01-600

	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 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika "d" të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, të 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 në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-50309/25 dt.11.04.2025, *(sipas e-Leja, KKN-00172)*, në emër të aplikuesit/subjektit afarist "InfoTech Corporation" L.L.C. me nr. të biznesit 811499400, me adresë Veternik-1, Prishtinë të përfaqësuar nga Nazif Zylfiu, nga fshati Kopernicë, me vendbanim në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës afariste - depo dhe servis i pajisjeve elektronike, me etazhitet B+S+P+1 (me aplikimin e arkitekturës së qëndrueshme), në Çagllavicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 01.09.2025, merr këtë:

VENDIM
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. <u>I caktohen kushtet ndërtimore</u>, në emër të aplikuesit/subjektit afarist "InfoTech Corporation" L.L.C. me nr. të biznesit 811499400, me seli në Prishtinë të përfaqësuar nga Nazif Zylfiu, nga fshati Kopernicë, me vendbanim në Prishtinë, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-50309/25 dt.11.04.2025, *(sipas e-Leja, KKN-00172),* për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesore, për ndërtimin e ndërtesës afariste - depo dhe servis i pajisjeve elektronike, me etazhitet B+S+P+1 (me aplikimin e të arkitekturës së qëndrueshme), në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1476-1 ZK Hajvali.

II. <u>Lokacioni</u> i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK-së i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim "zonë ekzistuese urbane".

Pronari, me shkresën "Informuar nga Plani Zhvillimor Komunal – PZHK", me referencë 04-350/01-89997/24 dt.11.07.2024, të datës 24.07.2024 të dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, është informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtim për atë zonë.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
  - nr. 1476-1.....S=1600 m².....InfoTech Corporation L.L.C....."arë e klasës 3";
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale në fjalë, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale dhe incizimin gjeodezik të prezantuar, nuk ka ndonjë objekt ekzistues;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është relativisht i pjerrët me disnivel ~ 3.5m nga drejtimi veri-lindje në jug-perendim;
- Qasja e parcelës kadastrale është përmes rrugës ekzistuese, "rruga e Gjilanit", përkatësisht përmes parcelës kadastrale nr.1216-0 ZK Hajvali, si rrugë publike;

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

- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa afariste dhe individuale banimore.

IV. <u>Kushtet ndërtimore</u> për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e ndërtesës afariste depo dhe servis i pajisjeve elektronike, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit-"zgjidhjen urbane", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Distanca e vijës ndërtimore nga vija rregullative për objektet në fshatra, duhet të jetë 3-5 metra;
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas PZHK-së, është P+1, kurse i propozuar dhe i miratuar është B+S+P+1;
- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelës kadastrale, me sipërfaqet e trajtuara në kuadër të PZHK-së, për realizimin e ndërtesës afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara <u>brenda vijës rregulluese</u>, janë:
  - nr.1476-1 ZK Hajvali.....me S=1397 m²;

  <u>Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, brenda vijës rregulluese.....S=1397 m²</u>
- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, të trajtuara – që përfshihen në ndërtim, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumëbanesore dhe afariste, por që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore, gjegjësisht <u>jashtë vijës rregulluese</u>, janë:
  - nr.1476-1 ZK Hajvali .....me S=203 m²;
- Me kushtet ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesë afariste, të organizuara në ndërtesa dhe hyrje, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, dhe etazhitet (sipas projekt propozimit), sipas përllogaritjeve dhe projekt propozimit-"zgjidhja urbane" të prezantuar, si në vijim:

  <u>Ndërtesë afariste;</u>
  - **Bodrumi - Sip = 180.00 m²**
  - **Sutereni - Sip = 225.00 m²**
  - **Perdhesa - Sip = 471.00 m²**
  - **Baza e katit 1 – Sip = 515.00 m²**
  - **S= 1,391.00 m²** / 1,098.50 m² sipërfaqe mbi tokë dhe 292.50 m² sipërfaqe nën tokë/
  - Etazhitet: **B+S+P+1;**
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhesës ose suteren, sipas PZHK-së, është max. 30 %. Me rastin e përmbushjes së elementeve që merren parasysh si indikatorë apo faktorë të arkitekturës së qëndrueshme, sipas pikës 4, paragrafi I. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, shfrytëzimi i parcelës mund të rritet 10% më shumë se sa maksimumi i lejuar në bazë të Indeksit të Shfrytëzimit të Parcelës (ISHP) të përcaktuar me planet në fuqi, vetëm me kusht të zhvillimit të arkitekturës së qëndrueshme,

  S = 1397 m² x 0.3 (30%) = 419.10 m² / sipas PZhK-së.

  S =1397 m² x 0.4 (40 %) = 558.80 m² / lejuar sipas vendimit <u>të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të arkitekturës së qëndrueshme.</u>

  S=471.00 m²; / 33.72 % sipas projekt propozimit/.
- Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: ***100%*** për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi ***51%*** mbi tokë-suteren, dhe ***0%*** për etazhet e nëntokës-bodrume;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, me kusht që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit të tij, nuk e tejkalon nivelin e trotuarit, bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;

  S = 1397 m² x 0.6 (60%) = 838.20 m² / sipas Vendimit të Kryetarit..

  S = 180.0 m² / 12.88 % sipas propozimit të bodrumit.

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

- Koeficienti i minimal i parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), është min 0.40 (40 %) me gjelbërim të lartë dhe të ultë, sipas Vendimit 01 nr. 031 - 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
  S = 1397 m² x 0.40 (40%) = 558.80 m² / sipas Vendimit të Kryetarit.
  S = 1397 m² x 0.30 (30%) = 419.10 m² / sipas Vendimit të Kryetarit.
  S = 1397 m² x 0.10 (10%) = 139.70 m² / sipas Vendimit të Kryetarit.
  S = 480.00 m² / 34.36 %, gjelbërim në parter sipas propozimit.
  S = 160.00 m² / 11.45 %, gjelbërim në kulm sipas propozimit. sipas Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të arkitekturës së qëndrueshme.
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së planifikuar, të jetë për afarizëm si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, servis dhe zyre, si dhe për funksione tjera në shërbim të tyre etj. sipas projekt propozimit dhe duke u bazuar në karakteristikat e rrethinës në distancë prej pesëdhjetë (50) metrave nga kufijtë e parcelës kadastrale, sipas nenit 18, paragrafi 1 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim;
- Etazhiteti sipas PZHK-së është P+1 etazhe mbi tokë, sipas projekt propozimit dhe i miratuar është B+S+P+1, duke u bazuar në karakteristikat e rrethinës në distancë prej pesëdhjetë (50) metrave nga kufijtë e parcelës kadastrale, sipas nenit 18, paragrafi 1 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim);
- Bazuar në kriteret e PZHK-së, distanca në mes ndërtesave individuale për banim në fshatra është prej 5-10 metra, varësisht prej numrit të etazheve. Distanca e ndërtesës individuale për banim nga ndërtesat ekonomike (stallat, kotecet etj.) apo ndërtesat ndihmëse (fushore, depozitë e plehrave etj.) duhet të jetë minimum prej 25-30 metra;
- Elementet ndërtimore të ndërtesave (konzollat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla, etj.) në nivel të katit mund të kalojnë vijën ndërtimore, duke llogaritur sipas gabaritit bazë të ndërtesës, gjegjësisht vijës ndërtimore, më së shumti 1.20 metra;
- 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 shfrytëzimit efiçient të 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;
- Qasja në parcelë të jetë kah rruga e propozuar e lagjës;
- Për ndërtesa me karakter depo, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për 100m² hapësirë;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efiçiencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.
- Elaborati i arkitekturës së qëndrueshme bazuar në Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;

V. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr. 1476-1 ZK Hajvali, do të realizohet sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore, Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartë cekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" 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.

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

VI. 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.

VII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV, projekt propozimin e prezantuar, 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;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhesë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhesë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tredimensionale - perspektivë;
- 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 qytetit;
- 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;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;

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

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/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.
- Elaborati i arkitekturës së qëndrueshme bazuar në rekomandimet e Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dhe normat e planifikimit ;
  Mos realizimi i arkitekturës së qëndrueshme për ndërtesën individuale banimore/shtëpisë-dyshe të banimit sipas Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, obligon Drejtorin e Urbanizmit të rishikoj kushtet ndërtimore.

IX. Dokumentacioni ndërtimor – Elaborati për:**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, 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.

X. Me dokumentacionin ndërtimor për aplikim për leje ndërtimore, aplikuesi duhet të dorëzojë: **Pelqimin për qasje në rrugën Nacionale**; - Duke u bazuar në nenit 21, të Ligjit 04/L-174 Për Planifikim Hapësinorë, konkretisht pika 6, në cilën citohet: "Kushtet ndërtimore duhet të kërkojnë bazë ligjore të të drejtës për qasje nga parcela kadastrale në rrugë publike", të prezantohet **Pëlqimi** për qasje në rrugën nacionale N25.2 drejtimi Prishtinë - Gjilan nga organi kompetent.

XI. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore meqenëse parcela kadastrale nr.1476-1 ZK. Hajvali, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë evidentuar si kulturë "Arë e klasës 3", dhe pasi që, për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, për inicim të procedurës, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelën e paraparë për ndërtim, konform dispozitave ligjore të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që rregullojnë këtë fushë. Për pajisje me këtë pëlqim, me kërkesë duhet t'i drejtoheni kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural. Dokumentacioni i nevojshëm duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, i lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 1476-1 ZK Hajvali, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës 3", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore dhe infrastrukturë, 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.

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

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", dhe sipërfaqja e parcelës ndërtimore prej S=1397 m² do të regjistrohet si tokë ndërtimore dhe sipërfaqja e parcelës prej S=203m^2 do të regjistrohet si infrastrukturë. Këto sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore dhe infrastrukturë, 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. <u>Marrëveshja për infrastrukturë</u> – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XIII. <u>Pagesa e taksës</u> administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës", 01nr.43/01–94474/17 dt. 24.04.2017, dhe "Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023", dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

XIV. <u>Vlefshmëria</u> e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Aplikuesi/subjekti juridik "InfoTech Corporation" L.L.C. me nr. të biznesit 811499400, me adresë Veternik-1, Prishtinë të përfaqësuar nga Nazif Zylfiu, nga fshati Kopernicë, me vendbanim në Prishtinë, me kërkesën 05 Nr. 350/02-50309/25 dt.11.04.2025, *(sipas e-Leja, KKN-00172)*, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës afariste - depo dhe servis i pajisjeve elektronike, me etazhitet B+S+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-50309/25 dt.11.04.2025, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- *Dëshminë mbi pronësinë, kopjen e planit për parcelave kadastrale nr. 1476-1 të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914002-01476-1 ZK Hajvali, në emër pronarit InfoTech Corporation L.L.C., të 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

- *Kopjen e çertifikatës së biznesit "InfoTech Corporation L.L.C." me nr. të biznesit 811499400 të lëshuar me 21.01.2021;*
- *Kopjen e dokumentit të identifikimit për pronarin e komopanisë "InfoTech Corporation L.L.C.", Nazif Sylfiu me nr. identifikues 1015407219;*
- *Shkresën "Informimin nga Plani Zhvillimor Komunal" me referencë 04-350/01-89997/24 dt. 11.07.2024. të datës 24.07.2024, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, është informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtim për atë zonë.*
- *Aktin noterial "Autorizim për përfaqësim" i pronarit "InfoTech Corporation L.L.C"., dhenë Ertan Sylejmani, Meriton Bajrami dhe Elida Bajrami nga Prishtina, për përfaqësim pranë të gjitha organeve shtetërore të Republikës së Kosovës, e përpiluar dhe noterizuar te notere Sevdije S. Krasniqi, rr "UÇK" Nr.1, në Prishtinë, LRP.nr. 3149/2025 dt.27.03.2025;*
- *Inçizimin gjeodezik për parcelat kadastrale nr.1476-1 ZK Hajvali, i punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani me nr. të licensës 125;*
- *Aktin noterial "Pëlqim" të lidhur te noterja Sevdije S.Krasniqi me LRP.Nr.4137/2025, me anë të cilit Skender Ramadani pronar i parcelës nr.662-1 ZK.Hajvali dhe Nazif Zylfiu përfaqësues i kompanisë "InfoTech Corporation L.L.C"., pronar i parcelës kadastrale nr.1476-1, ZK.Hajvali japin pëlqim reciprok njëri tjetri në distancë 1m nga kufiri i parcelës;*
- *"Procesverbalin" e përpiluar gjatë takimit të mbajtur më datë 17.06.2025, pronarët e parcelave ankuese dhe pronari i parcelës kadastrale nr. 1476-1 ZK Hajvali;*
- *"Pëlqim për leje ndërtimore" - Pëlqim që InfoTech Corporation L.L.C. mund t'i kryej procedurat e lejës së ndërtimit pranë organeve kompetente në Prishtinë. Pëlqimi është lëshuar nga banka Raiffeisen Bank Kosovo J.S.C. me nr. unik identifikues 810485145, për parcelë me nr.1476-1 e cila është e hipotekuar në bazë të Aktvendimit mbi Regjistrimin e Hipotekës me numër të lëndës 50066304 si dhe Kontratës mbi Themelimin e Hipotekës me numër rendor 544/2022 dhe me numër reference 141/2022*
- *Fotot e lokacionit.*
- *Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor të shtëpisë individuale të banimit- shtëpisë familjare në kopje të fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "ARCHIPOINTS GROUP" Sh.p.k nga Prishtina, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810007709;*

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-50309/25 dt.11.04.2025, *(sipas e-Leja, KKN-00172)*, dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe atë gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Komunal në Prishtinë, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit kryesor, të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Parcela kadastrale, nr.1476-1 ZK Hajvali, me sipërfaqe të përgjithshme, sipas certifikatës së njësisë kadastrale, S=1600 m^2, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, dhe sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar si hapësirë "Zonë Ekzistuese Urbane". i cili destinim është konfirmuar përmes Shkresën "Informim nga Plani Zhvillimor Komunal - PZHK", me referencë 04-350/01-89997/24 dt.11.07.2024, të datës 24.07.2024, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, dhe i cili njëherit është destinim i propozuar nga aplikuesit.

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 15.05.2025 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për të njoftuar publikun me synimin e pronarëve dhe investitorit, për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t`ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 29.05.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare kanë arritur disa ankesa, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone për qasjen në rrugë publike, të njëjtit janë ftuar në takim, me datë 17.06.2025, në hapësirat e kësaj drejtorie, dhe bazuar në procesverbalin e mbajtur (i cili është pjesë e dosjes), palët janë njoftuar me

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

procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore dhe rrugën e planifikuar nga pala, gjegjësisht hapjen e rrugë nga parcelës të cila është në trajtim për kushte ndërtimore;

Me qenëse rruga nacionale N25.2 është nën autoritetin e Ministrisë së Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, në bazë të Ligji_Nr.08_L-275_Për_Rrugët dhe UA. 09.2015 "Për kyçje ne rrugët nacionale dhe rajonale", duhet të sigurohet pëlqimi për kyçje me situacion të aprovuar nga kjo Ministri.

Në fazën e periudhës së qëndrimit të njoftimit publik, është analizuar projekt propozimi i prezantuar, si koncept dokument, dhe është konstatuar se i njëjti është hartuar në harmoni me kriteret e përcaktuara me PZHK-në, dhe rrethinës në diametër prej 50 m, dhe se parcela kadastrale të përfshira në trajtim, janë të shtrira në zonë të destinuar për "Zonë Ekzistuese Urbane". Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" e kompleksit në trajtim, është konceptuar të realizohet në një fazë të vetme të ndërtimit, me trajtim të parcelës kadastrale nr.1476-1 ZK Hajvali, me sipërfaqe të përgjithshme S=1600 m^2, dhe me këto kushte ndërtimore trajtohet vetëm sipërfaqe S=1397m^2, ndërsa, pjesa tjetër e parcelës kadastrale me sipërfaqe S=203m^2, është propozuar të ndahet për zgjerim të rrugës. Sipas projektit konceptual të ndërtesës së planifikuara për ndërtim, me sipërfaqe dhe etazhitet sipas përshkrimit në paragrafin IV të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, janë në harmoni me kriteret e PZHK-së dhe Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, si parcelat ndërtimore ashtu edhe sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës afariste.

Aplikuesit dhe investitori, pas përfundimit të procedurës për ndarjen e parcelës së trajtuar, bazuar në manualin për ndarje të parcelës kadastrale, duhet të bëjnë edhe ndërrimin e llojit të shfrytëzimit të parcelës kadastrale – infrasrukturë / rrugë, sipas përshkrimit në pikën V të dispozitivit të këtij vendimi.

Bazuar në deklarimin e dhenë, sipas shkresës "Procesverbal" i përpiluar gjatë takimit të mbajtur më datë 17.06.2025, ankuesit, pronarë të parcelave fqinje, dhe pronari i kompanisë "InfoTech Corporation L.L.C", janë pajtuar që rruga të zgjerohet sipas normave dhe standardeve të komunikacionit: rruga me gjerësi 2.75m dhe me trotuar me gjerësi 1.25m, dhe e njëjta të regjistrohet në Drejtorinë e Kadastrit, me lloj të shfrytëzimit të parcelës kadastrale – infrasrukturë / rrugë.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas pranimit të kërkesës së lartë cekur, dokumentacionin e prezantuar dhe konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi dhe projekt propozimit konceptual me Planin e situacionit-"zgjidhjes urbane", ka konstatuar se në hapësirën ku janë përcaktuar kushtet ndërtimor nuk ka plan rregullues urban, andaj duke vepruar sipas pikës 1 të nenit 18 të Ligjit për Ndërtim, ku thuhet se, citoj: "*Nëse nuk ekziston plani rregullativës urban, aplikuesi i propozon organit kompetent kushtet ndërtimore që dalin mbi bazën e diametrit prej pesëdhjetë (50) metrave nga vijat kufizuese të parcelës tokësore për të cilën aplikuesi ka kërkuar të ndërtoj objektin e tij ndërtimor*", kjo drejtori ka miratuar këtë projekt propozim.

Për ndërtesës afariste - depo dhe servis i pajisjeve elektronike, është propozuar nga aplikuesit që koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën e përdhesës të rritet për 10 %, nga ajo e lejuar 30 %, sipas PZHK-së, me kusht që gjatë hartimit të projektit ideor të ndërtesave të planifikuara, të aplikohet arkitektura e qëndrueshme, konform nenit I të Vendimit të Kryetarit të Komunës, me nr. 01-031-185481 dt. 18.08.2015.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të parcelës në rrugën ekzistuese të lagjes, dhe është konstatuar, si në vijim:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Infotech Corporation L.L.C, në Hajvali, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-50309/25 dt.11.04.2025, për kyçjen e automjeteve në rrugën nacionale N25.2 drejtimi Prishtinë - Gjilan, duhet të merret pëlqimi nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, ndërsa zgjidhja e brendshme e vendparkimeve dhe rrugës qarkulluese për ndërtesën afariste depo dhe servis me etazhitet B+S+P+1, mund te pranohet si e tillë".

Me qenëse rruga nacionale N25.2 është nën autoritetin e Ministrisë së Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, në bazë të Ligji_Nr.08_L-275_Për_Rrugët dhe UA. 09.2015 "Për kyçje ne rrugët nacionale dhe rajonale", duhet të sigurohet pëlqimi për kyçje me situacion të aprovuar nga kjo Ministri.

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, si konkludim përfundimtar, bazuar në kriteret e PZHK-së, konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, pika 1 të nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të *"Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve*", diametrit te rrethinës prej 50m', si dhe diskercionin për vendose të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 44, të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për kushteve ndërtimore, vendosi të miratoj kërkesën për kushteve ndërtimore, kjo Drejtori, ka konstatuar se aplikuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret dhe është në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Manuali i ndarjes të parcelës kadastrale, i punuar nga gjeodeti i licencuar, situacioni i ngushtë dhe situacioni i gjerë.

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

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-50309/25 dt.11.04.2025, *(sipas e-Leja, KKN-00172)*, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-50309/25 dt.01.09.2025

Zyrtari,
Ardian Zymeri

Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi

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

Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government
Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGECIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1476-1

Zona kadastrale / Katastarska zona: Hajvali

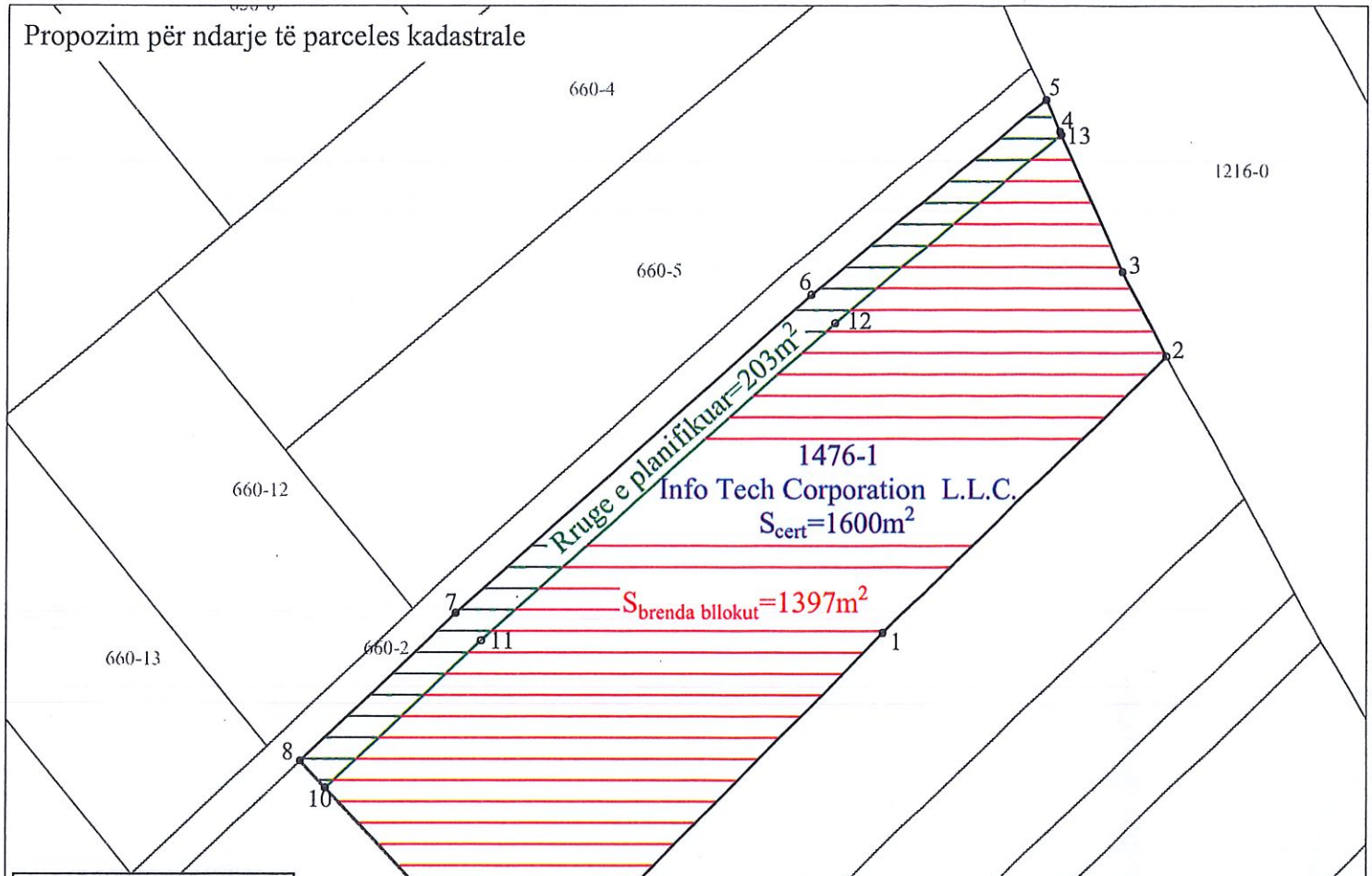
Numri i lëndës / Broj predmeta: 38/2025

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1250

V

Propozim për ndarje të parceles kadastrale



Lista e koordinatave		
Nr	y(m)	x(m)
1	7514039.477	4719413.537
2	7514060.667	4719434.065
3	7514057.337	4719440.305
4	7514052.600	4719450.680
5	7514051.528	4719453.035
6	7514033.958	4719438.606
7	7514007.527	4719415.008
8	7513995.840	4719403.997
9	7514012.533	4719386.224
10	7513997.722	4719401.993
11	7514009.386	4719412.981
12	7514035.747	4719436.517
13	7514052.707	4719450.445

Nr	Pronaret	Nr. Parcelave	Sipërfaqe Çertifikatës (m2)	Sipërfaqe Brenda V.Rregulluese (m2)	Sipërfaqe Jashtë V.Rregulluese-Rruga planifik. (m2)
1	Info Tech Corporation L.L.C.	1476-1	1600	1397	203
	TOTALI	/	1600	1397	203

Nr.Ren	Tema	Siperfaqet e llogaritura (m2)
1	Siperfaqe totale per ndertim	1,600
2	Siperfaqe brenda bllokut te ndertimit	1,397
3	Siperfaqe jashte vijes rregulluese	203
4	20% i sipefaqes brena vijes rregulluese	279

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

Nr. i licencës / Br. licence: 125

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 29.07.2025

Regjistri i Fletparaqitjes:

LICENCUAR - LICENCIRANI GEODETA - G.JEODETI LICENCUAR - PRISHTINË
FATON H. BAJSELMANI
Lic. 125

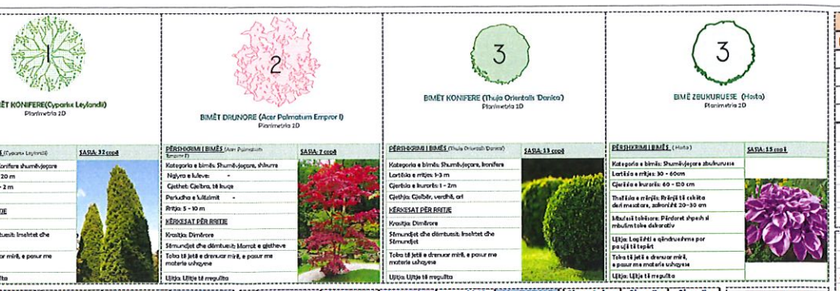
SHPJEGUES
Datumi Gjeodezik: Kosovaref 01
- Kufi Parcele-Kadastrale
- Sip. Brenda bllokut të ndërtimit
- Sip. Jashtë vijës rregullative (rruga)
- Vija Rregullative - Bllokut
- Vija e ndërtimit

LEGJENDA

- Depo & Servisi për Paj. Elektronike
- Platoja
- Objektet Ekzistuese
- Rruga Magj. Prishtinë-Gjilan
- Rrugët e Brendshme
- Gjelbërimi në Parter
- Gjelbërimi në Kulm
- Gjelbërimi / Utrina
- Gabariti i Përdhesës
- Gabariti i Katit I
- Parcela
- Parcelat e Fqinjëve
- Vija Ndërtimore

		NUMRI I PARKINGJEVE			
		SHITJA	ZYRE	DEPO	SERVIS
S	SUTERENI	-	-	123.0	108.0
P	PERDHESA	180.0	-	151.5	-
1	KATI 1	-	184.0	151.5	-
		180.0	184.0	426.0	108.0
		30m2	30m2	100m2	100m2
		6	6	4	1

	Numri i Parkingjeve
Numri i Parkingjeve sipas Normave Teknike të Planifikimit Hapësinor	17
Numri i Parkingjeve sipas Projektit	17



Nr. Parcelave	Sip. Parcelës (m2)	Sip. e Suterenit (m2)	Sip. e Suterenit (m2)	Sip. e Përdhesës (m2)	Sip. E Katit 1 (m2)	Sip. Bruto Totale (m2)	Sip. Totale mbi Tokë (m2)	Sip. Totale nën Tokë (m2)	Sip. Gjelbërim (m2)	Sip. Parterit me Rrugë (m2)	Sip. Shputës (m2)
1476-1	1,600	180.0	450.0	471.0	515.0	1,616.0	1,211.0	405.0	480.0	670.0	450.0
										1600.0	

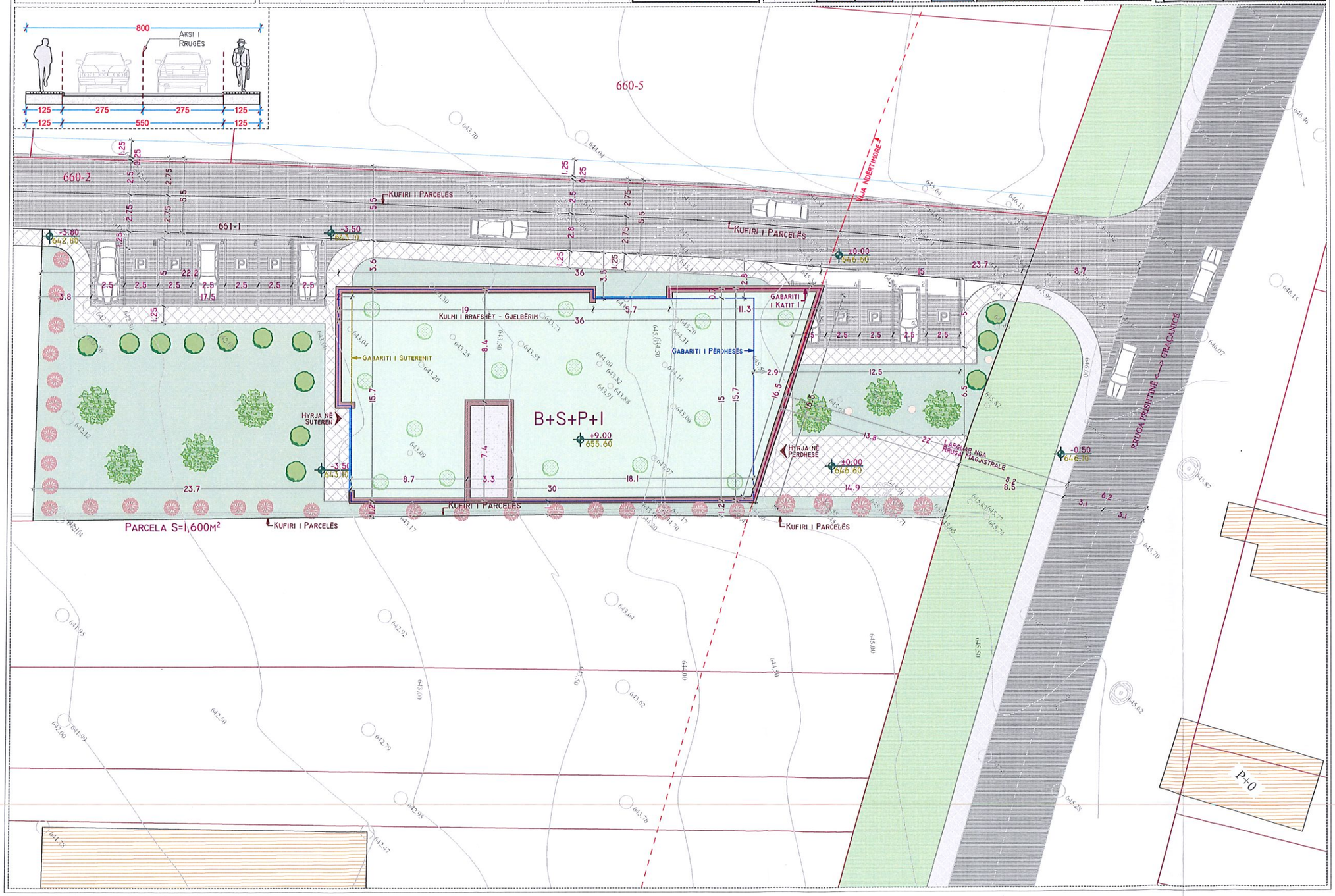
	Nr. Parcelave	Sip. Parcelës sipas F.Poseduese (m2)	Sip. e Lejuar për Shputë ISHP=0.3 (m2)	Indeksi i Sip. Ndërtuese ISPN=0.8 (%)	Sip. TOTALE e Lejuar sipas ISPN (m2)	Sip. e Lejuar për Bodrum ISNT=0.6 (m2)	Sip. për Gjelbërim ISGJ=0.3 (m2)	Sip. për Gjelbërim ISGJ=0.4 (m2)
1	661-0	1,600	480.0	0.8	1,280.0	960.0	480.0	640.0
		1,600.0	480.0		1,280.0	960.0	480.0	640.0

Numri i Parkingjeve	
Numri i Parkingjeve sipas Normave Teknike të Planifikimit Hapësinor	17
Numri i Parkingjeve sipas Projektit	17

SIPËRFAQET BRUTO			
Nr.	ETAZHITETI	Mbi Tokë	Nën Tokë
B	BODRUMI	-	180.00
S	SUTEREN	225.00	225.00
P	PËRDHESA	471.00	-
1	KATI 1	515.00	-
	Sip. sipas Projektit	1,211.00	405.00
		1,616.00	

Sip. e Gjelbërimit në Parter	480
Sip. e Gjelbërimit në Kulm	160
Sip. e Gjelbërimit sipas Projektit	640

		NUMRI I PARKINGJEVE			
		SHITJA	ZYRE	DEPO	SERVIS
S	SUTERENI	-	-	123.0	108.0
P	PERDHESA	180.0	-	151.5	-
1	KATI 1	-	184.0	151.5	-
		180.0	184.0	426.0	108.0
		30m2	30m2	100m2	100m2
		6	6	4	1
NUMRI I PARKINGJEVE		17			



PROJEKTUESI :

ARCHIPOINTS GROUP

INVESTITORI :

INFOTECH

PROJEKTI :

PROJEKTI KRYESOR PËR DEPO DHE SERVIS TË PAJISJEVE ELEKTRONIKE

ETAZHITETI :

B+S+P+I

VENDI :

PARCELA 1476-I
RRUGA E GJILANIT
ÇAGLLAVICË - PRISHTINË

ARCHICAD LICENSE CERTIFICATE

3-4761768

PROJEKTANT:

ERTAN SYLEJMANI, IDA

LICENCA:

PROJEKTANT:

MERITON BAJRAMI, IDA

LICENCA:

FAZA:

ARKITEKTURA

PËRMBAJTJA:

SITUACIONI I NGUSHTË

DATA: GUSHT 2025

PËRPJESA: 1:300

ORIENTIMI:

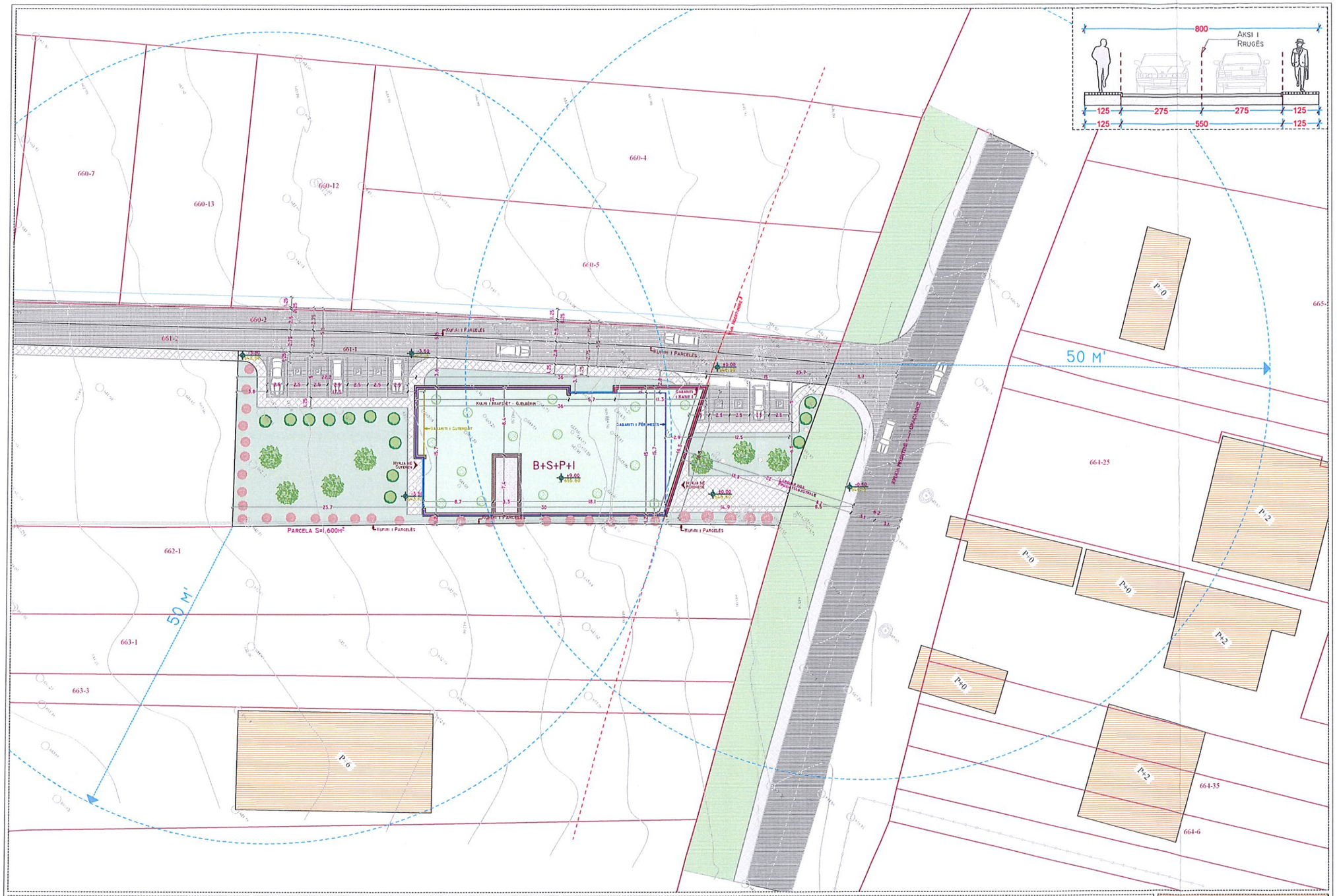
FAQJA: A-02

FLETA: A3

KODI: ITECH-OA-ÇA/PR-PK-A-02

VULA:

SH.P.K. archipoints GROUP



PROJEKTUESI :

ARCHIPOINTS GROUP

INVESTITORI :

INFOTECH

PROJEKTI :

PROJEKTI KRYESOR PËR DEPO DHE SERVIS TË PAJISJEVE ELEKTRONIKE

ETAZHITETI :

B+S+P+I

VENDI :

PARCELA 1476-I
RRUGA E GJILANIT
ÇAGLLAVICË - PRISHTINË

ARCHICAD LICENSE CERTIFICATE

3-4761768

PROJEKTANT:

ERTAN SYLEJMANI, IDA

LICENCA:

PROJEKTANT:

MERITON BAJRAMI, IDA

LICENCA:

FAZA:

ARKITEKTURA

PËRMBAJTJA:

SITUACIONI I GJERË

DATA: GUSHT 2025

PËRPJESA: 1:500

ORIENTIMI:

FAQJA: A-01

FLETA: A3

KODI: ITECH-OA-ÇA/PR-PK-A-01

VULA:

SH.P.K. archipoints PRISHTINË - KOSOVË

LEGJENDA

- Depo & Servisi për Paj. Elektronike
- Platoja
- Objektet Ekzistuese
- Rruga Magj. Prishtinë-Gjilan
- Rrugët e Brendshme
- Gjelbërimi në Parter
- Gjelbërimi në Kulm
- Gjelbërimi / Utrina
- Gabariti i Përdhesës
- Gabariti i Katit I
- Parcela
- Parcelat e Fqinjëve
- Vija Ndërtimore

		NUMRI I PARKINGJEVE			
		SHITJA	ZYRE	DEPO	SERVIS
S	SUTERENI	-	-	123.0	108.0
P	PERDHESA	180.0	-	151.5	-
1	KATI 1	-	184.0	151.5	-
		180.0	184.0	426.0	108.0
		30m2	30m2	100m2	100m2
		6	6	4	1

	Numri i Parkingjeve
Numri i Parkingjeve sipas Normave Teknike të Planifikimit Hapësinor	17
Numri i Parkingjeve sipas Projektit	17

1 — BIMËT KONIFERE(Cyparisse Leylandii) Planimetria 3D

PËRSHKRIMI I BIMËS (Cyparissa Leylandii) — SASIA: 92 copë
Kategoria e bimës: Konifera shumëjegjare
Lartësia e mënjës: 15 - 20 m
Gjerësia e kurorës: 1 - 2 m
Gjetësia: Gjithë
KËRKESAT PËR RRITJE
Kushtet Themelore
Shmundjet dhe dëmtuesit. Insektet dhe sëmundjet
Toka të jetë e drenuar mirë, e pasur me materie ushqyese
Ujitja: Ujitja të mjaftë

2 — BIMËT DIRUNORE (Acer Palmatum Emperor I)

PËRSHKRIMI I BIMËS (Acer Palmatum Emperor I) — SASIA: 7 copë
Kategoria e bimës: Shumëjegjare, shkurre
Ngjyra e lëvoret: -
Gjetësia: Gjithë, të huaja
Parkuthu e lulëzimit: -
Rritja: 5 - 10 m
KËRKESAT PËR RRITJE
Kushtet Themelore
Shmundjet dhe dëmtuesit. Mollët e gjetheve
Toka të jetë e drenuar mirë, e pasur me materie ushqyese
Ujitja: Ujitja të mjaftë

3 — BIMËT KONIFERE (Thuja Orientalis 'Danica')

PËRSHKRIMI I BIMËS (Thuja Orientalis 'Danica') — SASIA: 13 copë
Kategoria e bimës: Konifera
Lartësia e mënjës: 3-3 m
Gjerësia e kurorës: 1 - 2m
Gjetësia: Gjithë, verdhë, ari
KËRKESAT PËR RRITJE
Kushtet Themelore
Shmundjet dhe dëmtuesit. Insektet dhe sëmundjet
Toka të jetë e drenuar mirë, e pasur me materie ushqyese
Ujitja: Ujitja të mjaftë

3 — BIMË ZBUKURUESE (Hosta) Planimetria 2D

PËRSHKRIMI I BIMËS (Hosta) — SASIA: 19 copë
Kategoria e bimës: Shumëjegjare zbukuruese
Lartësia e mënjës: 30 - 60cm
Gjerësia e kurorës: 60 - 120 cm
Thallëzat e mënjës: Rritësi të ngjitur dekorativë, zakonisht 20-30 cm
Mbulesë tokësore. Përdoret shpesh si mbulues toke dekorativ
Ujitja: Lagësia e qëndrueshme por pa ujë të tepërt
Toka të jetë e drenuar mirë, e pasur me materie ushqyese
Ujitja: Ujitja të mjaftë

Nr. Parcelave	Sip. Parcelës (m2)	Sip. e Suterenit (m2)	Sip. e Suterenit (m2)	Sip. e Përdhesës (m2)	Sip. E Katit 1 (m2)	Sip. Bruto Totale (m2)	Sip. Totale mbi Tokë (m2)	Sip. Totale nën Tokë (m2)	Sip. Gjelbërim (m2)	Sip. Parterit me Rrugë (m2)	Sip. Shputës (m2)
1476-1	1,600	180.0	450.0	471.0	515.0	1,616.0	1,211.0	405.0	480.0	670.0	450.0
									1600.0		

	Nr. Parcelave	Sip. Parcelës sipas F.Poseduese (m2)	Sip. e Lejuar për Shputë ISHP=0.3 (m2)	Indeksi i Sip. Ndërtuese ISPN=0.8 (%)	Sip. TOTALE e Lejuar sipas ISPN (m2)	Sip. e Lejuar për Bodrum ISHT=0.6 (m2)	Sip. për Gjelbërim ISGJ=0.3 (m2)	Sip. për Gjelbërim ISGJ=0.4 (m2)
1	661-0	1,600	480.0	0.8	1,280.0	960.0	480.0	640.0
		1,600.0	480.0		1,280.0	960.0	480.0	640.0

Numri i Parkingjeve	
Numri i Parkingjeve sipas Normave Teknike të Planifikimit Hapësinor	17
Numri i Parkingjeve sipas Projektit	17

SIPËRFAQET BRUTO

Nr.	ETAZHITETI	Mbi Tokë	Nën Tokë
B	BODRUMI	-	180.00
S	SUTEREN	225.00	225.00
P	PËRDHESA	471.00	-
1	KATI 1	515.00	-
	Sip. sipas Projektit	1,211.00	405.00
		1,616.00	

Sip. e Gjelbërimit në Parter	480
Sip. e Gjelbërimit në Kulm	160
Sip. e Gjelbërimit sipas Projektit	640

		NUMRI I PARKINGJEVE			
		SHITJA	ZYRE	DEPO	SERVIS
S	SUTERENI	-	-	123.0	108.0
P	PERDHESA	180.0	-	151.5	-
1	KATI 1	-	184.0	151.5	-
		180.0	184.0	426.0	108.0
		30m2	30m2	100m2	100m2
		6	6	4	1
NUMRI I PARKINGJEVE		17			