



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor, Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim, Nr.04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 21, 22 & 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr.05/L-031 dt.21.07.2016, nenit 17 pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale, Nr. 03/L - 040, dt. 20.02.2008, nenit 15, pika "d", e Statutit të Komunës së Prishtinës, Nr.110-391 dt.25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi, për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, Vendimit 01nr.015/01 – 45624/25 dt.02.04.2025 të Kuvendit të Kryeqytetit, dhe duke vendosur sipas kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02-92972/24 dt.17.07.2024 të kërkuësve: Pronarëve, Xhavit Vrajolli, Adem Krasniqi, Sami dhe Zejdi Duraku, Luljeta dhe Hajrush Sadiku, Besim, Arsim dhe Bujar Kastrati, Ragip Zeneli nga Prishtina dhe Investitorit "ENOS" L.L.C, nga Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 811513010, përfaqësuar nga Trim Musliu nga Prishtina dhe Flamur dhe Fatos Zariqi nga Ferizaj, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "ENOS"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **LAM. "A", "B", "C" & "D"**, me -2B+P+13, në kuadër të Blloku urban "A6" (*sipas ridefinimit*), të Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 17.06.2025, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve: Pronarëve, Xhavit Vrajolli, Adem Krasniqi, Sami dhe Zejdi Duraku, Luljeta dhe Hajrush Sadiku, Besim, Arsim dhe Bujar Kastrati, Ragip Zeneli nga Prishtina, dhe Investitorit "ENOS" L.L.C, nga Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 811513010, përfaqësuar nga Trim Musliu nga Prishtina dhe Flamur dhe Fatos Zariqi nga Ferizaj, sipas kërkesës 05nr.350/02-92972/24 dt.17.07.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "ENOS"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **LAM. "A", "B", "C" & "D"**, me -2B+P+13, në kuadër të Blloku urban "A6" – Ngastra ndërtimore "B" (*sipas ridefinimit*), të Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe me trajtim të parcelave kadastrale: nr.1062-2; nr.1060-8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 & 17 ZK Matëçan, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01nr.035 – 186861 dt.02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë - Ngastra ndërtimore "B" është e destinuar si "C-funksion qendror, banim, afarizëm, administratë, prodhimtari joshqetësuese". Me Vendimin 01nr.015/01 – 45624/25 dt.02.04.2025 të Kuvendi të Kryeqytetit Prishtinë, është ndryshuar – definuar kufiri në mes Blloku "A6" & "A7" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë.

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit të planit rregullues, kërkuësit janë informuar përmes shkresës "Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re – Zona Qendër", me referencë 04nr.350/01 – 22400/24 dt.21.02.2024, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale nr.1062-2; nr.1060-8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 & 17 ZK Matëçan, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr. 1062-2; S=4,553m²; Xhavit Vrajolli;....."Mal i klasit 3";
 - nr. 1060-8; S=500m²; Ilir Kastrati;....."Mal i klasit 3";

- nr. 1060-9;	S=351m ² ;	Ragip Zeneli;	"Mal i klasit 3";
- nr. 1060-10;	S=430m ² ;	Bujar Kastrati;	"Mal i klasit 3";
- nr. 1060-11;	S=430m ² ;	Arsim Kastrati;	"Mal i klasit 3";
- nr. 1060-12;	S=500m ² ;	Luljeta Sadiku;	"Mal i klasit 3";
- nr. 1060-13;	S=800m ² ;	Hajrush Sadiku;	"Mal i klasit 3";
- nr. 1060-14;	S=800m ² ;	Zejdi dhe Sami Duraku;	"Mal i klasit 3";
- nr. 1060-15;	S=500m ² ;	Besim Kastrati;	"Mal i klasit 3";
- nr. 1060-16;	S=200m ² ;	Zejdi dhe Sami Duraku;	"Mal i klasit 3";
- nr. 1060-17;	S=800m ² ;	Adem Krasniqi;	"infrastrukturë-rrugë private";

Totali: S=9,864m²

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave të lartcekura, përfshihen shtëpi individuale banimore individuale - 1 shtëpi me etazhitet P+0,
- Terreni ka pjerrtësi / disnivel në drejtimin veri-jug ~2.20m', ndërsa në drejtimin lindje-perëndim 1.0m';
- Bazuar në gjendjen faktike dhe matjet gjeodezike të terrenit, në hapësirën ajrore, mbi parcelat kadastrale për të cilat është kërkuar caktimi i kushteve ndërtimore, kalon rrjeti i largpërçuesve të tensionit të lartë - 220kW;
- Kuvendi i Kryeqytetit, me Vendim 01nr.015/01 – 45624/25 dt.02.04.2025, ka miratuar rregullimin e mospërputhjes së definimit të kufirit në mes të hartës "09 Ndarja e blloqeve", dhe "20 Parcelimi, përkatësisht ka definuar kufirin në mes të Bllokut "A6 & "A7" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë;
- Me shkresën e datës 19.05.2025, Zyra Ligjore e Komunës së Prishtinës, ka kërkuar përgjegjëje në pyetjen e parashtruar me datë 14.05.2025;
- Qasja ekzistuese e parcelave të lartcekura është përmes rrugës të planifikuar dhe ekzistuese.
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m' ka ndërtime - shtëpi banimi.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin / ndërtimin e **Kompleksi "ENOS"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **LAM. "A", "B", "C" & "D"**, me -2B+P+13, në kuadër të Blloku urban "A6" (*sipas ridefinimit*), të Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar, analizuar, si dhe mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësinor, projekt propozimin e prezantuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe rregullativën ligjore në fuqi, dhe ato janë:

- Organizimi & qasjet në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhitetet e ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese & ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të pjesës së Blloku urban "A6" (*sipas ridefinimit*) Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi "ENOS" - Ndërtesa shumë banesore & afariste– Lam.: "A", "B", "C" & "D",

LAM: "A" – S=9,599.50m² / 7,724.90m², mbi tokë + 1,874.60m², nën tokë / , / Faza "1" /

Etazhitet: -2B+P+13;

LAM: "B" – S=10,623.20m² / 7,788.80m², mbi tokë +2,834.40m², nën tokë / , / Faza "1" /

Etazhitet: -2B+P+13

LAM: "C" – S=10,624.00m² / 7,788.80m², mbi tokë + 2835.20m², nën tokë / , / Faza "1" /

Etazhitet: -2B+P+13

LAM: "D" – S=9,611.60m² / 7,526.80m², mbi tokë + 2,084.80m², nën tokë / , / Faza "1" /

Etazhitet: -2B+P+13,

Totali: S=40,458.30m² / 30,829.30m², mbi tokë + 9,629.0m², nën tokë / ,

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara me sipërfaqe brenda vijës rregulluese - parcelë ndërtimore, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, janë:

- nr. 1062-2;	S=3,824m ² ;
- nr. 1060-8;	S=0.00m ² ;
- nr. 1060-9;	S=196m ² ;
- nr. 1060-10;	S=430m ² ;
- nr. 1060-11;	S=430m ² ;
- nr. 1060-12;	S=500m ² ;
- nr. 1060-13;	S=800m ² ;
- nr. 1060-14;	S=800m ² ;
- nr. 1060-15;	S=377m ² ;
- nr. 1060-16;	S=54m ² ;
- nr. 1060-17;	S=705m ² ;

Totali: S=8,116m²,

- Parcelat dhe pjesët e parcelave të trajtuara me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, janë:

- nr. 1062-2;	S=729m ² ;	/ A6 /
- nr. 1060-8;	S=500m ² ;	/ A7 /
- nr. 1060-9;	S=155m ² ;	/ A7 /
- nr. 1060-10;	S=0.00m ² ;	/ A7 /
- nr. 1060-11;	S=0.00m ² ;	/ A7 /
- nr. 1060-12;	S=0.00m ² ;	/ A7 /
- nr. 1060-13;	S=0.00m ² ;	/ A7 /
- nr. 1060-14;	S=0.00m ² ;	/ A7 /
- nr. 1060-15;	S=123m ² ;	/ A7 /
- nr. 1060-16;	S=146m ² ;	/ A7 /
- nr. 1060-17;	S=95m ² ;	/ A7 /

Totali: S=1,748m²;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë "C-funksion qendror, banim, afarizëm, administratë, prodhimtari joshqetësuese", dhe hapësira tjera përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (*sipas projekt propozimit konceptual*);
- Etazhiteti maksimal për Blloku urban "A6" – Ngastra "B" (*sipas ridefinimit*), të Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, është V-X etazhe, ndërsa sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin / kompensimin, etazhiteti maksimal është - 2B+P+13;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazën/gabarit të përdhësës ose suteranit, sipas planit rregullues lejohet max.40%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=8,116 \times 0.4=3,246.40\text{m}^2$ / sipas planit rregullues për afarizëm /;
 $S=8,116 \times 0.3=2,434.80\text{m}^2$ / sipas planit rregullues për banim /;
 $S=2,927.70\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për afarizëm /;
 $S=2,407.20\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për banim + 467m² terasë e pa shfrytëzuar e trajtuar në koeficient/;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, është max.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, kjo sipërfaqe është:
 $S=8,116 \times 0.6=4,869.60\text{m}^2$ / sipas planit rregullues dhe Vendimit të kryetarit, për pronën private/;
 $S=4,814.5\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara, për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës është min.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:
 $S=8,116 \times 0.4=3,246.40\text{m}^2$ / sipas planit rregullues dhe Vendimit të kryetarit /;
 $S=4,116.60\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual, në parter dhe në kulm të gjelbër /;
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, për bllokun urban "A6" (*sipas ridefinimit*) – Ngastra ndërtimore "B" dhe Ngastra ndërtimore "E", është

3.5 dhe 2.8, bazuar në pikën 2, të paragrafit 2, të Vendimit 01nr.015/01 – 45624/25 dt.02.04.2025 të Kuvendit të Kryeqytetit Prishtinë.

Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës – **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe është:

$S=3,824 \times 3.5=13,384\text{m}^2$ / sipas planit rregullues për Blloku "A6" /;

$S=4,292 \times 2.8=12,017.60\text{m}^2$ /sipas planit rregullues për Blloku "A7", gjegjësisht "A6" (sipas ridefinimit) /;

$S=30,829.30\text{m}^2$ /sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin/ kompensimin /;

- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01–97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore, mund të kompensohen sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20% të parcelës ndërtimore (parcelave dhe pjesëve të tyre brenda vijës rregulluese), dhe për pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqe – për Blloku urban "A6" (sipas ridefinimit) – Ngastra ndërtimore "B", $S=729\text{m}^2$ dhe për Ngastra ndërtimore "E", $S=1,019\text{m}^2$, të përfshira jashtë vijës rregulluese, e përcaktuar në përqindje (%), është: për Ngastra ndërtimore "B", $729 / 3824 \times 100= 19.06\%$, ndërsa, për Ngastra ndërtimore "E", $1,019 / 4292 \times 100=23.74\%$. Andaj, bazuar në vendimin e lartcekur, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit, si në vijim: për Blloku urban "A6" (sipas ridefinimit) - për Ngastra ndërtimore "B", kompensohet/shpronësohet e tërë sipërfaqja, **$S=729 \times 3.5=2,551.50\text{m}^2$** , ndërsa për Ngastra ndërtimore "E", për sipërfaqen e parcelave jashtë vijës rregulluese, deri në 20%, e që është: $S=4292 \times 20\%=858.40\text{m}^2$, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore **$S=858 \times 2.8=2,402.40\text{m}^2$** .

Kurse, për për Ngastra ndërtimore "E", pjesa e mbetur e sipërfaqes së parcelave kadastrale, të përfshira në rrugë të planifikuar, me $S=1,748 - (729+858.4)=160.60\text{m}^2$, do të shpronësohet me koeficient minimal të PZHU-së, bazuar në Vendimin 01 nr. 031–185483 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin/shpronësimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me transferim të së drejtës së ndërtimit, e që është 3.0, dhe sipas kalkulimit do të jetë: **$S=161 \times 3.0=483\text{m}^2$** .

Andaj, sipërfaqja totale ndërtimore e lejuar për ndërtimin e **Kompleksit "ENOS"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **LAM**. "A" me $-2B + P + 13$, "B" me $-2B + P + 13$, "C" me $-2B + P + 13$ & "D" me $-2B + P + 13$, do të jetë: **$S=13,384 + 12,017.60 + 2,551.50 + 2,402.40 + 483=30,838.50\text{m}^2$** .

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokoluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2015, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ ose min. 7 m, ku distanca prej 7.0 m vlen edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj). Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) është $0.6 \times H$;
- Ngjitja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max.1.20 m;
- Kati i fundit i ndërtesave shumëbanesore duhet të tërhiqet brenda vijës ndërtimore për min. 2.5 m;
- Në rrugët aktive me përmbajtje të ndryshme afariste, përdhesa preferohet të hyjë brenda vijës ndërtimore për maksimum 3 m, duke krijuar kështu strehë për hapësirën afariste dhe shteg më të gjerë të këmbësorëve;
- Çdo objekt ndërtimor i planifikuar duhet të jetë i vendosur, me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore;
- Qasja në Kompleksin me ndërtesa shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Për qarkullim më të lehtë të zjarrfikësve duhet të parashihet qasje e brendshme çdo 50 m, përkatësisht në çdo 50 m duhet të ekzistojë pasazh apo rrugë, me gjerësi min. 4.0 m;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;

- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen 1 VP/30 m² të sipërfaqes së vlefshme të shitjes;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të 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 efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër".

V. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale nr.1062-2; nr.1060-9, 15, 16 & 17 ZK Matigan, do të realizohet bazuar në Planin e situacionit-"zgjidhja urbane", Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualin e ndarjes, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Qëndrim Dragusha", me licencë nr.255.

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

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

VI. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale: nr.1062-2; nr.1060-9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 & 17 ZK Matigan, do të realizohet bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane" dhe në Manualin e bashkimit, punuar nga kompania gjeodezike "Qëndrim Dragusha", me licencë nr.255.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale dhe pjesëve të parcelave të lartcekura, në një parcelë ndërtimore bazuar në Planin e situacionit-"zgjidhja urbane" & manualit të bashkimit të parcelave, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Qëndrim Dragusha", me licencë nr.255.

Procedura e bashkimit të do të realizohet bazuar në pëlqimin e përkthuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve. Bashkimi i parcelave të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve & investitorit, duke u bazuar në Planin e situacionit -"zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, të cilat do të jenë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Kompensimi/shpronësimi i pjesëve të parcelave kadastrale me sipërfaqe ndërtimore: nr.1062-2 me S=729m², (Blloku A6) me pronar Xhavit Vrajolli; nr.1060-8 me S=500m², me pronar Ilir Kastrati; nr.1060-9 me S=151m², me pronar Ragip Zeneli; nr.1060-15; S=123m², me pronar Besim Kastrati; nr.1060-16 me S=146m², me pronar Sami Duraku; nr.1060-17; S=95m², me pronar Adem Krasniqi dhe në total **S=1,748m²** të përfshira në hapësira publike të planifikuara-rrugë të planifikuara, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të Blloku urban "6" - Ngastra ndërtimore "B", dhe Ngastra ndërtimore "E", është me sipërfaqe prej $S=(729+1.019)=1,748m^2$, andaj bazuar në Vendimin 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, të 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, për pjesët e parcelave kadastrale, për të dy parcelat ndërtimore, është: për Ngastra ndërtimore "B", $729 / 3824 \times 100 = 19.06\%$, ndërsa, për për Ngastra ndërtimore "E", $1,019 / 4292 \times 100 = 23.74\%$.

Andaj, bazuar në vendimin e lartcekur, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit, si në vijim: për për Ngastra ndërtimore "B", **S=729 x**

$3.5=2,551.50m^2$, dhe për për Ngastra ndërtimore "E", $S=858 \times 2.8=2,402.40m^2$. Ndërsa, për pjesën e mbetur $S=1,748 - (729+858.4)=161m^2$, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, të llogaritur me koeficient minimal të PZHU-së, 3.0, $S=161 \times 3.0= 483m^2$, bazuar në Vendimin 01 nr. 031-185483 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.

Andaj sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore, në total: $S= 2,551.50 + 2,402.40 + 483=5,436.90m^2$

Procedura e kompensimit / shpronësimit 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 parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë për Pronë të Komunës së Prishtinës, dhe mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët ose investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen pas ndarjes, këmbimit, bashkimit dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit IV. të këtij vendimi;

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 kyçe 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 kyçe nga "Termokos" - Ndrohitorja 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 V., 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", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 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 dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;

- Projektin e organizimit të kompleksit , me rrugë, shtigje, mobiljarin 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;

X. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;

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

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 dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.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 parcelave & investitorit);

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale, nr.1062-2; nr.1060-8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 & 17; ZK Matičan, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore dhe pyjore, me klasë të kualitetit "Mal i Klasit 3", dhe "Infrastrukturë-rrugë private", kërkohet që paraprakisht 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, 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.

Për ndërrimin e tokës bujqësore dhe pyjore në tokë ndërtimore, në zonat e planifikuara për ndërtim, për iniciimin e procedurës për leje ndërtimore, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës pyjore në tokë ndërtimore për parcelat e parapara për ndërtim dhe ato për infrastrukturë, konform dispozitave ligjore të Ligjit mbi Tokën Bujqësore, nr. 02/L-26, dt. 24.06.2005 dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006 dt. 27.12.2006, që 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 manualit të bashkimit dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, me sipërfaqe totale: **S=8,116m²** dhe këto toka do të regjistrohen 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, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XIII. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01–94474/17 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 dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & 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 leje rrënimi për rrënimin e ndërtesave ekzistuese në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënitit, aplikuar me kërkesë të veçantë;

XIV. 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, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Kërkuesit: Pronarëve, Xhavit Vrajolli, Adem Krasniqi, Sami dhe Zejdi Duraku, Luljeta dhe Hajrush Sadiku, Besim, Arsim dhe Bujar Kastrati, Ragip Zeneli nga Prishtina, dhe Investitorit "ENOS" L.L.C, nga Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 811513010, përfaqësuar nga Trim Musliu nga Prishtina dhe Flamur dhe Fatos Zariqi nga Ferizaj, sipas kërkesës 05nr.350/02-92972/24 dt.17.07.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit "ENOS" me ndërtesa shumë banesore & afariste – **LAM. "A", "B", "C" & "D"** me -2B+P+13, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02-92972/24 dt.17.07.2024, dhe kërkesën për plotësim dokumentacioni 05 Nr. 070/01132244/24 dt.08.10.2024, si dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- *Dëshmia mbi pronësinë - kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale të parcelave nr.1062-2; nr.1060-8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 & 17 ZK Matičan, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit;*
- *Projekti konceptual - "zgjidhja urbane" e kompleksit me projekt ideor të ndërtesave shumë banesore & afariste të Kompleksit "ENOS", me ndërtesa shumë banesore & afariste, hartuar nga kompania*

- projektuese "G+F Architects" shpk nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 810167941 dhe me projektues: Fiton Zogaj ark dhe Gentian Zogaj ark.;
- Shkresa zyrtare "Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re – Zona Qendër", me referencë 04nr.350/01 – 22400/24 dt.21.02.2024, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës;
 - Fotokopja e "Vendim për definimin e kufirit në mes bllokut A dhe A7 të Planit RRegullues }"Prishtina e Re-Zona Qendër", me 01nr.015/01 – 45624/25 dt.02.04.2025, miratuar nga Kuvendi të Kryeqytetit Prishtinë;
 - Elaborati gjeodezik "Situacioni i rregullimit të jashtëm në parcelën ndërtimore", punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Qëndrim Dragusha", me licencë nr.255;
 - Manuali gjeodezik me propozim për ndarje dhe bashkim të parcelave kadastrale, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Qëndrim Dragusha", me licencë nr.255;
 - Shkresa "Njoftimi publik", me datë 18.09.2024 deri me 02.10.2024,
 - Fotot e lokacionit me shkresën "Njoftim publik";
 - Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Besim Kastrati, Hajrush Sadiku, Arsim dhe Bujar Kastrati nga Prishtina dhe Kamenica, dhe Investitorit "ENOS" L.L.C, nga Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 811513010, përfaqësuar nga Trim Musliu dhe Flamur dhe Fatos Zariqi, përpiluar te noteri Astrit S. Bibaj në Prishtinë, me LRP.NR: 8112/2023, REF NR: 632/2023 dt.29.10.2023 (ekstrakt nga origjinali);
 - Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të bashkëpronarëve Sami dhe Zejdi Duraku dhe Luljeta Sadiku nga Prishtina, dhe Investitorit "ENOS" L.L.C, nga Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 811513010, përfaqësuar nga Trim Musliu dhe Flamur dhe Fatos Zariqi, përpiluar te noteri Astrit S. Bibaj në Prishtinë, me LRP.NR:10134/2023, REF NR: 865/2023 dt.22.12.2023 (ekstrakt nga origjinali);
 - Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Adem Krasniqi nga Prishtina, dhe Investitorit "ENOS" L.L.C, nga Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 811513010, përfaqësuar nga Trim Musliu dhe Flamur dhe Fatos Zariqi, përpiluar te noteri Astrit S. Bibaj në Prishtinë, me LRP.NR:496/2024, REF NR: 071/2024 dt.24.01.2024 (ekstrakt nga origjinali);
 - Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Xhavit Vrajolli nga Prishtina, dhe Investitorit "ENOS" L.L.C, nga Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 811513010, përfaqësuar nga Trim Musliu dhe Flamur dhe Fatos Zariqi, përpiluar te noteri Astrit S. Bibaj në Prishtinë, me LRP.NR: 4044/2024, REF NR: 540/2024 dt.20.05.2024 (ekstrakt nga origjinali);
 - Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Ragip Zeneli nga Prishtina, dhe Investitorit "ENOS" L.L.C, nga Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 811513010, përfaqësuar nga Trim Musliu dhe Flamur dhe Fatos Zariqi, përpiluar te noteri Astrit S. Bibaj në Prishtinë, me LRP.NR: 9613/2024, REF NR:1085/2024 dt.19.09.2024 (ekstrakt nga origjinali);
 - Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Ilir Kastrati nga Prishtina, dhe Investitorit "ENOS" L.L.C, nga Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 811513010, përfaqësuar nga Trim Musliu dhe Flamur dhe Fatos Zariqi, përpiluar te noteri Astrit S. Bibaj në Prishtinë, me LRP NR:2006/2025, REF NR: 349/2025, dt.10.04.2025 (ekstrakt nga origjinali);
 - Akti noterial "Autorizim", dhenë nga kompania-subjekti juridik "Enos" LLC nga Prishtina, për Ajet Zogaj nga LLadroci, i përpiluar te noteri Astrit S. Bibaj në Prishtinë, me LRP nr. 4045/2024, dt. 20.05.2024 (kopje);
 - Shkresa "Procesverbal", i datës nga takimi i mbajtur me përfaqësuesit e investitorëve "Enos" LLC dhe "Lin Project" shpk;
 - Shkresat "Procesverbal i mbledhjes së organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e kushteve dhe lejeve Ndërtimore", të mbajtur me dt. 03.02.2025 dhe 29.05.2025;
 - Shkresa e datës 19.05.2025, e komunikimit me Zyrën Ligjore të Komunës së Prishtinës përmes postës elektronike;
 - Fotot e lokacionit;
 - Fotokopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit "Enos" LLC, me ARBK 811513010;
 - Fotokopja e dokumentit të identifikimit të pronarëve dhe investitorit.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02-92972/24 dt.17.07.2024 dhe plotësuar me shkresën "Plotësim dokumentacioni" 05nr.070/01 – 29924/25 dt.27.02.2025, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë zonë, si dhe rregullativën ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, dokumenteve të prezantuara gjatë fazës së trajtimit të kërkesës administrative, si dhe projekt

propozimit – projektit konceptual me “zgjidhja urbane” & projektit ideor të prezantuar, në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Kjo drejtori, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02-92972/24 dt.17.07.2024 të kërkuësve: Pronarëve, Xhavit Vrajolli, Adem Krasniqi, Sami dhe Zejdi Duraku, Luljeta dhe Hajrush Sadiku, Besim, Arsim dhe Bujar Kastrati, Ragip Zeneli nga Prishtina, dhe Investitorit “ENOS” L.L.C, nga Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 811513010, përfaqësuar nga Trim Musliu nga Prishtina dhe Flamur dhe Fatos Zariqi nga Ferizaj, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e *Kompleksit “ENOS”*, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **LAM. “A”, “B”, “C” & “D”** me $-2B+P+13$, në kuadër të Blloku urban “A6” (*sipas ridefinimit*) - Ngastra ndërtimore “B” dhe “E”, të Tërësisë Hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Qendër” në Prishtinë, me trajtim të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale nr.1062-2; nr.1060-8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 & 17 ZK Matëçan, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual – “zgjidhja urbane” të kompleksit, ka konstatuar se projekt propozimi konceptual në parim është hartuar duke u bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor.

Andaj, paraprakisht, pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të shqyrtimit të saj, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenit 13 të “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, ka vendosur “Njoftimi publik”, me datë 18.09.2024, i cila ka qëndruar gjerë me datë 02.10.2024, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur, para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuësve dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim;

Gjithashtu kjo drejtori me shkresën 05nr.350/02 – 92972/24 dt.07.02.2025, ka informuar aplikuesit ka përshkruar kriteret e veçanta të Bllokut urban “A7” të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë. Njëheri me sygjërimin e “Komisioni këshillëdhënës”, për ndryshimin e riparcelimit kjo drejtori me shkresën 05nr.070/01 – 29924/25 dt.03.03.2025, ka përcjellë dokumentacionin për ndryshimin e riparcelimit. Drejtorja e Planifikimit me sygjërimin e komisionit ka propozuar Kuvendit Komunal të Prishtinës për këtë ndryshim, i cili kuvend me Vendimi 01nr.015/01 – 45624/25 dt.02.04.2025, ka miratuar ndryshimin e riparcelimit, në bazë të të cilit kjo drejtori ka vazhduar me trajtimin e kërkesës për kushte ndërtimore. Pas konsultimit të vendimit të lart cekur, kjo drejtori përmes postës elektronike të datë 14.05.2025 ka kërkuar nga Zyra Ligjore e Komunës së Prishtinës sqarime shtesë lidhur me vendimin, e cila zyrë gjithashtu përmes postës elektronike të datë 19.05.2025, ka qaruar vendimi;

Bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, të prezantuar, konstatohet se zgjidhja e propozuar është konceptuar të realizohet në një fazë të zhvillimit, duke planifikuar ndërtimin e *Kompleksit “ENOS”*, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **LAM. “A”** me $-2B+P+13$, **“B”** me $-2B+P+13$, **“C”** me $-2B+P+13$ & **“D”** me $-2B+P+13$, në kuadër të parcelës ndërtimore me sipërfaqe **$S=8,116m^2$** , e planifikuar të formohet nga parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr.1062-2; nr.1060-8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 & 17; ZK Matëçan, të shtrira brenda vijës rregulluese të Bllokut urban “A6” (*sipas ridefinimit*)– Ngastra ndërtimore “B” dhe “E”, të Tërësisë Hapësinore “A”, të Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Qendër” në Prishtinë. Gjithashtu, është konstatuar se bazuar në gjendjen faktike dhe matjet gjeodezike të terrenit, në hapësirën ajrore, mbi parcelat kadastrale për të cilat është kërkuar caktimi i kushteve ndërtimore, kalon rrjeti i largpërçuesve të tensionit të lartë - 220kW, andaj pozicionimi i ndërtesave është planifikuar në pjesën veriore të parcelës ndërtimore, sipas të cilit është respektuar distanca e nevojshme nga këta largpërçues;

Ndërsa, jashtë vijës rregulluese të bllokut urban “A6” (*sipas ridefinimit*), shtrihen pjesët e parcelave kadastrale nr.1062-2; nr.1060-8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 & 17; ZK Matëçan, me sipërfaqe të përgjithshme **$S=1,748m^2$** , dhe pasi që kjo sipërfaqe e parcelave të përfshira jashtë vijës rregulluese në hapësirë publike - rrugë të planifikuar të planit rregullues dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore e tejkalon 20%, atëherë bazuar në Vendimin, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore, deri në 20% të parcelës ndërtimore, me koeficient të ndërtimit, dhe në Vendimin 01 nr. 031–185483 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin/shpronësimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me transferim të së drejtës së ndërtimit, me koeficient

të ndërtimit, është propozuar që kompensimi-shpronësimi i pronës private e përfshirë në hapësirë të planifikuar me destinim publik-rrugë të planifikuar, është propozuar të realizohet sipas përkrahimit në paragrafin V., dhe VII., të këtij vendimi, para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës.

Gjithashtu, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, sipas përkrahimit në paragrafin V. dhe VI. të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

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

“Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “ENOS” LLC., në lagjen Prishtina e Re, Zona Qendër, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05nr.350/02-92972/24 dt.17.07.2024, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen “Prishtina e Re Zona Qendër” në Prishtinë, për ndërtesën “Llamella A” me etazhitet -2B+P+13, “Llamella B” me etazhitet -2B+P+13, “Llamella C” me etazhitet -2B+P+13, dhe “Llamella D” me etazhitet -2B+P+13, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, 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 Banimi në Bashkëpronësi”, “Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës” dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit.”

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptuar, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr. 020/04-112722 dt. 27.08.2024 dhe 14nr.020/04 – 50254/24 dt.11.04.2025, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimet nga projektuesi i investitorit me 03.02.2025 dhe 29.05.2025, përmes procesverbaleve njëher ka rekomanduar disa vërejtje dhe sugjerime dhe në ripreznetim dhe pas korrigjimit të tyre kryerjes së riprezentimit ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e lartshënuara, dhe në shqyrtimin e dokumentacionit të prezantuar, pas konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të Udhëzimit 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 diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21 dhe 44 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit 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 kërkuar kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - “zgjidhja urbane” të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin e kërkesës, 05nr.350/02-92972/24 dt.17.07.2024, të kërkuarve: Pronarëve, Xhavit Vrajolli, Adem Krasniqi, Sami dhe Zejdi Duraku, Luljeta dhe Hajrush Sadiku, Besim, Arsim dhe Bujar Kastrati, Ragip Zeneli nga Prishtina, dhe Investitorit “ENOS” L.L.C, nga Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 811513010, përfaqësuar nga Trim Musliu nga Prishtina dhe Flamur dhe Fatos Zariqi nga Ferizaj, dhe të caktojë kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit “ENOS”**,

me ndërtesa shumë banesore & afariste – LAM. “A”, “B”, “C” & “D” me -2B+P+13, në kuadër të Blloku urban “A6” (*sipas ridefinimit*) – Ngastra ndërtimore “B” dhe “E”, të Tërësisë Hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Qendër” në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe me trajtim të parcelave kadastrale: nr.1062-2; nr.1060-8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 & 17 ZK Matičan.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e Kompleksit “ENOS”, me ndërtesa shumë banesore & afariste – LAM. “A” me -2B+P+13, “B” me -2B+P+13, “C” me -2B+P+13 & “D” me -2B+P+13, Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Qendër”, në sistemin koordinativ KosovaREF 01 dhe Manuali i ndarjes, i bashkimit, dhe i shpronësimit të parcelave kadastrale të trajtuara.

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

I dërgohet: Kërkuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02-92972/24 dt.17.07.2024;

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 - 92972/24 DT.17.06.2025,

Zyrtari:
Ergyn Hajredini





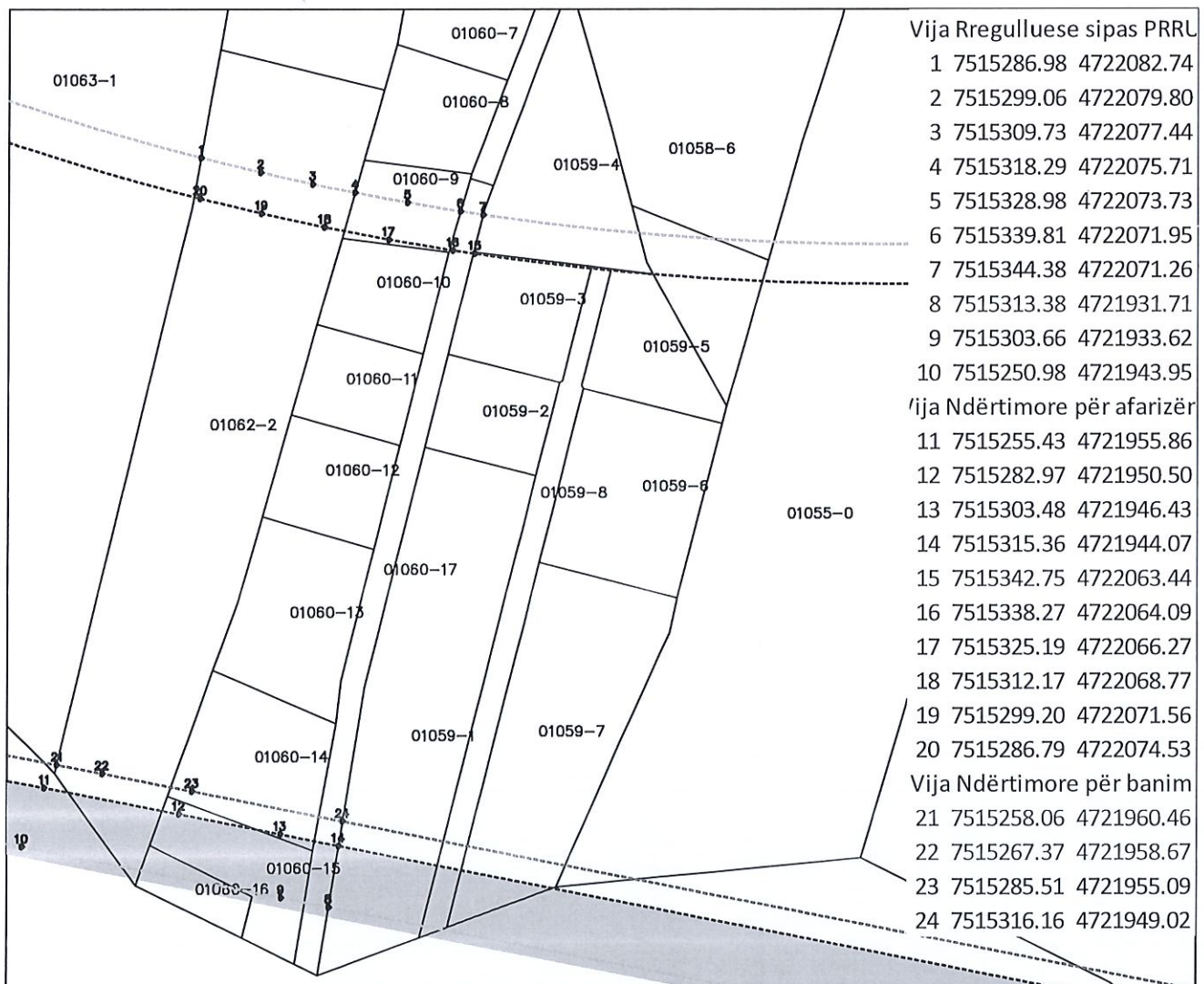
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 19.05.2025

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore për banim sipas PRRU
- Vija Ndërtimore për afarizëm sipas PRRU
- Parcelat Kadastrale



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria - Vlada-Government

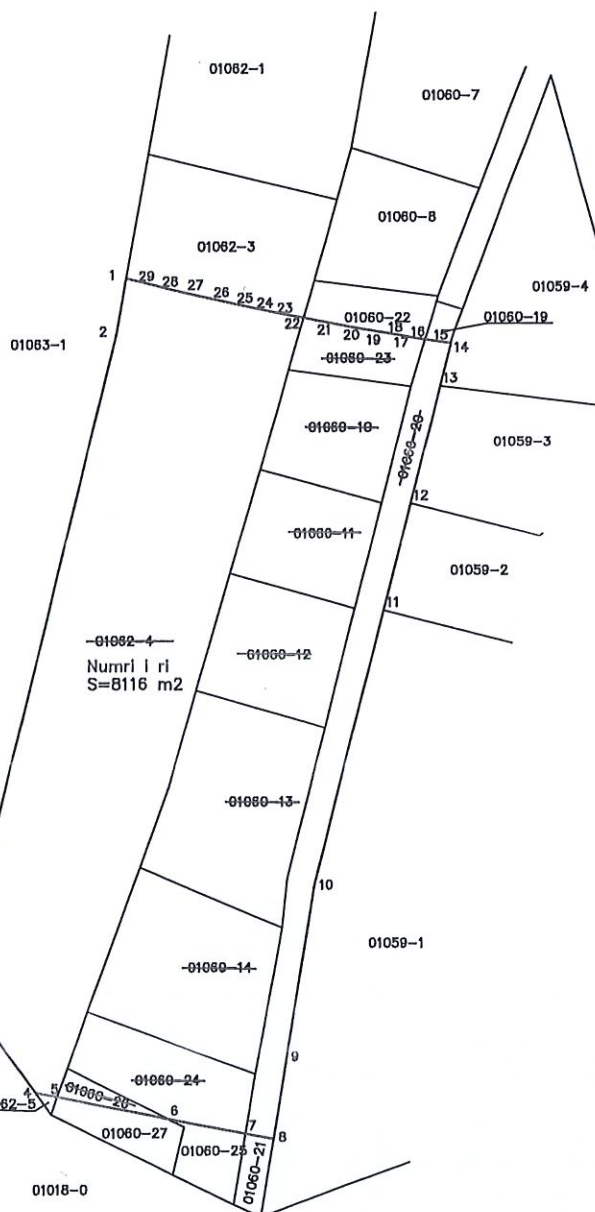
Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

1062-2 etj

Lyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : _____

Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan Numri i lëndës / Broj predmeta: -2025

Loji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500



Koordinatat e bashkimit te parcelave		
N	X	Y
1	7515286.983	4722082.736
2	7515285.22	4722072.831
3	7515257.648	4721958.768
4	7515271.37	4721939.952
5	7515275.258	4721939.189
6	7515294.795	4721935.357
7	7515308.469	4721932.675
8	7515313.381	4721931.711
9	7515315.64	4721945.796
10	7515320.481	4721975.995
11	7515332.633	4722024.453
12	7515337.344	4722043.222
13	7515342.495	4722063.741
14	7515344.379	4722071.258
15	7515342.01	4722071.61
16	7515339.804	4722071.948
17	7515337.705	4722072.283
18	7515334.475	4722072.799
19	7515331.847	4722073.245
20	7515327.715	4722073.955
21	7515322.971	4722074.816
22	7515318.298	4722075.722
23	7515315.573	4722076.244
24	7515311.767	4722077.018
25	7515307.321	4722077.958
26	7515303.464	4722078.803
27	7515298.53	4722079.926
28	7515294.399	4722080.902
29	7515290.874	4722081.76

PROPOZIM PER BASHKIM TE PARCELAVE

Parcelat mbrenda vijes rregullative	Siperfaqja e parcelave brenda vijes Rregullative
1060-10	430
1060-11	430
1060-12	500
1060-13	800
1060-14	800
1060-24	377
1060-26	54
1060-20	705
1062-4	3824
1060-23	196
Sip. totale	8116

Çilevoi / Snimio: Qendrim Dragusha

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 255

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rievimit / Datum snimanja: 16.05.2025

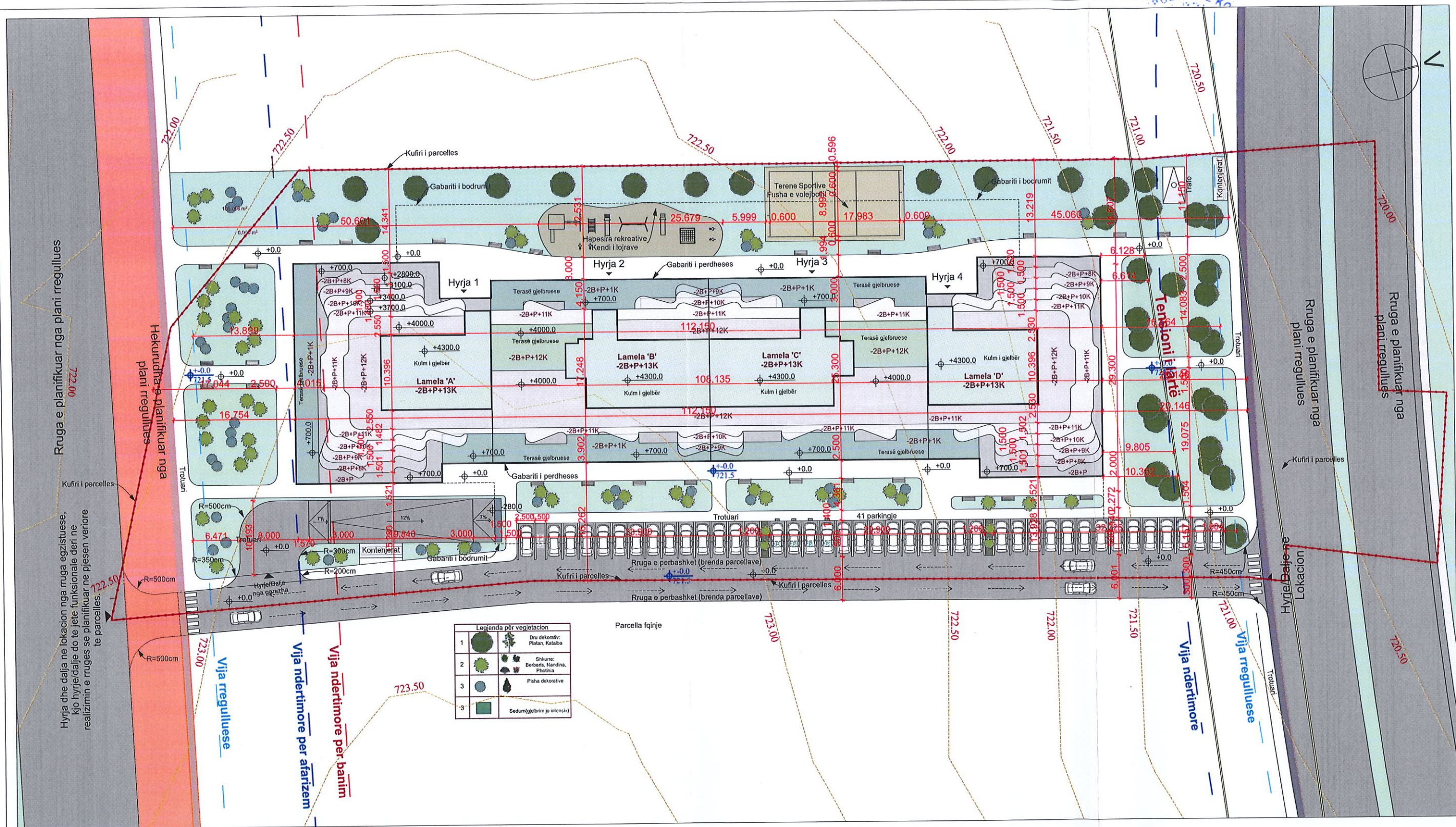
Aprovoi / Usvojio: _____

(emri dhe mbiemri i përsosnit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____





Sipërfaqe totale e parcelës:	9,864.00m ²
Sipërfaqe brenda vijave rregullative:	8,116.00m ²
Sipërfaqe gjelbëruese e parcelës:	2,672.6m ² (32.9% e parcelës ndërtimore)
Terasa dhe kulmi i gjelbërt:	1444.0m ² (17.8% e parcelës ndërtimore)
Sipërfaqe e përdhësës (afarizëm):	2,927.70m ² (36.1% e parcelës ndërtimore)
Sipërfaqe e parterit dhe rrugëve:	2,517.00m ² (31.0% e parcelës ndërtimore)

Sipërfaqe bruto e objektit:	
Bodrumi -2:	4814.5 m ²
Bodrumi -1:	4,814.5 m ²
Përdhësa:	2,927.7 m ²
Kati 1 :	2,508.2 m ²
Kati 2 :	2,407.2 m ²
Kati 3-9:	2,229.3 m ²
Kati 10:	2,126.6 m ²
Kati 11:	2,035.0 m ²
Kati 12:	1,872.0 m ²
Kati PH:	1,348.2m ²
Totali:	40,458.3 m ²

Sipërfaqe e projektuar mbi tokë:	30,829.3 m ²
Sipërfaqe e lejuar mbi tokë:	30,831.3 m ²
Sipërfaqe e projektuar nën tokë:	9,629.0 m ²

 GF ARCHITECTS SOLVE YOUR LABYRINTHS		Investitori Investitor	#####
Projektues Design by	Fiton ZOGAJ, arch.msc Gentian ZOGAJ, arch.msc	Objekti object	#####
Perpunues Drawing by	Fiton ZOGAJ, arch.msc Gentian ZOGAJ, arch.msc	Përmbajtja e fletës Page content	Situacioni i Ngushte
Data dhe Vendi date and location	Prishtinë 2024	Për pjesa scale	Faza phase
		P=1:520	Viz.nr. page.nr. A A.08