01-1961

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 dhe 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 MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi, për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/02–136145/24 dt.16.10.2024, të kërkuesve: Pronarëve, "Oti Petrol"sh.p.k. dhe Ermal Bytyqi nga Prishtina, dhe Investitorit "Butrinti Building"sh.p.k. nga Prishtina, rr."Ferid Curri"p.n., me certifikatë të biznesit ARBK 811299488, dhe me përfaqësues Isuf dhe Nasuf Zhegrova nga Vushtrria, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Kodra e Bardhë"** me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "A"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)*, **"B"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)*, "**C"** me B+P+6, **"D"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)* , **"E"** me B+P+6 dhe **"OB"** me B+0, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZM-06", të Tërësisë urbane "ZM" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" & Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 24.07.2025, merr këtë:

V E N D I M
CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuesve: Pronarëve, "Oti Petrol"sh.p.k. dhe Ermal Bytyqi nga Prishtina, dhe Investitorit "Butrinti Building"sh.p.k. nga Prishtina, rr."Ferid Curri"p.n., me certifikatë të biznesit ARBK 811299488, dhe me përfaqësues Isuf dhe Nasuf Zhegrova nga Vushtrria, sipas kërkesës 05nr.350/02 – 136145/24 dt.16.10.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Kodra e Bardhë"** me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "A"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)*, **"B"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)*, "**C"** me B+P+6, **"D"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)* , **"E"** me B+P+6 dhe **"OB"** me B+0, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZM-06", të Tërësisë urbane "ZM" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" & PZHU në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale **nr.1407**-1, 4 & 5 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar.

II. Lokacioni i kompleksit të parcelave kadastrale, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 031nr. 20131dt. 31.05.2012, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "Zonë Mikse", si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01nr.035-181427 dt. 24.09.2013, në zonë të destinuar "ndërtim i mesëm i përzier".

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit, kërkuesit janë informuar përmes shkresës zyrtare "Informim nga Plani Rregullues Zona Ekonomike dhe PZHU", 04nr.350/01 – 132317/24 dt.15.10.2024, lëshuar nga DPSZHQ e Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit-parcelës kadastrale: nr.1407-1, 4 & 5 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Sipërfaqja e parcelës dhe pronarët e tyre, sipas certifikatës së njësisë kadastrale, janë:

- nr.1407-1; S=3,230m²; "Oti Petrol"sh.p.k.;....."Tokë ndërtimore" & "Arë e klasit 3";
- nr.1407-4; S=3,231m²; Ermal Bytyqi;....."Arë e klasit 3";
- nr.1407-5; S=3,230m²; Ermal Bytyqi;....."Arë e klasit 3";

Totale: S=9,691m²;

- Parcelat kadastrale të lartcekura, bazuar në planin "Riparcelimi" të Planit Rregullues "Zona

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

Ekonomike" në Prishtinë, përfshihet në kuadër të parcelës ndërtimore të Blloku urban "ZM-06";

- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadatrale të lartcekura është private, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale;
- Është tokë urbane me infrastrukturë të planifikuar: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale **nr.1407**-1, 4 & 5 ZK Prishtinë, ka ndërtesa afariste – pompë karburantesh dhe depo afariste;
- Lokacioni - terreni ka pjerrtësi nga drejtimi jug - veri, me disnivel H=1.40 m;
- Parcelat kadastrale të lartcekura kanë qasje në rrugën magjistrale "Prishtinë-Mitrovicë" - M2, përmes parcelës kadastrale **nr.1407**-1 & 5 ZK Prishtinë;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, ndërtesa shumbanesore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës, sipas gjendjes së planifikuar, për realizimin - ndërtimin e **Kompleksi "Kodra e Bardhë"** me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "A"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)*, **"B"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)*, "**C"** me B+P+6, **"D"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)* , **"E"** me B+P+6 dhe **"OB"** me B+0, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZM-06" të Tërësisë urbane "ZM" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" & PZHU-së në Prishtinë, janë:

- Organizimi me qasje në kompleks, shtrirja e kompleksit, gabaritet & etazhiteti i ndërtesave, pozicionimi i tyre në raport me vijën rregulluese, ndërtimore dhe kufiri i parcelave, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vendparkimet e kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik në Plani i lokacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtyre kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore për realizimin e **Kompleksi *"Kodra e Bardhë"***, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZM-06" të Tërësisë urbane "ZM" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, planifikohet të ndërtohen ndërtesat shumë banesore & afariste -**Ndërtesa "A"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)*, **"B"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)*, "**C"** me B+P+6, **"D"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)* , **"E"** me B+P+6 dhe **"OB"** me B+0, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas llogaritjeve dhe projekt propozimit, si më poshtë:

Kompleksi *"Kodra e Bardhë"* – Ndërtesa: "A", "B", "C", "D" , "E" & OB;

Ndërtesa "A"– S=4,742.37m² / 4,051.36m²,mbi tokë + **691.01m²**,nën tokë /,
Etazhitet: : B+P+7 (kati 6 & 7 duplex),
Ndërtesa "B"– S=4,669.40m² / 3,978.39m²,mbi tokë + **691.01m²**,nën tokë /,
Etazhitet: B+P+7 (kati 6 & 7 duplex),
Ndërtesa "C"– S=4,203.47m² / 3,227.03m²,mbi tokë + **976.44m²**,nën tokë /,
Etazhitet: B+P+6,
Ndërtesa "D"– S=2,919.07m² / 2477.91m²,mbi tokë + **441.16m²**,nën tokë /,
Etazhitet: B+P+7(kati 6 & 7 duplex),
Ndërtesa "E"– S=4,400.12m² / 3,709.11m²,mbi tokë + **691.01m²**,nën tokë /,
Etazhitet: B+P+6,
Ndërtesa "OB"– S=1406.64m² / 0.00m²,mbi tokë + **1406.64m²**,nën tokë /,
Etazhitet: B+0
Totali:S=22,341.07m²/17443.80m²,mbi tokë + **4,897.27m²**,nën tokë /.

- Parcela & pjesa e parcelës kadastrale, e trajtuar në kompleksin e ndërtesave shumë banesore & afarsite, gjegjësisht parcela kadastrale e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:

- nr.1407-1; S= 2,309 m²;
- nr.1407-4; S=3,231m²;
- nr.1407-5; S=2,694 m²;

Totali: S=8,234m²;

- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara në kompleksi i ndërtesave shumë banesore & afarsite, gjegjësisht parcelat kadastrale të trajtuara jashtë vijës rregulluese , janë:

- nr.1407-1; S=921m²;
- nr.1407-4; S=0.00m²;
- nr.1407-5; S=536m²;

Totali: S=1,457m²;

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në

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

bazën/gabarit të përdheses ose suterenit, sipas PRRU-së lejohet max.40%, dhe sipas llogarive dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
S=8,234 x 0.4=3,293.60m² / lejuar sipas planit rregullues /,
S=2507.44m² / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimi të parcelave kadastrale për etazhet e nëntokës (ISHPN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar në kriteret e planit rregullues dhe pika 1. paragrafi II. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet max.60%, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
S=8,234 x 0.6=4,940.40m² / lejuar sipas planit rregullues /,
S=4,897.27m² / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01Nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (*40%*), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (*30 %*), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
S=8,234 x 0.4=3,293.60m² / lejuar sipas planit rregullues dhe vendimit të kryetarit /,
S=2,752.67m² / sipas projekt propozimit /. 1,800 m² + në kulm gjerbim i ulet.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Zona Ekonomike", është 1.8, sipas PZHU-së është 1.8 ÷ 3.0, kurse sipas projekt propozimit & i miratuar është **1.8**.
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=8,234 x 1.8=14,821.20m² / lejuar sipas planit rregullues dhe PZHU-së /,
S=17,443.80m² / sipas projekt propozimit konceptual duke llogaritur edhe shpronësimin /.
- Pasi sipërfaqja e parcelave të përfshira jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, nuk e tejlakon 20% (1,457/8,234 x 100=17.69%), dhe koeficienti ndërtimor për këtë hapësirë është 1.8, aplikohet Vendimi 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin - transferimin e të drejtave ndërtimore të pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik. Ky transferim realizohet me koeficient të planit rregullues (1.8), pasi raporti i pjesës së jashtme me atë brenda vijës rregulluese në përqindje është brenda parametrit prej 20%, andaj sipërfaqja prej S=1,457m², do të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore S=1,457 x 1.8 = 2,622.60m².
Sipërfaqja totale nërtimore e **Kompleksi "Kodra e Bardhë"** me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "A"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)*, **"B"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)*, "**C"** me B+P+6, **"D"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)* , **"E"** me B+P+6 dhe **"OB"** me B+0 është:
S=14,821.20 + 2,622.60=17,443.80m²;
- Destinimi i shrytëzimit të ndërtesave, bazuar në kriteret e planit, është "zonë mikse", gjegjësisht industri terciare, banim-individual/shumëbanesor, përmbajtje publike, dhe me hapësira përcjellëse të ndërtesave: kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. *(sipas projekt propozimit të prezantuar dhe miratuar);*
- Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun "ZM-06" të Tërësisë urbane "ZM" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike", është 5 (*pesë*) etazhe mbi tokë, ndërsa sipas PZHU-së është V-IV etazhe;
- Distanca më e vogël ndërmjet dy ndërtesave me fasadë ballore përballë njëri-tjetrit, orientimi veri-jug, është 1.5H – ku H është lartësia mesatare e këtyre dy ndërtesave;
- Ndërtesat shumëbanesore mund të ndërtohen në varg, me distancë zero në fasadën anësore, me kusht që çdo 60m' të ofrohet pasazhi për depërtimin e makinës për zjarrfikje;
- Ngritja e nivelit të përdhesës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet më së shumti 1.20 m mbi kuotën e niveletës së rrugës publike. Për ndërtesat që në përdhesë kanë tregti apo shërbime, kuota e përdhesës mund të jetë më madhe se kuota e trotuarit për max. 0.30 m;
- Përdhesa preferohet të hyjë brenda vijës ndërtimore për min. 2.0 m, duke krijuar kështu strehë pranë lokaleve dhe shteg më të gjerë të këmbësorëve;
- Ndërtesa ndërtohet vetëm brenda vijës ndërtimore dhe nuk guxon të shkelë vijën ndërtimore. Daljet jashtë vijës ndërtimore janë të lejuara për katet mbi përdhesë, për ballkone, strehë etj., me gjatësi të daljes max. 1.40 m;

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

- Qasjet në kompleks të jenë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas planit të situacionit/zgjidhjes urbane;
- Qasja e automjetit me rampë (max. 10%) në garazhë nëntokësore duhet të fillojë minimum nga vija ndërtimore;
- Duhet të mundësohet qasja e automjetit të zjarrëfikësve në çdo 50 m dhe për çdo ndërtesë. Të mundësohet qarkullimi për lëvizjen e lirë të automjetit të zjarrëfikësve me distancë min. 4 m (pasazh apo rrugë e hapur) dhe lartësi të pastër prej 4.0 m;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret, kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiliar urban, etj.;
- Veprimtaritë e banimit duhet të kenë 1 vendparkim për njësi banimore, ndërsa veprimtaritë e afarizmit 1 parkim për 30 m² të ndërtesës;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- 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;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së.

V. Ndarja / parcelimi i parcelave **nr.1407**-1 & 5 ZK Prishtinë ZK Prishtinë do të realizohet bazuar në Planin e Situacionit - "zgjidhja urbane", Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar "Geo-Group"nga Prishtina, me licencë nr.52.

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

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

VI. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave **nr.1407**-1, 4 & 5 ZK Prishtinë do të realizohet, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar "Geo-Group"nga Prishtina, me licencë nr.52.

Kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave dhe pjesëve të parcelave të lartcekura sipas, Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të bashkimit të parcelave.

Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, dhe 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 Plani i situacionit -"zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesëve të parcelave kadastrale, **nr.1407**-1 me S=536m² dhe **nr.1407**-5 me S=921m², të gjitha me sipërfaqe totale prej S=1,457m², të përfshira në hapësira publike të planifikuara si: rrugë, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e **Kompleksi *"Kodra e Bardhë"*** është me sipërfaqe S=8,234m², ndërsa pjesët e parcelave kadastrale **nr.1407**-1 dhe 5 ZK Prishtinë, me sipërfaqe S=536 + 921=1,457m², janë të përfshira në hapësira publike të planit rregullues, andaj bazuar në Vendimin 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin - transferimin e të drejtave ndërtimore të pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik., kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, do të realizohet në tërësi, pasi që nuk e tejkalon 20% (S=1,457/8,234 x 100=17.69%), Ky transferim realizohet me koeficient të planit rregullues (**1.8**), andaj kjo sipërfaqe prej S=1,457m² që do të kompensohet, do të jetë: **S=1,457 x 1.8=2,622.60m².**

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

Andaj, bazuar në konstatimet e lartëcekura, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesëve të parcelave kadastrale **nr.1407**-1 & 5 ZK Prishtinë, me sipërfaqe totale prej S=1,457m², sipas manualit të punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo-Group" sh.p.k., me licencë nr.52, e i cili është pjesë përbërëse e vendimit të kushteve ndërtimore. Procedura e kompensimit / shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave 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 paragrafit, nga pronarët ose investitori, për arsye të ndryshme, obligon *Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore.*

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

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

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

IX. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse dhe të ***licencuar*** për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, *"Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, "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 MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor",* bazuar në Udhëzimin Administrativ MMPH-së Nr.33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- *Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;*
- *Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;*
- *Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;;*
- *Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;*
- *Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;*
- *Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshitë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhesë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;*
- *Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;*
- *Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;*
- *Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;*
- *Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;*
- *Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të*

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

qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;

- *Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;*
- *Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;*
- *Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;*
- *Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;*
- *Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të zhvilluara në terren;*

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 dhe Mjedisit(kopje);*
- *Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.*

Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për **Leje Mjedisore Komunale** hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik, 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. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale **nr.1407**-1, 4 & 5 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 3", paraprakisht kërkohet të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqet e parcelave ndërtimore, prej S=8,234m². Këto sipërfaqe do të regjistrohen si toka 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.

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.434/01 – 94474/17 dt.24.04.2017 dhe "Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullorës mbi taksën adminstrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017

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

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 rrënimit, aplikuar me kërkesë të veçantë.

XIII. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhdimit edhe 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: Pronarët, "Oti Petrol"sh.p.k. dhe Ermal Bytyqi nga Prishtina, dhe Investitori "Butrinti Building"sh.p.k. nga Prishtina, rr."Ferid Curri"p.n, me certifikatë të biznesit ARBK 811299488, dhe me përfaqësues Isuf dhe Nasuf Zhegrova nga Vushtrria, me kërkesën 05nr.350/02 – 136145/24 dt.16.10.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori, cektimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Kodra e Bardhë"** me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "A"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)*, **"B"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)*, "**C**" me B+P+6, **"D"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)* , **"E"** me B+P+6 dhe **"OB"** me B+0, në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore, 05nr.350/02 – 136145/24 dt.16.10.2024, kërkesës 05nr.070/01 – 30751/25 dt.28.02.205, për pezullimin e lëndës 05nr.350/02 – 136145/24, si dhe kërkesën 05nr.350/03 – 84742/25 16.06.2025 për ndryshim dhe plotësim të dokumentacionit ndërtimor të kërkesës 05nr.350/02 – 136145/24 dt.16.10.2024, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- *Dëshmia mbi pronësinë: kopja e planit & certifikata e njësisë kadastrale për parcelën kadastrale: nr. nr.1407-1, 4 & 5 ZK Prishtinë ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Projekt propozimi konceptual–"zgjidhja urbane" me projektin ideor, hartuar nga kompania projektuese "Eko Building Project"sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811975096, dhe me pronar & projektues ark.Blerina Tanushaj;*
- *Shkresa "Informim nga Plani Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU", 04-nr.350/01 – 132317/24 dt.15.10.2024, lëshuar nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës;*
- *Manuali gjeodezik "situacioni i terenit në parcelat 01407-1, 01407-4 dhe 01407-5 Zk Prishtinë, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo-Group" shpk nga Prishtina, me numër të licencës nr.52;*
- *Manuali gjeodezik me propozim për ndarje dhe bashkim të parcelave 01407-1, 01407-4 dhe 01407-5 Zk Prishtinë, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo-Group" shpk nga Prishtina, me numër të licencës nr.52;*
- *Fotokopja e pa vërtetuar e "Vendimpër miratimin e kërkesës 05 Nr. 350/03-79889/24 dt. 21.06.2024, për rihapjen e procedurës së përfunduar me "Vendim për refuzimin e kërkesës", 05 Nr. 350/02-350/02-220533/23 dt. 27.052024, shfuqizimin e tij dhe caktimin e kushteve ndërtimore", 05 Nr. 350/02-07.02.2025, lëshuar nga kjo drejtori, për parcelën kadastrale nr.1388-2 ZK Prishtinë;*
- *Shkresa "Njoftim publik" të datave 22.11.2024 - 06.12.2024, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit;*
- *Shkresa "Mendimi nga faza e Komunikacionit", e datës 21.07.2025, lëshuar nga zyrtari përgjegjës i drejtorisë;*
- *Procesverbali i mbledhjes së organit kolegjial këshjillëdhënës për shqyrtimin e kushteve ndërtimore dhe lejeve ndërtimore, i datës 26.06.2025;*
- *Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Fehmi Bytyqi nga Arllati dhe "Oti Petrol"sh.p.k. nga Prishtina, dhe Investitorit "Butrinti Building" sh.p.nga Vushtrria, përpiluar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP.3422/2023, REF.: 1625/2023, dt. 28.04.2023 (ekstrakt nga origjinali);*
- *Akti noterial "Aneks i I-rë i Kontratës për ndërtimin e përbashkët, e njëjta e noterizuar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me LRP.3419/2023, dt.28.04.2023", e lidhur në mes të pronarit Ermal Bytyqi nga Arllati dhe investitorit "Butrinti Building" sh.p.nga Vushtrria, përpiluar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP.3455/2023, REF.: 1643/2023, dt. 02.05.2023 (ekstrakt nga origjinali);*
- *Shkresa "Deklaratë" e datës 22.04.2025, e dhënë nga shoqëria "Oti Petrol"sh.p.k. dhe Ermal Bytyqi,*

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

dhe shoqëria "Butrinti Building"sh.p.k., përmes së cilës kanë autorizuarkompaninë projektuese "Eko Building Project" shpk nga Prishtina, për prëgatitje të dokumentacionit profesional për projekin;

- *Fotokopja e pa vërtetuar e aktit noterial "Autorizim i përgjithshëm", dhenë nga investitori "Butrinti BUilding" shpk për Blerina Tanushaj-Thaqi, për përfaqësim, përpiluar te Notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë, me Lrp.nr.664/2025, Ref.nr.299/2025 dt.26.02.2025 (kopje nga ekstrakti);*
- *Fotokopja e certifikatës së regjistrimit të "Butrinti Building" sh.p.k nga Prishtina, me ARBK 811299488;*
- *Fotokopja e certifikatës së regjistrimit të "Oti Petrol" sh.p.k nga Prishtina, me ARBK 810535338;*
- *Kopjet e letërnjoftimit-dokumenteve të identifikimit të pronarëve, e të autorizuarës, dhe të investitorit;*
- *Fotot e lokacionit.*

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës kushte ndërtimore, 05nr.350/02 – 136145/24 dt.16.10.2024, kërkesës 05nr.070/01 – 30751/25 dt.28.02.205, për pezullimin e lëndës 05nr.350/02 – 136145/24, si dhe kërkesën 05nr.350/03 – 84742/25 16.06.2025 për ndryshim dhe plotësim të dokumentacionit ndërtimor të kërkesës 05nr.350/02 – 136145/24 dt.16.10.2024, kërkesa këto për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionit të bashkangjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Plani Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidhja urbane" & projektit ideor të prezantuar, ka konstatuar se:

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës 05nr.350/02 – 136145/24 dt.16.10.2024, të kërkuesve: Pronarëve, "Oti Petrol"sh.p.k, Ermal Bytyqi nga Prishtina, dhe Investitorit "Butrinti Building"sh.p.k. nga Prishtina, rr."Ferid Curri"p.n., me certifikatë të biznesit ARBK 811299488, dhe me përfaqësues Isuf dhe Nasuf Zhegrova nga Vushtrria, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin **Kompleksi "Kodra e Bardhë"** me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "A"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)*, **"B"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)*, "**C"** me B+P+6, **"D"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)* , **"E"** me B+P+6 dhe **"OB"** me B+0, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZM-06" të Tërësisë urbane "ZM" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.1407-1, 4 & 5 ZK Prishtinë, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual me Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", ka konstatuar se projekt propozimi konceptual në parim është hartuar bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor.

Andaj, kjo drejtori, paraprakisht, pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të saj, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit Nr.04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenit 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik", të datave 22.11.2024 - 06.12.2024, i cili ka qëndruar gjer me datë 09.05.2024, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur, para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës të informohet me synimin e kërkuesve dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Në fazën e trajtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 136145/24 dt.16.10.2024, kjo drejtori ka pranuar nga aplikuesit, fillimisht kërkesën 05nr.070/01 – 30751/25 dt.28.02.2025, përmes së cilës kanë kërkuar pezullimin e procedurës për shqyrtimin e kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore, duke njoftuar këtë drejtori, se janë në proces të ndryshimit të projektit dhe të kompanisë projektuese, dhe më pas me kërkesën 05nr.350/03 – 84742/25 16.06.2025, kanë kërkuar ndryshimin dhe plotësimin e dokumentacionit për kushte ndërtimore, të dorëzuar me kërkesën 05nr.350/02 – 136145/24 dt. 16.10.2024, duke prezantuar dokumentacionin e ndryshuar-plotësuar, dhe duke njoftuar, përmes shkresës "Deklaratë" të datës 22.04.2025, e dhënë nga shoqëria "Oti Petrol"sh.p.k. dhe Ermal Bytyqi, dhe shoqëria "Butrinti Building"sh.p.k., se kanë autorizuar kompaninë projektuese "Eko Building Project" shpk nga Prishtina, për përgatitje të dokumentacionit ndërtimore / projekt propozimin konceptual.

Mëtutje, kjo drejtori ka vazhduar procedurën për shqyrtimin e kërkesës, dhe pas analizimit të projekt propozimit të prezantuar, përkatësisht të plani i situacionit – "zgjidhja urbane", të prezantuar,

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

ka konstatuar se zgjidhja e propozuar është konceptuar të realizohet në një fazë të zhvillimit, duke planifikuar ndërtimin **Kompleksi "Kodra e Bardhë"** me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "A"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)*, **"B"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)*, "**C"** me B+P+6, **"D"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)* , **"E"** me B+P+6 dhe **"OB"** me B+0, në kuadër të parcelës ndërtimore me sipërfaqe **S=8,234m²**, e planifikuar të formohet nga parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr.1407-1, 4 & 5 ZK Prishtinë, të shtrira brenda vijës rregulluese të Bllokut urban "ZM-06", të Tërësisë urbane "ZM" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike".
Ndërsa, jashtë vijës rregulluese të bllokut urban "ZM-06", shtrihen pjesët e parcelave kadastrale nr.1407-1, dhe 1407-5 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme **S=1,457m²**, 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 nuk 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, është propozuar që kompensimi-shpronësimi i pronës private e përfshirë në hapësirë të planifikuar me destinim publik-rrugë të planifikuar, të realizohet sipas përshkrimit në paragrafin V., dhe VII., të këtij vendimi, para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës.

Poashtu, është konstatuar se sipas plani i situacionit – "zgjidhja urbane", të prezantuar, qasja në **Kompleksi *"Kodra e Bardhë"*** është planifikuar të jetë nga kompleksi në fqinjësi, për të cilin kjo drejtori, me aktin administrativ *"Vendim për miratimin e kërkesës 05 Nr. 350/03-79889/24 dt. 21.06.2024, për rihapjen e procedurës së përfunduar me "Vendim për refuzimin e kërkesës", 05 Nr. 350/02-350/02-220533/23 dt. 27.052024, shfuqizimin e tij dhe caktimin e kushteve ndërtimore",* 05 Nr. 350/02-07.02.2025, ka caktuar kushtet ndërtimore dhe është lejuar ndërtimi, në parcelën kadastrale nr. 1388-2 ZK Prishtinë *(tani pas ndarjes dhe bashkimit, me nr.1388-5 ZK Prishtinë)*, në emër të investitorit të njëjtë ("Butrinti Building" shpk).

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste në rrugët e planifikuara të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" & PZHU, dhe organizimi i kompleksit me rrugën dhe shtigje të brendshme të bllokut, ku ndër të tjera konstatohet:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Butrinti Building" shpk., dhe "Oti Petrol" shpk., në lagjen "Zona Ekonomike", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-136145/24 dt.16.10.2024, kyçja për automjete në rrugën kyçëse e cila është e aprovuar me zgjidhje urbane paraprake, dhe lidhja e saj me rrugë të planifikuar në lagjen "Zona Ekonomike" në Prishtinë, për ndërtesën "H-A" me etazhitet -1B+P+7, ndërtesën "H-B" me etazhitet -1B+P+7, ndërtesën "H-C" me etazhitet -1B+P+6, ndërtesën "H-D" me etazhitet --1B+P+6, dhe ndërtesën "H-E" me etazhitet -1B+P+6, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugën e aprovuar me zgjidhje urbane paraprake, dhe lidhja e saj me rruge te planifikuar. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", "Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës" dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së aprovuar me zgjidhje urbane paraprake dhe në kohën kur realizohet ajo sipas saj".

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 50254/25 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 datë 26.06.2025, përmes procesverbalit ka rekomanduar disa vërejtje dhe sugjerime dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore.

Pas konstatimeve të lartshënuara, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, kjo drejtori ka konstatuar se, bazuar në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të

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

"Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe se "zgjidhja urbane" e propozuar është në harmoni me kriteret e planit rregullues urban, andaj u vendos që kërkesa për kushte ndërtimore 05nr.350/02–136145/24 dt.16.10.2024, në emër të kërkuesve: Pronarëve, "Oti Petrol"sh.p.k. dhe Ermal Bytyqi nga Prishtina dhe Investitorit "Butrinti Building"sh.p.k. nga Prishtina, rr."Ferid Curri"p.n., me certifikatë të biznesit ARBK 811299488, dhe me përfaqësues Isuf dhe Nasuf Zhegrova nga Vushtrria, të miratohet dhe të caktohen kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Kodra e Bardhë"** me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "A"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)*, **"B"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)*, "**C"** me B+P+6, **"D"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)* , **"E"** me B+P+6 dhe **"OB"** me B+0, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZM-06" të Tërësisë urbane "ZM" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" & PZHU në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale **nr.1407**-1, 4 & 5 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar në këtë drejtori.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e **Kompleksi "Kodra e Bardhë"** me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "A"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)*, **"B"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)*, "**C"** me B+P+6, **"D"** me B+P+7 *(kati 6 & 7 duplex)* , **"E"** me B+P+6 dhe **"OB"** me B+0, në kuadër të pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "ZM-06" të Tërësisë urbane "ZM" të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe PZHU-së në Prishtinë, Situacioni i parcelës kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Zona Ekonomike" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali për narje, bashkim dhe shpronësim/kompensim, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo-Group" shpk nga Prishtina, me licencë nr.52.

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 vendimit. 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 lëndëve, 05nr.350/02 – 136145/24 dt.16.10.2024

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.350/02–136145/25 DT.24.07.2025,

Zyrtari:
Ergyn Hajredini,

Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasnqi,

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

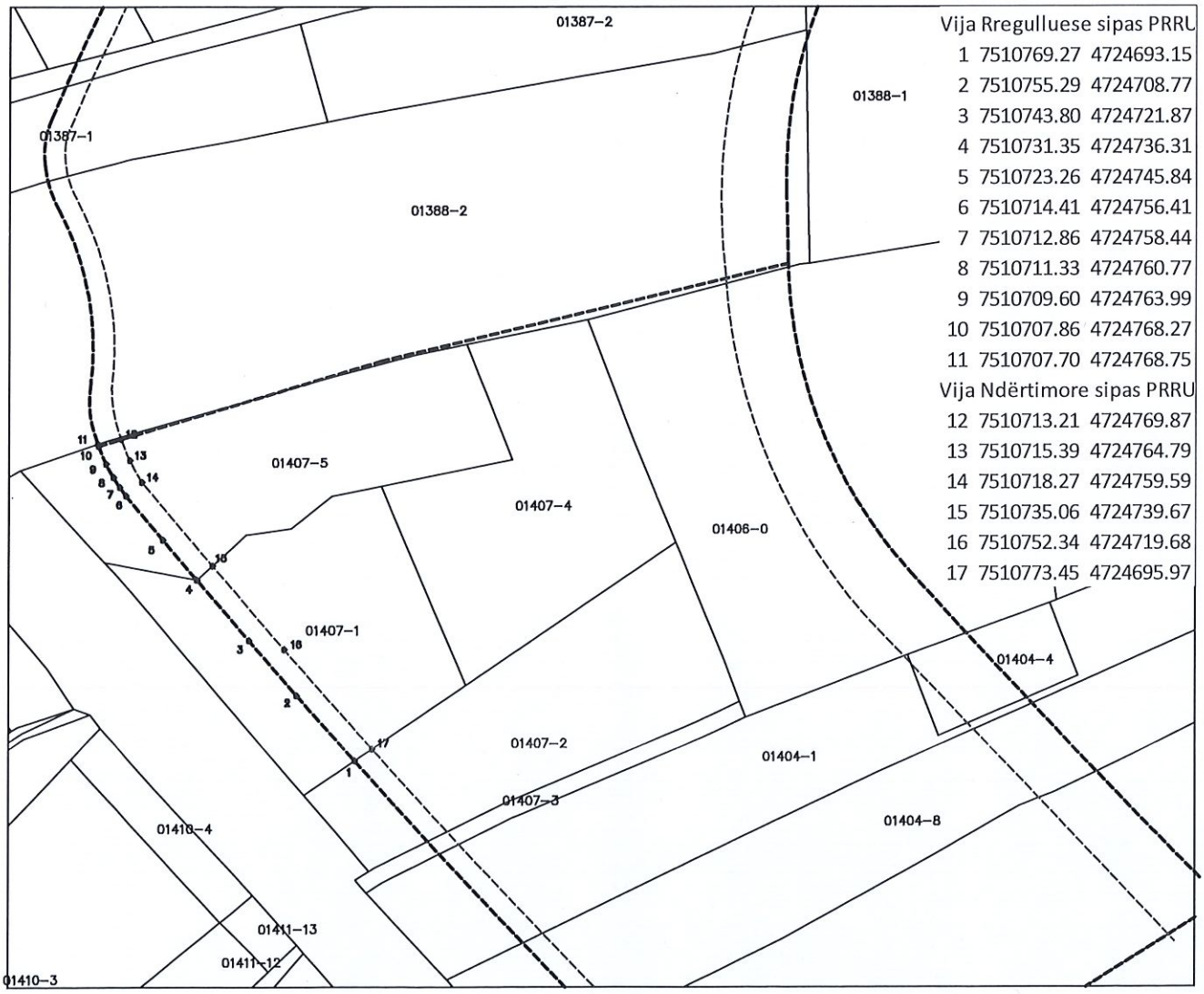
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina

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 PRRU

1	7510769.27	4724693.15
2	7510755.29	4724708.77
3	7510743.80	4724721.87
4	7510731.35	4724736.31
5	7510723.26	4724745.84
6	7510714.41	4724756.41
7	7510712.86	4724758.44
8	7510711.33	4724760.77
9	7510709.60	4724763.99
10	7510707.86	4724768.27
11	7510707.70	4724768.75

Vija Ndërtimore sipas PRRU

12	7510713.21	4724769.87
13	7510715.39	4724764.79
14	7510718.27	4724759.59
15	7510735.06	4724739.67
16	7510752.34	4724719.68
17	7510773.45	4724695.97

Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 23.07.2025

Legjenda:

- - - - - - - - - - - - - - **Vija Rregulluese sipas PRRU**
- - - - - - - - - - - - - - **Vija Ndërtimore sipas PRRU**
_____ **Parcelat Kadastrale**

Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government
Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministrastvo Životne Dredine, Prostornong Planianja i Infrastrukture / Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGECIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 01407-1, 01407-4 dhe 01407-5

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

Propozim për ndarje dhe bashkim të parcelave
01407-1, 01407-4 dhe 01407-5, Z.K.Prishtinë

Koordinatat e ndarjeve		
Nr	Y	X
1	7510769.265	4724693.147
2	7510758.809	4724704.806
3	7510748.969	4724715.945
4	7510738.730	4724727.711
5	7510731.360	4724736.310
6	7510721.948	4724747.399
7	7510714.410	4724756.409
8	7510712.104	4724759.552
9	7510710.241	4724762.708
10	7510708.776	4724765.824
11	7510707.699	4724768.748

Rilevoi / Snimio: "Geo-Group" Sh.p.k.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 52

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 04.03.2025

Kompania Gjeodetike e Licencuar Licencirana se Geodeska Kompanija "Geo-Group" V.V. SH.P.K. Prishtinë, QT "Bregu i Diellit" nr.39

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

Nënshkrimi / Potpis:

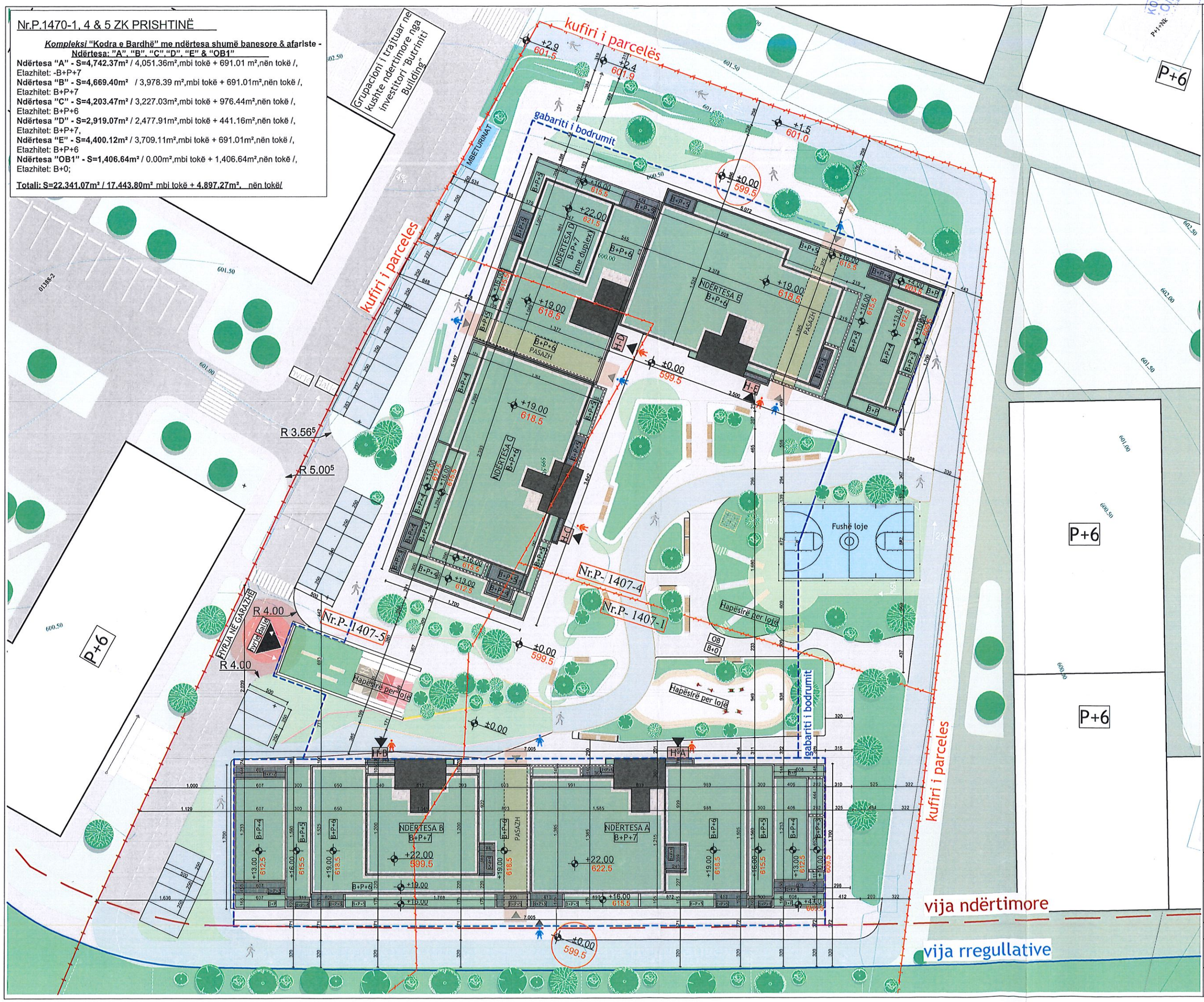
Data e aprovimit / Datum usvajanja:

Nr.P.1470-1, 4 & 5 ZK PRISHTINË

***Kompleksi* "Kodra e Bardhë" me ndërtesa shumë banesore & afarlste - Ndërtesa: "A", "B", "C","D", "E" & "OB1"**

Ndërtesa "A" - S=4,742.37m² / 4,051.36m²,mbi tokë + 691.01 m²,nën tokë /,
Etazhitet: -B+P+7
Ndërtesa "B" - S=4,669.40m² / 3,978.39 m²,mbi tokë + 691.01m²,nën tokë /,
Etazhitet: B+P+7
Ndërtesa "C" - S=4,203.47m² / 3,227.03m²,mbi tokë + 976.44m²,nën tokë /,
Etazhitet: B+P+6
Ndërtesa "D" - S=2,919.07m² / 2,477.91m²,mbi tokë + 441.16m²,nën tokë /,
Etazhitet: B+P+7,
Ndërtesa "E" - S=4,400.12m² / 3,709.11m²,mbi tokë + 691.01m²,nën tokë /,
Etazhitet: B+P+6
Ndërtesa "OB1" - S=1,406.64m² / 0.00m²,mbi tokë + 1,406.64m²,nën tokë /,
Etazhitet: B+0;

Totali: S=22.341.07m² / 17.443.80m² mbi tokë + 4.897.27m², nën tokë/



Legjenda:

Nr.P - 1407- 1 , 4 & 5 ZK.Prishtinë

FIRMA PROJEKTUESE:

EKO BUILDING PROJECT

Rruga" Ahmet Korenica", Mati 1
Prishtine, Kosove, 10000
ekobuildingproject@gmail.com
+383 49 375 238

KOMPLEKSI "KODRA E BARDHË"

Destinim: Objekt afarist-banestor
Vendi: Prishtinë
Investitor: Butrinti Building Sh.p.k
Adresa:Plani rregullues zona ekonomike, PZHU Blloku urban ZM, tërësia urbane ZM-06

Emri i vizatimit:

Situacioni ngushte

Niveli i projektit-FAZA:

PROJEKT IDEOR

Projektoi: Erëza Emini, Erzana Hyseni, Kaltrina Hoxha, RrezartaTanushi, Zejnepe Shala

Kontrolloi: Blerina Tanushaj

Përpjesa: 1:400

Data: 13/06/2025

Numër: