Gani CAKIQI	448	14	6921-1	448	0	448
15			6921-2	Florim,Fadil,Fatmir,Burim,Isma Cakiqi dhe Lirije Berisha	242	15	6921-2	239	3	242
16			6921-3	Ylli Ahmeti , Agon Ahmeti	398	16	6921-3	341	57	398
17			6925-1	Kadri Shaqiri	258	17	6925-1	224	34	258
18			6925-2	Nexhmedin Statovci dhe Sefedin Statovci	200	18	6925-2	7	193	200
19			6947-2	Shaip,Emin,Shaban,Ali ASLLANI	693	19	6947-2	693	0	693
20			6934-0	Ramiz Bilkiq,Besfor Bilkiq	403	20	6934-0	268	135	403
				Gjithësejtë	6349		Gjithësejtë	5801	548	6349

Realizuar nga:
AR COSNULTING SH.P.K
Kompani Gjeodete e Licenuar
Licenca nr 72
Prishtinë, 15.05.2025

KALKULIMI I SIPERFAQEVE SIPAS VIJES REGULLATIVE Driloni COM-Kompleksi Hibrid										
Gjendja e Vjeter						Gjendja e Re				
Nr	Komuna	Zona Kadastrale	Parcelat	Pronari	Siperfaqja sipas Certifikatës se Pronës	Nr	Parcelat amë	Siperfaqja Brenda Bllokut Ndertimor-PARCELA NDERTIMORE	Siperfaqja për shpronësim me koficient të Ndertimit	Gjithësejtë
1	Prishtinë	Prishtinë	6935-1	Bardhyl Mustafa	305	1	6935-1	305	0	305
2			6935-2	Fahri Mustafa	271	2	6935-2	271	0	271
3			6936-2	Agim Beqiri	221	3	6936-2	221	0	221
4			6936-3	Regjep Beqiri	318	4	6936-3	318	0	318
5			6936-4	AGIM BEQIRI	264	5	6936-4	264	0	264
6			6924-1	Ilmi Sijarina, Sami Krasniqi	530	6	6924-1	530	0	530
7			6924-2	Regjep Beqiri	100	7	6924-2	100	0	100
8			6922-1	Muharrem Statovci	354	8	6922-1	352	2	354
9			6922-2	Mihrije Statovci e veja Hajrizit	170	9	6922-2	170	0	170
10			6922-3	Hamide Statovci	17	10	6922-3	17	0	17
11			6923-0	Ruzhdi Osmani	232	11	6923-0	229	3	232
12			6919-0	Hisen Osmani, Nexhmi Osmani, Osman Osmani	471	12	6919-0	381	90	471
13			6920-0	Bahtir,Ekrem,Ardiat Ahmeti	454	13	6920-0	423	31	454
14			6921-1	Rame,Xhevdet,Xhelal,Hasbije,Mehdi,Gani CAKIQI	448	14	6921-1	448	0	448
15			6921-2	Florim,Fadil,Fatmir,Burim,Isma Cakiqi dhe Lirije Berisha	242	15	6921-2	239	3	242
16			6921-3	Ylli Ahmeti , Agon Ahmeti	398	16	6921-3	341	57	398
17			6925-1	Kadri Shaqiri	258	17	6925-1	224	34	258
18			6925-2	Nexhmedin Statovci dhe Sefedin Statovci	200	18	6925-2	7	193	200
19			6947-2	Shaip,Emin,Shaban,Ali ASLLANI	693	19	6947-2	693	0	693
20			6934-0	Ramiz Bilkiq,Besfor Bilkiq	403	20	6934-0	268	135	403
				Gjithësejtë	6349		Gjithësejtë	5801	548	6349

KOMPANI E LICENCUAR GEODETIKE
Prishtine



PARCELA KADASTRALE: 6919-0,6920-0,6921-0,6921-1,6974-2,6922-0,90070-0, 6923-0,6925-1,6924-1,6924-2,6936-3,6934-0,6935-1,6935-2,6936-3,6936-2
SIPËRFAQJA E PARCELËS: 6,349m2
SIPËRFAQJA E PARCELËS BRENDA V.RR.: 5,801 m^2
INDEKSI I SHFRYTËZIMIT TË PARCELËS ISHP: 0.4
INDEKSI I SIP. SË PËRGJITHSHME NDËRTIMORE ISPN: 4
SIPËRFAQJA TOTALE E NDËRTIMIT MBI TOKË: 25,396 m^2
SIPËRFAQJA TOTALE E NDËRTIMIT NËN TOKË: 10,863.6 m2
SHPUTA (PERDHESA +-0.00) S=1,690.3 ose 29.2%
ETAZHITETI: (KULLA 1) 3B+S+P+22, (KULLA 2) 2B+S+P+13, (KULLA 3) 2B+S+P+9, (NDËRTESA 4) GARAZHUESE B+0
LARTËSIA MAKSIMALE E NDËRTESËS - 84.37m'
NR.BANESAVE: 151
PARKINGJET E PROJEKTUARA (BANIM): 151 vendparkingje
AFARIZËM S_{neto}=1251m^2
PARKINGJET E PROJEKTUARA (AFARIZEM): 39
ADMINISTRATË S_{neto}=4550 m^2
PARKINGJET E PROJEKTUARA (ADMINISTRATË): 91 vendparkingje
PLLAKËZIM S=1612.5 m^2
GJELBËRIM i projektuar në tokë S=2330m^2 ose 40.2%
GJELBËRIM i projektuar në kulme S=618 m^2 ose 10.6%
GJELBËRIM total i projektuar: 2948 m^2 apo 50.8%

- KUFIRI I PARCELES
- VIJA NDERTIMORE
- VIJA RREGULLATIVE
- RR.E PLANIFIKUAR
- MBETURINAT
- HYRJA PER BANORË
- HYRJA PER AFARIZËM
- HYRJA PER ADMINISTRATE
- HYRJA PER GARAZHA

MADEN GROUP - L.L.C. PRISHTINË

Projektues Design by Ideal VEJSA, arch gazmend DEMA, arch	Arkitekt Drawing by enis beqiri, arch blend DEMA, arch lirijan IBRAHIMI, arch aruron JASHANICA, arch	Investitori Investor Driloni COM	
	Përmbajtja e fletës Page content Situacioni i ngushte	Objekti Object Kompleks HIBRID (banim, afarizem, administrat)	
www.madengroup.com	Data dhe Vendi date and location Maj 2025, Prishtinë	Përpjesa scale 1:500	Faza phase A	Viz.nr. page.nr. 13