01-1880

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

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 17, pika "d" të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 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 05-350/02-219357/23 dt. 10.11.2023, në emër të aplikuesve Bahrije Kllokoqi, Hajrush Kllokoqi, Lulzim Pacolli, Latif Pacolli. Avdi Pacolli, Shukri Pacolli dhe Bekim Hysen, nga Prishtina, me investitor: " MT Construction " shpk, me seli në Ferizaj, rr. "Ismet Jashari" nr. 06, Ferizaj, me përfaqësues Gafurr Ibrahimi, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesorë dhe afariste, në kuader të bllokut "E-18", të Planit Rregullues "Prishtina e re- Zona Perëndimore", në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, në procedurë administrative, me datë 25.07.2025, merr këtë:

V E N D I M
CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. U caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Bahrije Kllokoqi, Hajrush Kllokoqi, Lulzim Pacolli, Latif Pacolli. Avdi Pacolli, Shukri Pacolli dhe Bekim Hysen, nga Prishtina, me investitor: "MT Construction" shpk, me seli në Ferizaj, me numër unik identifikues nr. 810194754, me përfaqësues Gafurr Ibrahimi nga Tërrn Ferizaj, sipas kërkesës 05-350/02-219357/23 dt. 10.11.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumëbanesore dhe afariste, me etazhitet 2B+p+8, në kuader të bllokut "E-18", të Planit Rregullues "Prishtina e re- Zona Perëndimore", gjegjësisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1772-0, 1776-8, 1776-9, 1776-34, 1776-35, 1776-36, 1776-37 dhe 1776-41 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re- Zona Perendim", miratuar me Vendimin 01nr.35 -186850 dt.02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paparë të jetë me destinim "Ndërtime të larta".

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelës kadastrale, nr. 1772-0, 1776-8, 1776-9, 1776-34, 1776-35, 1776-36, 1776-37 dhe 1776-41 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
  - nr. 1772-0.....S=1182 m^2.....Bahrije Kllokoqi....."Kullosë e klasës 2";
  - nr. 1776-8.....S=228m^2..... Bahrije Kllokoqi....."Kullosë e klasës 2";
  - nr. 1776-9.....S=377 m^2.....Hajrush Kllokoqi, Bahrije Kllokoqi, ..."Kullosë e klasës 2";
  - nr. 1776-34.....S=400 m^2.....Lulzim Pacolli....."Kullosë e klasës 2";
  - nr. 1776-35.....S=350 m^2.....Latif Pacolli , ..."Kullosë e klasës 2";
  - nr. 1776-36.....S=350 m^2.....Avdi Pacolli....."Kullosë e klasës 2";
  - nr. 1776-37.....S=500m^2 .....Shukri Pacolli....."Kullosë e klasës_";
  - nr. 1776-41.....S=629 m^2 .....Bekim Hyseni....."Kullosë e klasës 2";

  Totali: S= 4016 m²,
- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga drejtimi jug në veri, me disnivel ~4.0 m`;
- Në kuadër të parcelave ka shtëpi individuale të banimit me etazhitet deri në B+P+1;

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

- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale të lartcekura, është përmes rrugës lokale ekzistuese "Muhamet Malsori" dhe "Asim Zeneli".
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shumë banesore dhe shtëpi banimi, etj.;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore të kompleksit, e përfshirë në kuadër të bllokut "E-18", të Planit Rregullues "Prishtina e Re- Zona Perendim", 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:

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vendparkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kritereve të planit rregullues urban dhe kritereve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në "Plani i lokacionit-"zgjidhja urbane", si dhe "Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Prishtina e Re", në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, në pjesën e bllokut "E-18", të tërësisë hapësinore "E", të Planit Rregullues "Prishtina e Re- Zona Perendim", për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihet në ndërtim-parcelë ndërtimore, e trajtuar **brenda vijës rregulluese**, është:
  - nr. 1772-0.....S=1182m^2
  - nr. 1776-8.....S=228 m^2
  - nr. 1776-9.....S=377 m^2
  - nr. 1776-34 .....S=280 m^2
  - nr. 1776-35 .....S=295 m^2
  - nr. 1776-36.....S=310 m^2
  - nr. 1776-37.....S=431m^2
  - nr. 1776-41.....S=170 m^2

  Sipërfaqe e përgjithshme e parcelës ndërtimore, brenda vijës rregulluese, është S=3273 m²;
- Parcelat kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, në pjesën e bllokut "E-18", të tërësisë hapësinore "E", të Planit Rregullues "Prishtina e Re- Zona Perendim", për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara, **jashtë vijës rregulluese**, janë:
  - nr. 01776-0.....S=0 m^2
  - nr. 01776-8.....S=0 m^2
  - nr. 01776-9.....S=0 m^2
  - nr. 01776-34.....S=120 m^2
  - nr. 01776-35.....S=55 m^2
  - nr. 01766-36.....S=40 m^2
  - nr. 01776-37 .....S=69 m^2
  - nr. 01776-41.....S=355 m^2 (ndërsa S= 104 m2 mbetet e pa trajtuar)

  Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave jashtë vijës rregulluese, e trajtuar sipas Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.....S=639.00 m^2 ;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut "E-18", të tërësisë hapësinore "E", të Planit Rregullues "Prishtina e Re- Zona Perendim", planifikohet të ndërtohen ndërtesa shumë banesore dhe afariste, të organizuar në hyrje, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste

Ndërtesa "01"

S=10200.28 m² / 7824 m², mbi tokë+2376.28 m², nën tokë /,

Etazhitet: **2B+P+8**

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

Sipërfqja e përgjithshme ndërtimore S=10200.28 m²/7824 m² mbi tokë+2376.28 m² nën tokë.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdheses ose suterenit është max. 0.40 (40 %), dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:
  S= 3273 x 0.4 = 1309.20 m² /lejuar sipas planit rregullues /,
  S=1292.79 m² / sipas projekt propozimit, për përdhesë /;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 0.6 (60 %), bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, më kushtë që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe i miratuar, kjo sipërfaqe është:
  S= 3273 x0.6= 1963.8 m² / lejuar sipas planit rregullues dhe Vendimit të Kryetarit /;
  S=1188.14 m² / sipas projekt propozimit /;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), sipas planit rregullues dhe bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.3 (30%), 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, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:
  S= 3273 x 0.3= 981.9 m² / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;
  S=1289.00m² /sipas projekt propozimit 33.48% mbi tokë dhe aplikimi i kulmit të gjelbërt;
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) për zonën "E-18", të tërësisë hapësinore "E", të Planit Rregullues "Prishtina e Re- Zona Perendim", është max. 2.0. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet-llogaritet, si në vijim: ***100%*** për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi ***51%*** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës-***suteren***, dhe ***0%*** për etazhet e nëntokës – ***bodrum***, dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:
  S= 3273 x2.0= 6546 m² / lejuar sipas planit rregullues /, mrenda vijës rregulluese
  S=639x 2.0= 1278 m² / jashtë vijës rregulluese
  Totali = 7824.0m²
  S=7824.0 m² / sipas projekt propozimit mbi tokë/.
- Me aplikimin e Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin/shpronësimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është S= 639/ 3273 x100=19.52%. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.0, S= 639 x 2.0=1278 m², ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë .....**S=6546.0+1278=7824.0 m².**
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efiçiencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim shumë banesor dhe afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për bllokun "E-18", të tërësisë hapësinore "E", të Planit Rregullues "Prishtina e Re- Zona Perendim", është VI, ku i njëjti etazhiteti mund të ndryshojë me aplikimin e Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit;
- Distanca anësore e ndërtesës pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banja, ëc, depo, shkallë, etj.) të jetë min. 7.0m'. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga

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

pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada;

- Ngritja e nivelit të përdheses së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit të ndërtesës, lejohet të jetë max.1.20 m, ndërsa, për ndërtesa që në përdhese kanë tregti apo shërbime afariste, kuota e përdheses mund të jetë më e madhe se kuota e trotuarit për (max) 0.30 m;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa shumë banesore dhe afariste të jetë nga rruga ekzistuese dhe e planifikuara sipas planit rregullues urban dhe Planit të situacionit - "zgjidhja urbane";
- Për çdo njësi banesore të planifikohet 1.0 (një) vend parkim, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vend parkimet, ku për çdo 40 m² (neto)/1 vend parkim;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme dhe mjetete transportit alternativ (biçikleta, trotinet, e-scooter, etj), rrugë të brendshme të kompleksit, mobiliari urban, kënde të lodrave për fëmijë e të ngjashme, si dhe shtigjet dhe trotuaret;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave e cila duhet të jetë e mbyllur;
- 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.

V. <u>Ndarja</u>/parcelimi i parcelave kadastrale me nr. 1776-34, 1776-35, 1776-36, 1776-37 dhe 1776-41 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane", dispozita urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualit për ndarjen e punuar nga gjeometri i licencuar, përfshihet në hapësirë publike – "rrugë", të planifikuar të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perendim" në Prishtinë.

Kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", *"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 gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet në fazën fillestare pas miratimit të kushteve ndërtimore dhe para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", *"Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01"*, punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje punuar nga gjeodeti i licencuar Fatlum Mustafa, me licencë nr.235, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. <u>Bashkimi</u> i pjesëve dhe parcelave kadastrale, nr. 1772-0, 1776-8, 1776-9, 1776-34, 1776-35, 1776-36, 1776-37 dhe 1776-41 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas Parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Prishtina e Re-Zona Perendim" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualit të bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj drejtoria jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Prishtina e Re" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualit për bashkim. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në kushtet ndërtimore, me kërkesë të pronarëve & investitorit, bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Prishtina e Re" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë dhe manualit për bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar Fatlum Mustafa, me licencë nr.235, e të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi.

VII. Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale nr. 1776-34, 1776-35, 1776-36, 1776-37 dhe 1776-41 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme S=639 m^2, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë, do të realizohet sipas Marrëveshjes e lidhur në mes të pronarëve të parcelave dhe Drejtorisë së Pronës bazuar në Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për

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

Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, ku mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj kalkulimi i shprehur në përqindje është si në vijim S= 639/ 3273 x100=19.52%. andaj sipërfaqja S=639 m^2 do të kompensohet me koeficient të ndërtimit 2.0, dhe atë me sipërfaqe ndërtimore S= 639 x 2.0=1278.0 m2.

Procedura e shpronsimit do të realizohet, pas ndarjes së parcelave kadastrale dhe para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Pronës së Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perendim" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i drejtorisë dhe manualit punuar nga gjeometri i licencuar, të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore, gjegjësisht revokimin e tyre.

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

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

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

IX. Dokumentacioni ndërtimor/projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", bazuar në "Udhëzim Administrativ 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, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, 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;

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

- Projektin e organizimit të kompleksit , me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

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

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

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

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- 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. 1772-0, 1776-8, 1776-9, 1776-34, 1776-35, 1776-36, 1776-37 dhe 1776-41 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Kullosë e klasës 2", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit -"zgjidhja urbane"-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=3273.0 m². Kjo sipërfaqe do 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

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

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

XIII. 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" 01 Nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

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, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

Arsyetim

Aplikuesit/pronarët: Bahrije Kllokoqi, Hajrush Kllokoqi, Lulzim Pacolli, Latif Pacolli. Avdi Pacolli, Shukri Pacolli dhe Bekim Hysen, nga Prishtina, me investitor: "MT Construction" shpk, me seli në Ferizaj, me numër unik identifikues nr. 810194754, me përfaqësues Gafurr Ibrahimi nga Tërrn Ferizaj, sipas kërkesës 05-350/02-219357/23 dt. 10.11.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste në kuader të bllokut "E-18", të Planit Rregullues "Prishtina e re- Zona Perëndimore", në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të këtij vendimi.

Me kërkesën 05-350/02-219357/23 dt. 10.11.2023 si dhe "Plotësim lënde" nr. 05-350/02-122289/24 dt. 14.09.2024 dhe nr. 05-070/01-54148/25 dt. 17.04.2025, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale nr. 1772-0, 1776-8, 1776-9, 1776-34, 1776-35, 1776-36, 1776-37 dhe 1776-41 ZK Prishtinë, kopjet e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;

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

- Kopje e shkresës zyrtare "Informim nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndimore", ref. 04-350/01-64924/19 dt. 20.03.20219, datë 21.03.2019, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të qëndrueshëm;
- Projektin konceptual-"zgjidhja urbane", hartuar nga kompania "Kosova Projekt Construction" shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810924169;
- Manualin e incizimit gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Fatlum Mustafa, me licencë nr.235;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim e përbashkët dhe bashkimin e pronësisë" të lidhur në mes të Bekim Hyseni, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 1776-41 ZK Prishtinë, me kompaninë investuese "MT Construction" sh.p.k. me numër biznesi 810194754, me përfaqësues të autorizuar Avdi Hasani, të vërtetuar te noteri Sefedin Blakaj, me LRP Nr: 2908/2025, REF Nr: 1664/2025, dt. 11.04.2025;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim e përbashkët dhe bashkimin e pronësisë" të lidhur në mes të Latif Pacolli. Avdi Pacolli, Shukri Pacolli, në cilësinë e pronareve të parcelave kadastrale nr. 1776-35, 1776-36, 1776-37 dhe 1776-34 ZK Prishtinë, me kompaninë investuese "MT Construction" sh.p.k. me numër biznesi 810194754, me përfaqësues të autorizuar Avdi Hasani, të vërtetuar te noteri Sefedin Blakaj, me LRP Nr: 4638/2023, REF Nr: 2666/2023, dt. 09.06.2023;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim e përbashkët dhe bashkimin e pronësisë" të lidhur në mes të Bahrije Kllokoqi, në cilësinë e pronarës së parcelave kadastrale nr. 1772-0, 1776-8 dhe 1776-9 ZK Prishtinë, me kompaninë investuese "MT Construction" sh.p.k. me numër biznesi 810194754, me përfaqësues të autorizuar Avdi Hasani, të vërtetuar te noteri Sefedin Blakaj, me LRP Nr: 6403/2023, REF Nr: 3019/2023, dt. 27.07.2023;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim e përbashkët dhe bashkimin e pronësisë" të lidhur në mes të Hajrush Kllokoqi, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 1776-9 ZK Prishtinë, me kompaninë investuese "MT Construction" sh.p.k. me numër biznesi 810194754, me përfaqësues të autorizuar Avdi Hasani, të vërtetuar te noteri Sefedin Blakaj, me LRP Nr: 6754/2023, REF Nr: 3201/2023, dt. 07.08.2023;
- Deklaraten e investitorit "MT Construction" shpk. ku ia mundëson pronarit të parcelës nr. 1776-10 ZK Prishtinë, që në të ardhmen të mund të ndërtojnë deri në kufi me parcelën ndërtimore që do krijohet si rezultat I këtyre kushteve.
- Kopje e Certifikatës së biznesit të investitorit "MT Construction" sh.p.k. me numër biznesi 810194754;
- Kopje e Certifikatës së biznesit për kompanin projektuese "AET Group" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit ARBK nr.811495764;
- Fotokopjet e letërnjoftimit të pronareve;
- Fotografi nga tereni.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05-350/02-219357/23 dt. 10.11.2023 dhe plotësim lënde nr. 05-070/01-54148/25 dt. 17.04.2025, dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës administrative, në mënyrë kronologjike, konstaton se:

Pronaret Bahrije Kllokoqi, Hajrush Kllokoqi, Lulzim Pacolli, Latif Pacolli, Avdi Pacolli dhe Shukri Pacolli, nga Prishtina, me investitor "MT Construction" shpk, me seli në Ferizaj, me kërkesën 05-350/02-219357/23 dt. 10.11.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste - me etazhitet 2B+P+8, në kuadër të Blloku urban "E-7", Tërësia hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Përendim" në Prishtinë, konkretisht në kuadër parcelave kadastrale, nr. 1772-0, 1776-8, 1776-9, 1776-34, 1776-35, 1776-36 dhe 1776-37 ZK Prishtinë, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual me Plani i situacionit– "zgjidhja urbane".

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës përmes shkresës zyrtare "Plotësim Dokumentacioni" 05-350/02-219357/23 dt.10.11.2023, të datës 14.08.2024, ka informuar dhe kërkuar nga aplikuesit që dokumentacionin e prezantuar ta plotësojnë

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

sipas pikave të përshkruara në këtë shkresë, e cila kërkesë është plotësuar nga pala me "Plotësim lënde" nr. 05-350/02-122289/24 dt. 14.09.2024.

Kjo drejtori, pas pranimit të plotësismit, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenit 13 të *"Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore"*, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik", me datë 25.10.2024, e cila ka qëndruar gjer me datë 09.11.2024, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuesve dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe kohore nuk është pranuar ndonjë koment, mirëpo me datë 12.03.2025, në postën elektronike zyrtare, kanë arritur komente/shqetësime nga pronari i parcelës 1776-41 ZK Prishtinë, për interesimi për përfshirje në zgjidhjen urbane ku planifikohet ndërtimi.

Pas shqyrtimit të komenteve/shqetësimeve të përshkruara më lartë nga kjo drejtori, është njoftuar investitori se duhet të përfshij ne zgjidhe edhe parcelën 1776-41 ZK Prishtinë, ku investitori përmes kërkesës zyrtare "Plotësim Lëndë" ref. 05-070/01-54148/25 dt. 17.04.2025, ka prezantuar kpjen e planit dhe kontraten për bashkëinvestim me pronarin e parcelës nr. 1776-41 ZK Prishtinë.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës së përshkruar më lartë morri edhe njëhere në shqyrtim të gjitha kërkesat dhe sipas detyrës zyratre me dt. 23.05.2024, i është drejtuar zyrtarisht me shkresë "Ftesë", pronarve të parcelave kadastrale nr. 1776-10 dhe 1776-12 ZK. Prishtinë, që me datë **05.06.2024** në ora 10:30h, në zyrën nr. 303 të Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, të merr pjesë në procedimin administrativ, gjegjësisht trajtimin e projekt propozimit të prezantuar me kërkesën 05-350/02-219357/23 dt. 10.11.2023, të aplikuesve Latif Pacolli, Avdi Pacolli, Shukri Pacolli, Lulzim Pacolli, Bahrije Kllokoqi dhe Hajrush Kllokoqi nga Prishtina, me investitor "MT Construction" shpk, me seli në Ferizaj, rr. "Ismet Jashari", pn, me pronar Gafurr Ibrahimi nga Ferizaj, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesave shumëbanesore afariste, në kuadër të bllokut "E-18", të terësisë "E", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perendim", në Prishtinë, gjegjësisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.1772-0, 1776-8, 1776-9, 1776-34, 1776-35, 1776-36 dhe 1776-37 ZK Prishtinë. Me datë 05.06.2024, ora 10:30, është realizuar takimi me të birin e pronarit të parcelës kadastrale nr. 1776-10 ZK. Prishtinë", ku vetëm ky është paraqitur, i cili në takim u njoftuan me projekt propozimin-"zgjidhja urbane" dhe projektin ideor të ndërtesës së prezantuar nga ana e investitorit dhe u diskutua për mundësin e përfshirjes në zgjidhje. Pala prezente, deklaron se nuk është I interesuar të përfshihet në ndërtim por që në të ardhme të ketë mundësi të ndërtimit. Bazuar në këtë kërkesë, investitori ka prezantuar deklaraten ku ia mundëson pronarit të parcelës nr. 1776-10 ZK Prishtinë, që në të ardhmen të njëjtit mund të ndërtojnë deri në kufi me parcelën ndërtimore që do krijohet si rezultat I këtyre kushteve.

Kjo Drejtori, pas pranimit të dëshmive të përshkruara më lartë dhe analizës urb-arkitektonike të propozim zgjidhjes urbane të prezantuar dhe konsultimit të kritereve urbane të përcaktuar me Planit Rregullues "Prishtina e Re- Zona Perendim", ka vlerësuar dhe vendosur që të vazhdojë procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore, përkatësisht të caktojë kushtet ndërtimore për parcelat kadastrale nr. 1772-0, 1776-8, 1776-9, 1776-34, 1776-35, 1776-36, 1776-37 dhe 1776-41 ZK Prishtinë, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, me etazhitet 2B+P+8, në kuadër të bllokut "E-7", të terësisë "E", me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore të kompleksit **S=10200.28m²** / 78324.0 m²,mbi tokë + 2376.28m², nën tokë.

Sipas projekt propozimit të prezantuar, konstatohet se me parcelat kadastrale, nr. 1772-0, 1776-8, 1776-9, 1776-34, 1776-35, 1776-36, 1776-37 dhe 1776-41 ZK Prishtinë, formohet parcela ndërtimore e kompleksit me sipërfaqe totale **S=3273 m²**, për realizimin e kompleksit me ndërtesat shumëbanesore dhe afariste të përshkruara si më lartë, ndërsa pjesa tjetër e parcelave kadastrale (pjesa jashtë vijës rregulluese), me sipërfaqe të përgjithshme prej **S=639 m²,** të përfshira në sipërfaqe të destinuara për interes publik-rrugë të planifikuar, është planifikuar të shpronësohet-kompensohet me koeficient ndërtimi konform Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, duke plotësuar kushtin

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

që ajo sipërfaqe e propozuar për shpronësim/kompensim mos të kalojë 20% të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, të përshkruar si në pikën VII. të këtij Vendimi, kurse sipërfaqja prej S=104 m2 mbetet pa u trajtuar me këto kushte ndërtimore.

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

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "MT Construction" shpk., në lagjen "Prishtina e Re, Zona Perëndim", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-219357/23 dt.10.11.2023, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen "Prishtina e Re Zona Perëndim" në Prishtinë, për ndërtesën me etazhitet deri në 2B+P+8, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugët e planifikuar dhe terrenin me pjerrësi. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", "Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës" dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit.".

Me formimin e Komisionit këshillëdhënës për shqyrtimin e kërkesave për Kushte Ndërtimore të formuar nga Kryetari i Komunës me anë të Vendimit 14-020/04-0112470/22 dt.20.05.2022, kërkesa e njëjtë ka kaluar në shqyrtim nga komisioni i formuar me qëllim të përmirësimit të kushteve urbane dhe paraqitjes më të mirë grafike. Komisioni këshillëdhënës me anë të procesverbalit të datës 20.03.2025 dhe 29.05.2025, ka udhëzuar palën që me qëllimit të krijimit të kushteve më të mira të përmisohet projekti sipas komenteve të dhëna në procesverbal, dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore, të cilat vërejtje pala i ka marrë parasysh duke e përmirësuar situacionin/zgjidhjen urbane dhe projektin ideor.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenin 13 të *"Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje 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 kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi konceptual me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste - **Ndërtesa** me 2B+P+8, në kuadër të Blloku urban "E-18", Tërësia hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Përendim" në Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual - Planit të situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar dhe miratuar nga kjo drejtori.

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

Shtojcë: Dispozita urbanistike-"zgjidhja urbane" me ndërtesa të planifikuara dhe situacioni me vijë rregullues dhe ndërtimore me parcelë kadastrale në Sistemin Koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manuali për ndarje, bashkim dhe shpronësim.

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 ti përcillet organit epror – MMPHI-së.

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

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05-350/02-219357/23 dt. 10.11.2023.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-219357/23 DT. 25.07.2025

Zyrtari:
Mimoza Berisha Prestreshi,

Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi,

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

Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina

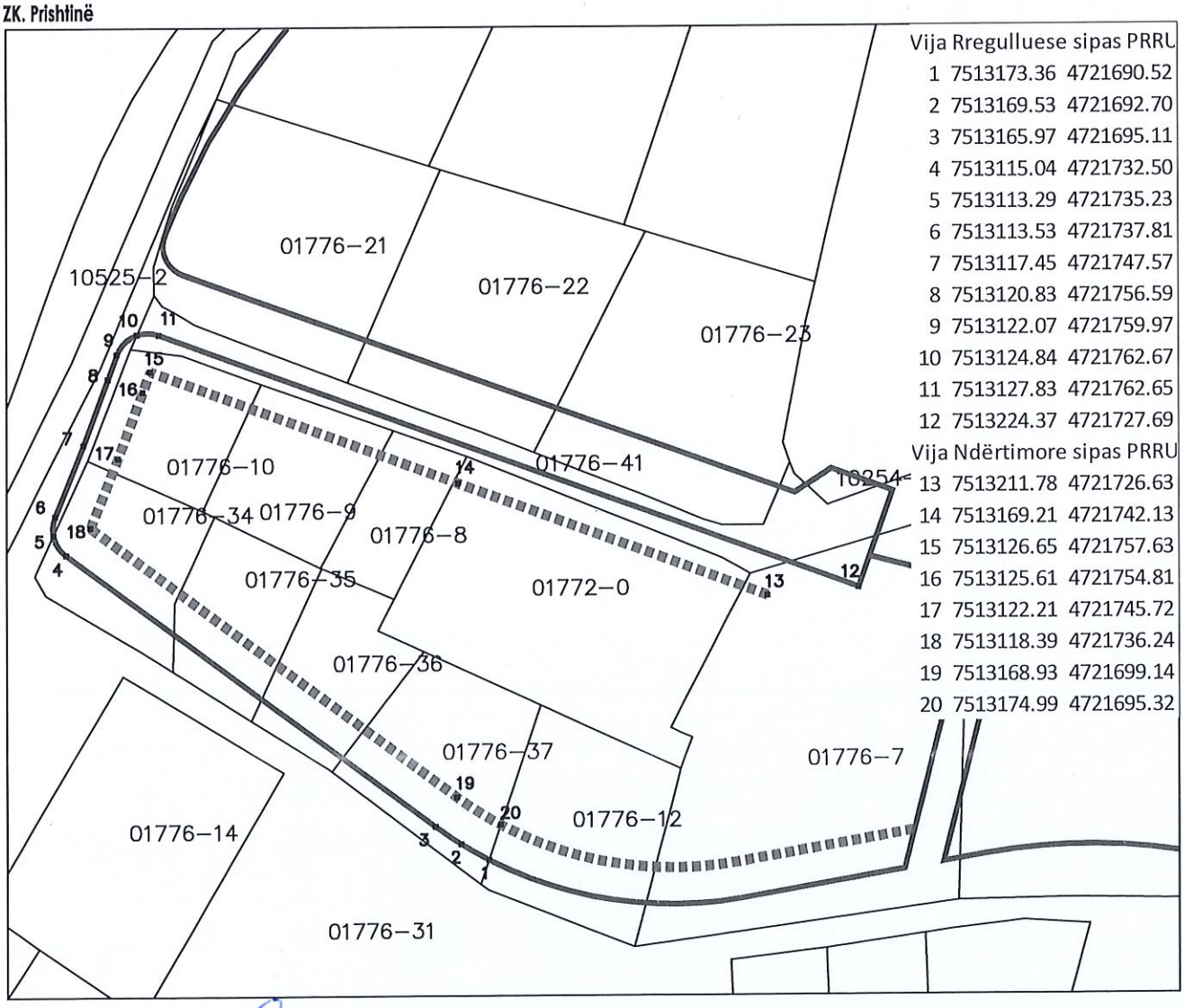
PRISHTINA

V
P L
J

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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

ZK. Prishtinë



Vija Rregulluese sipas PRRU		
1	7513173.36	4721690.52
2	7513169.53	4721692.70
3	7513165.97	4721695.11
4	7513115.04	4721732.50
5	7513113.29	4721735.23
6	7513113.53	4721737.81
7	7513117.45	4721747.57
8	7513120.83	4721756.59
9	7513122.07	4721759.97
10	7513124.84	4721762.67
11	7513127.83	4721762.65
12	7513224.37	4721727.69
Vija Ndërtimore sipas PRRU		
13	7513211.78	4721726.63
14	7513169.21	4721742.13
15	7513126.65	4721757.63
16	7513125.61	4721754.81
17	7513122.21	4721745.72
18	7513118.39	4721736.24
19	7513168.93	4721699.14
20	7513174.99	4721695.32

Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Legjenda:

- **Vija Rregulluese sipas PRRU**
- **Vija Ndërtimore sipas PRRU**
- **Parcela kadastrale**

Prishtinë: 28.07.2025

Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government
Ministria e Mjedisit,Planifikimit Hapësinor dhe Infrastruktures/ Ministrastvo Zivotne,Prostornog Planiranje 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 : 01776-34,01776-35, 01776-36,01776-37 01776-41

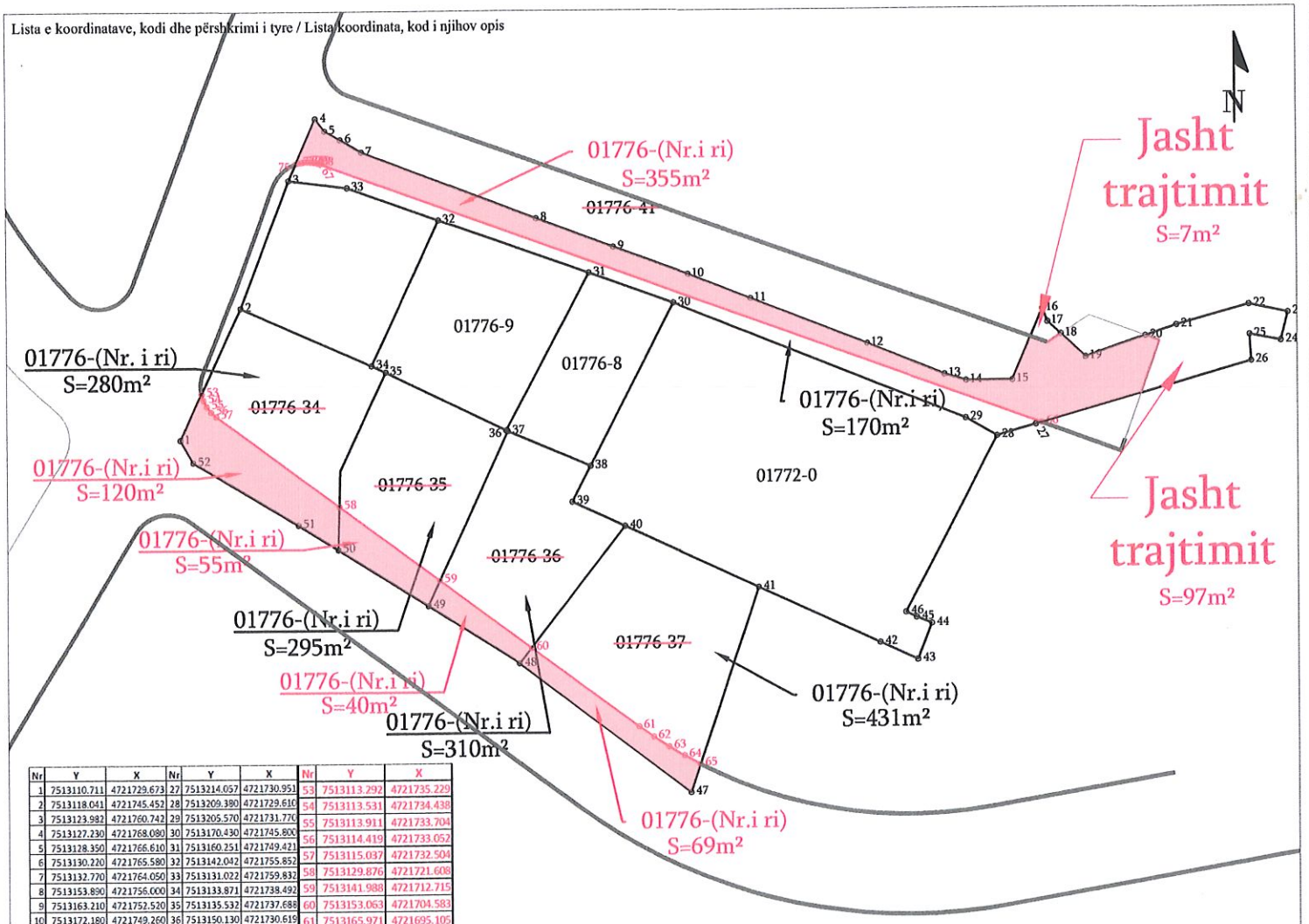
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 800

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



Nr	Y	X	Nr	Y	X	Nr	Y	X
1	7513110.711	4721729.673	27	7513214.057	4721730.951	53	7513113.292	4721735.229
2	7513118.041	4721745.452	28	7513209.380	4721729.610	54	7513113.531	4721734.438
3	7513123.982	4721760.742	29	7513205.570	4721731.770	55	7513113.911	4721733.704
4	7513127.230	4721768.080	30	7513170.430	4721745.800	56	7513114.419	4721733.052
5	7513128.350	4721766.610	31	7513160.251	4721749.421	57	7513115.037	4721732.504
6	7513130.220	4721765.580	32	7513142.042	4721755.852	58	7513129.876	4721721.608
7	7513132.770	4721764.050	33	7513131.022	4721759.832	59	7513141.988	4721712.715
8	7513153.890	4721756.000	34	7513133.871	4721738.492	60	7513153.063	4721704.583
9	7513163.210	4721752.520	35	7513135.532	4721737.688	61	7513165.971	4721695.105
10	7513172.180	4721749.260	36	7513150.130	4721730.619	62	7513167.750	4721693.852
11	7513179.680	4721746.310	37	7513150.331	4721730.534	63	7513169.577	4721692.669
12	7513193.800	4721740.800	38	7513160.290	4721726.312	64	7513171.449	4721691.559
13	7513203.050	4721737.030	39	7513158.060	4721722.030	65	7513173.362	4721690.523
14	7513205.640	4721736.260	40	7513164.443	4721719.099	66	7513214.787	4721731.160
15	7513211.270	4721736.310	41	7513180.530	4721711.712	67	7513127.828	4721762.646
16	7513214.892	4721744.789	42	7513195.209	4721704.969	68	7513127.464	4721762.761
17	7513215.530	4721743.230	43	7513199.710	4721702.900	69	7513127.092	4721762.844
18	7513217.168	4721741.727	44	7513201.360	4721707.200	70	7513126.715	4721762.895
19	7513220.140	4721739.000	45	7513199.600	4721707.920	71	7513126.334	4721762.915
20	7513227.364	4721741.496	46	7513198.330	4721708.572	72	7513125.953	4721762.902
21	7513231.110	4721742.790	47	7513172.229	4721687.173	73	7513125.575	4721762.857
22	7513239.860	4721745.190	48	7513151.605	4721702.722	74	7513125.202	4721762.780
23	7513244.609	4721744.196	49	7513140.573	4721709.694	75	7513124.836	4721762.672
24	7513243.756	4721740.825	50	7513129.727	4721716.474			
25	7513239.950	4721741.570	51	7513124.930	4721719.473			
26	7513240.140	4721738.430	52	7513112.251	4721726.993			

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

Nr. i licencës / Br. licence: 235

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 04.07.2025

V.P.

GJEODETI I LICENCUAR • LICENSED SURVEYOR • LICENCIRANI GEODETI
FATLUM MUSTAFA
Nr. i licences 235
Prishtinë

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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Republika e Kosovës

Republika Kosova-Republic of Kosova

Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Mjedisit,Planifikimit Hapësinor dhe Infrastruktures/ Ministrastvo Zivotne,Prostornog Planiranje 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 : 1772-0,1776-8, 1776-9,1776-34, 1776-35,1776-36, 1776-37, 1776-41

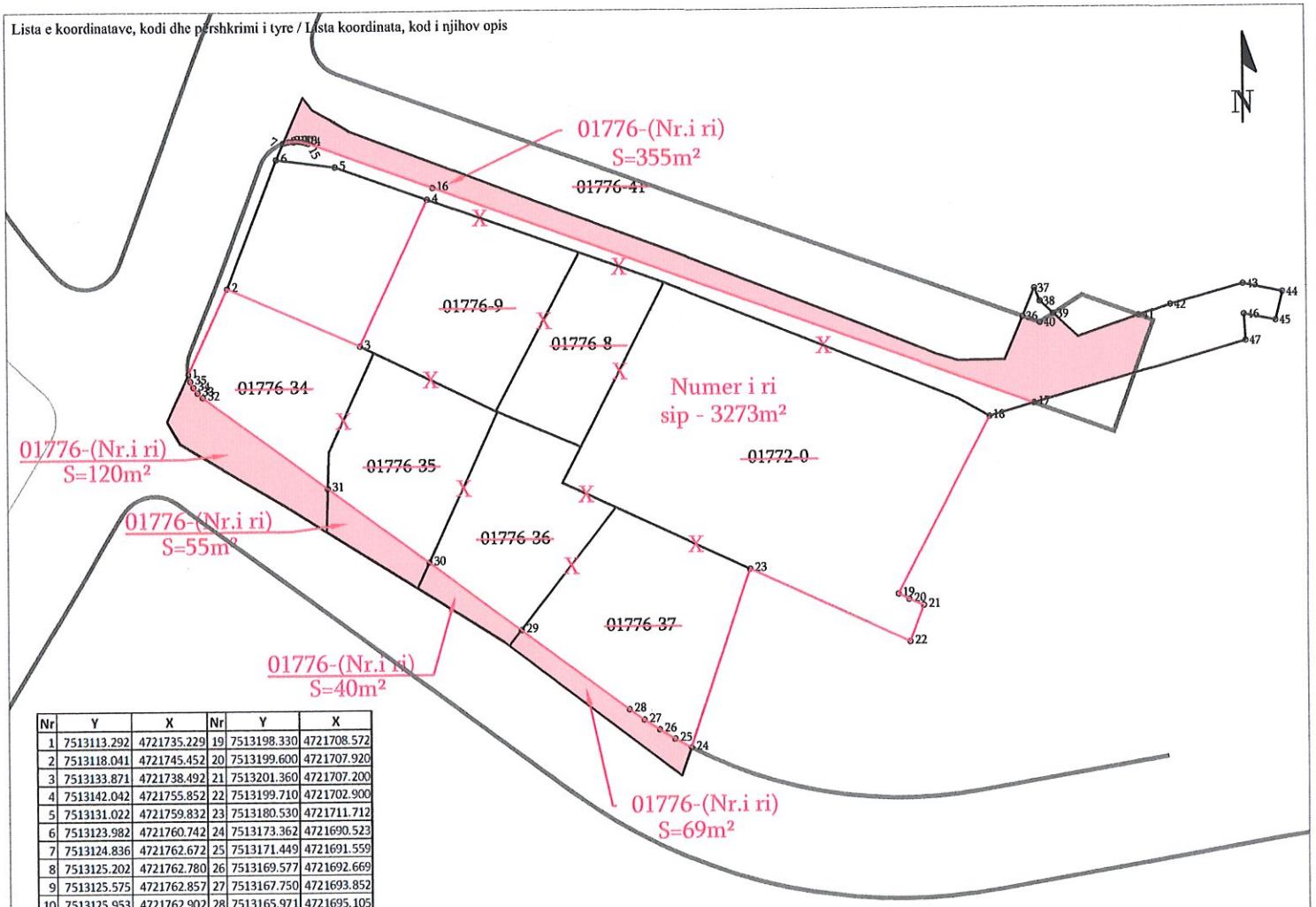
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 800

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



Nr	Y	X	Nr	Y	X
1	7513113.292	4721735.229	19	7513198.330	4721708.572
2	7513118.041	4721745.452	20	7513199.600	4721707.920
3	7513133.871	4721738.492	21	7513201.360	4721707.200
4	7513142.042	4721755.852	22	7513199.710	4721702.900
5	7513131.022	4721759.832	23	7513180.530	4721711.712
6	7513123.982	4721760.742	24	7513173.362	4721690.523
7	7513124.836	4721762.672	25	7513171.449	4721691.559
8	7513125.202	4721762.780	26	7513169.577	4721692.669
9	7513125.575	4721762.857	27	7513167.750	4721693.852
10	7513125.953	4721762.902	28	7513165.971	4721695.105
11	7513126.334	4721762.915	29	7513153.063	4721704.583
12	7513126.715	4721762.895	30	7513141.988	4721712.715
13	7513127.092	4721762.844	31	7513129.876	4721721.608
14	7513127.464	4721762.761	32	7513115.037	4721732.504
15	7513127.828	4721762.646	33	7513114.419	4721733.052
16	7513142.705	4721757.260	34	7513113.911	4721733.704
17	7513214.787	4721731.160	35	7513113.531	4721734.438
18	7513209.380	4721729.610	36	7513213.458	4721741.431
37	7513214.892	4721744.789	43	7513239.860	4721745.190
38	7513215.530	4721743.230	44	7513244.609	4721744.196
39	7513217.168	4721741.727	45	7513243.756	4721740.825
40	7513215.538	4721740.686	46	7513239.950	4721741.570
41	7513227.364	4721741.496	47	7513240.140	4721738.430
42	7513231.110	4721742.790			

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

Nr. i licencës / Br. licence: 235

Nënshkrimi / Potpis: _____

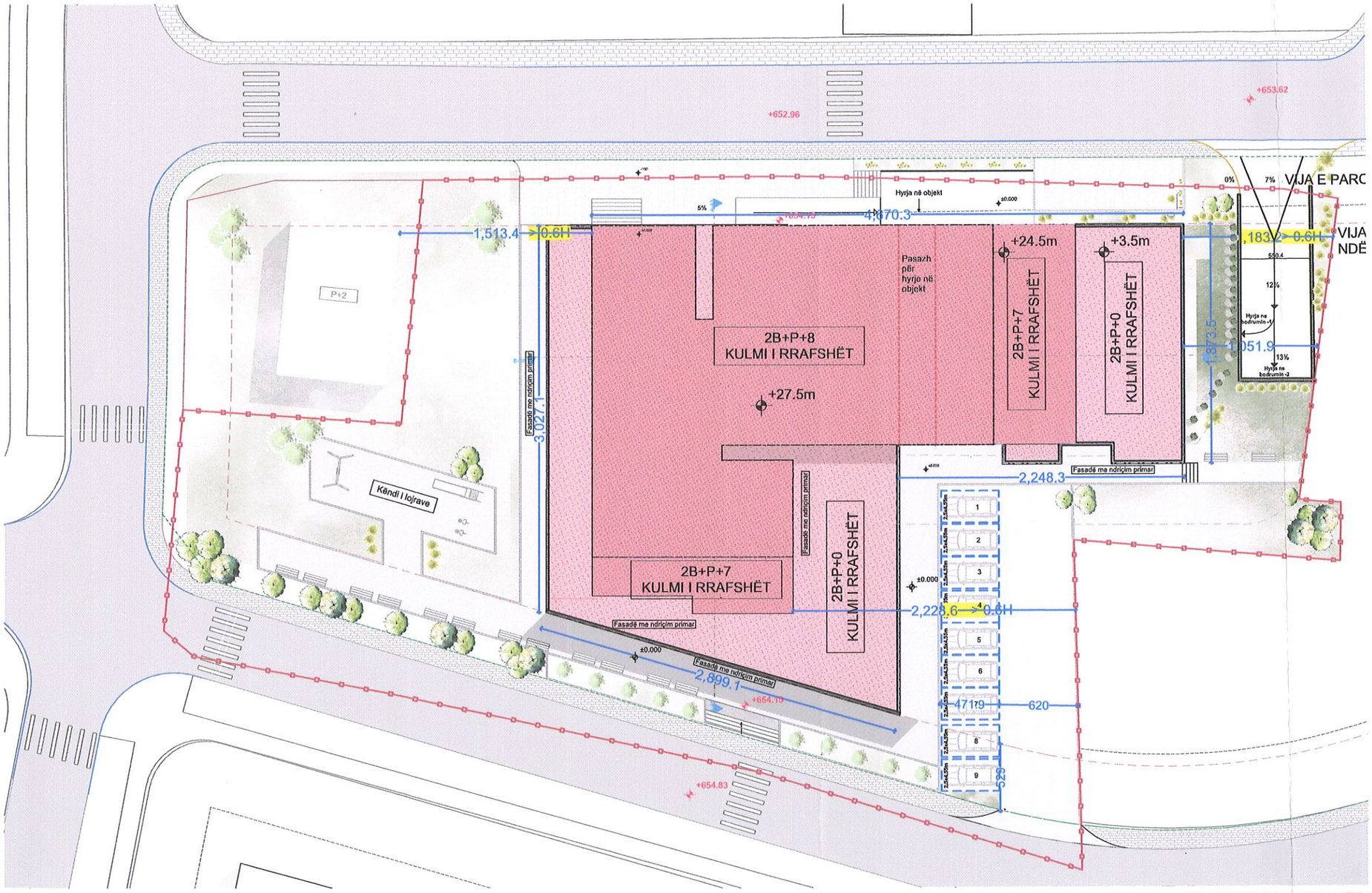
Data e rilevimit / Datum snimanja: 09.07.2025

GJEODET I LICENCUAR • LICENSED SURVEYOR • UCENCIRANI GEODET
FATLUM MUSTAFA
Nr. i licences 235
Prishtinë

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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



OBJEKTI - 01 2B+P+7+K.T		
SIPËRFAQET NDËRTIMORE SIPAS ETAZHEVE		
	Emërtimi	Sip. (m²)
NËN TOKË	BODRUMI -1	1188.14
	BODRUMI -2	1188.14
MBI TOKË	ËRDHESA	1292.79
	KATI 1	837.13
	KATI 2	837.13
	KATI 3	837.13
	KATI 4	837.13
	KATI 5	837.13
	KATI 6	837.13
	KATI 7	837.13
	KATI 7	682.76
SIPËRFAQE NËN TOKË		2376.28
SIPËRFAQE MBI TOKË		7835.46

SIPËRFAQE TOTALE	10211.74

PËRQINDJA E SIPËRFAQEVE NË PARCELË		
EMËRTIMI	Sip. (m²)	Sip. (%)
OE KATI 1-8 NËNTOKË)	1188.14	36.25%
OBJEKT (SHPUTA MBITOKË)	1160.41	35.40%
KATI 1 -6	925.67	28.24%
RRUGE, TROTUARE, PARKINGJE, STAZA, RAMP, LOJRA TE FEMIJEVE	696.00	21.23%
GJELBRIM	1421.50	43.36%
		100.00%

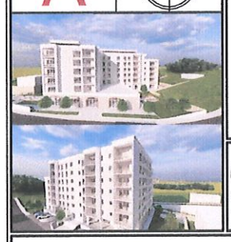
TOTAL (brenda v. rregulluese)	3278.00	81.62%
TOTAL (jasht v. rregulluese)	738.00	18.38%
TOTAL	4016.00	100.0%

Legjenda

- Kufiri i parcelës
- Kufiri i parcelave fqinje
- Vija e ndërtimit
- Vija rregulluese
- Gabarifi i bodrumit
- Gabarifi i përdhesës
- Gabarifi i katit karakteristik
- Gabarifi i katit të tërhequr
- Gabarifi i katit të tërhequr

Situacioni

A



Kosova Projekt & Construction

V.V

Projektoi :
Medina Gashi Cand.Msc
Diellza Krasniqi Cand.Msc
Eridona Rukiqi Cand.Ma

PROJEKTI IDEOR

OBJEKTI AFARIST-BANESOR 2B+P+5+1K.T

Emërtimi I Objektit :
OBJEKTI AFARIST-BANESOR 2B+P+5+1K.T

Lokacioni :
PRISHTINA E RE,ZONA PERËNDIMORE BLLOKU E-18, PRISHTINË

Nr. i Parcelës :
01772-0, 01776-9, 01776-35, 01776-37 01776-8 01776-34, 01776-36,

Investitorë :
"MT CONSTRUCTION" Sh.p.k

Faza e Projektit :
ARKITEKTURA

Përmbajtja e Fletës :
Situacioni

Periudha e Projektimit :
Shtator 2023

Perpjesa :	Formati :	Nr. i Fletës :
1:350	A3	