

01-799

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

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 4, 21, 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05-350/02-66661/25 dt.14.05.2025, (sipas e-Leja KKN-00238), në emër të aplikuesit/investitorit “Delta Invest” shpk, me seli në Prishtinë, magjistrallja “Prishtinë-Ferizaj”, me certifikatë të biznesit 810207622, me përfaqësues Meriton Xhaferi, nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës hotelerike/hotel, në kuadër të bllokut urban “C 2.3”, të tërësisë urbane “Veranda”, të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3”, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 7164-5 ZK Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 19.08.2025 merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit “Delta Invest” shpk, me seli në Prishtinë, magjistrallja “Prishtinë-Ferizaj”, me certifikatë të biznesit 810207622, me përfaqësues Meriton Xhaferi, nga Prishtina, sipas kërkesës 05-350/02-66661/25 dt.14.05.2025, (sipas e-Leja KKN-00238), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës hotelerike/hotel, në kuadër të bllokut urban “C 2.3”, të tërësisë urbane “Veranda”, të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3”, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 7164-5 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale së lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të bllokut urban “C 2.3”, të tërësisë urbane “Veranda”, të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3”, të miratuar me Vendimin 01.nr.35-94056 të dt. 04.05.2015, në bazë të të cilit kjo zonë është e paraparë “Zonë e banimit të mesëm” dhe “Zona e Banimit të lartë”.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcelës kadastrale të trajtuara, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr. 7164-5, me sipërfaqe S=719m², me pronar “Delta Invest” shpk,.....”Arë e klasës 4”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, nuk ka ndërtesa ekzistuese;
- Janë toka urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është i pjerrtë në drejtimin veri-jug;
- Qasja ekzistuese në parcelë për automjete, është e paraparë nga rruga ekzistuese dhe e planifikuar e bllokut urban;
- Bazuar në aktin noterial “Pëlqim”, redaktuar dhe noterizuar te notere Arjeta Dervishaj, në Prishtinë, me LRP-Nr. 2121/2025 dt. 02.04.2025 (kopje e vërtetuar nga origjinali), dhe manualin gjeodezik, punuar nga kompania gjeodezike “Geogroup” sh.p.k., me numër të licencës 47, pronarët e parcelave

kadastrale, nr. 7164-5 dhe nr. 7163-2 ZK Prishtinë, janë pajtuar për rregullim të kufirit ndarës në mes të parcelave të tyre;

- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcela kadastrale, përfshihen ndërtesa shumëbanesore dhe ndërtesa hotelerike /hotel;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin-ndërtimin e ndërtesës hotelerike/hotel, në kuadër të bllokut urban "C 2.3", të tërësisë urbane "Veranda", të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", bazuar në parametrat urban të planit, janë si në vijim:

- **Organizimi i situacionit** me qasje në kompleks, pozicionimi, gabaritet dhe lartësia e ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave ndërmjet vete dhe nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas kritereve të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", të përshkruara në këtë vendim dhe prezantimit grafik të përshkruar në planin e lokacionit – "zgjidhja urbane", bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

- **Parcela brenda bllokut urban** me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, konkretisht parcela kadastrale e trajtuara brenda vijës rregulluese, është:

- nr. 7164-5 ZK Prishtinë, $S=719 \text{ m}^2$,

Sipërfaqe totale brenda vijës rregulluese, e parcelës kadastrale është $S=719 \text{ m}^2$,

- **Parcela jashtë vijës rregulluese** dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, jashtë vijës rregulluese të planifikuara për gjelbërim dhe rrugë, janë si në vijim:

- nr. 7164-5 ZK Prishtinë, $S=0 \text{ m}^2$;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesë hotelerike/hotel, në kuadër të bllokut urban "C 2.3", të tërësisë urbane "Veranda", të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 7164-5 ZK Prishtinë, planifikohet të ndërtohet ndërtesa hotelerike/hotel, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesë hotelerike/hotel

$S=2452.43 \text{ m}^2$, ku prej tyre $S=1280.60 \text{ m}^2$, mbi tokë dhe $S=1171.83 \text{ m}^2$, nën tokë,

Etazhitet: 3B+P+5

Sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore $S=2452.43 \text{ m}^2$ / $S=1280.60 \text{ m}^2$, mbi tokë dhe $S=1171.83 \text{ m}^2$, nën tokë.

- **Destinimi** i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas planit rregullues, të jetë për "hotel", si dhe hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të garazheve, etj.(sipas projekt propozimit të prezantuar);

- **Etazhiteti** maksimal sipas PRRU-së është max. P+5, i propozuar dhe i miratuar me këto Kushte Ndërtimore është -3B+P+5 (duke llogaritur edhe shpronësimin);

- **ISHP**-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese, sipas PRRU është max. 30%, dhe sipas llogaritjeve kjo sipërfaqe është:

$S=719 \text{ m}^2 \cdot \max. 30\% = 215.70 \text{ m}^2$ /lejuar sipas planit rregullues/,

$S=202.10 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit, për përdhese /;

- **ISPN** -Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", është maksimum 1.8, për bllokun urban "C 2.3", të tërësisë urbane "Veranda". Koeficienti ndërtimor i parcelave kadastrale të bashkuara 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-bodrome, dhe kjo sipërfaqe, për pjesën e parcelave brenda vijave rregulluese do të jetë si në vijim:

$S=719 \text{ m}^2 \cdot 1.8 = 1294.2 \text{ m}^2$ / te lejuar sipas planit rregullues/,

$S=1280.60 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- **ISHPN**-Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN), sipas PRRU-së, për për bllokun urban "C 2.3", të tërësisë urbane "Veranda", është max. 60%, po ashtu bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max. 60%, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

$S=719 \text{ m}^2 \cdot \max. 60\% = 431.4 \text{ m}^2$

$S=420.29 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit/;

- ISHGJ- 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 0.4 (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, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:

$S=719 \text{ m}^2 \cdot \text{max. } 40\% = 287.60 \text{ m}^2$ lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;

$S=719 \times 0.3 = 215.70 \text{ m}^2$ /me aplikimin e kulmit të gjelbërt lejuar sipas Vendimit të Kryetarit/;

$S=288 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit në nivel të terenit/;

- Bazuar në kriteret e Planit Rregullues Ndryshim dhe Plotësimi “Arbëria 3”, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 0.75H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale fqinje është 0.25H. Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banjo, ëc, depo, shkallë dhe garazhe, me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mund të jetë 0;
- 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 efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdhës nga niveli i terrenit, nga rruga–niveli i terrenit maks.0.30m;
- Raporti i banimit dhe veprimtarive përcjellëse të banimit i përzier nuk është i kufizuar.
- Konzollat-Ballkonet mund të kalojnë vijën ndërtimore (kur nuk përputhet me vijën rregulluese) më së shumti deri 1.2m. Konzollat më të mëdha se 1.2 m nuk mund të kalojnë vijën ndërtimore, ato duhet të vendosen brenda saj.
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues të prezantuar në Planin e situacionit - “zgjidhjen urbane” të kompleksit;
- Parkimi i makinave për nevojat e hotelit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të bllokut, sipas normave në fuqi për këtë destinim.
- Kompleksi të organizohet edhe me vend-parkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet, etj.;
- Trajtimi i mbeturinave - duhet përcaktuar pika për deponimin e mbeturinave në kontejnerë. Këto hapësira për veç që duhet pasur qasje të lehtë nga rruga, ato gjithashtu duhet të jenë vizuelisht të izoluara (preferohet me tampon gjelbërimi, por edhe me gardh apo të ngjashme). Këto hapësira nuk duhet të pengojnë lëvizjen e lirë të këmbësorëve por edhe të veturave. Gjithashtu duhet përdorur kontejnerë në të cilat ka mundësi të bëhet selektimi i mbeturinave;
- Që të sigurohet një peizazh i kulmeve në këtë zonë, kulmi mund të jetë i rrafshët apo i pjerrët maksimum 45°, dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Dukja e jashtme (fasada) e objektit të jetë me materiale bashkëkohore me përdorim të materialit dhe elementeve arkitektonike që i përshtatet ambientit për rreth, inkurajohet përdorimi i materialeve natyrore (tullë, dru, gurë e të ngjashme) dhe me masa të efijencës së energjisë;
- Gjatë realizimit të projektit, rëndësi e veçantë ti kushtohet planifikimit të elementeve mjedisore.
- Të gjitha kriteret tjera që janë të përcaktuara me PRRU.

V. Rregullimi i kufirit kadastral, në mes të pjesës së parcelës kadastrale me nr. **7164-5** ZK Prishtinë, me pronar “Delta Invest” shpk, me sipërfaqe **S=65m²**/7164-5, dhe pjesës së parcelës kadastrale **nr.7163-2** ZK Prishtinë, me bashkëpronarë Meriton Xhaferi dhe Mentar Xhaferi, me sipërfaqe **S=65m²**/nr.7163-2, të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, bazuar në marrëveshjen e arritur në mes të pronarëve dhe në manualin gjeodezik, punuar nga kompania gjeodezike “Geogroup” sh.p.k., me numër të licencës 47.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për rregullimin e kufirit në mes të parcelave të lartcekura, sipas manualit gjeodezik, punuar nga kompania gjeodezike “Geogroup” sh.p.k., me numër të licencës 47. Procedura e rregullimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e rregullimit të kufirit duhet të realizohet, para aplikimit për leje ndërtimore për ndërtesën e planifikuar në bllokun “C 2.3”, të PRRU, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve, duke u bazuar në manualin gjeodezik, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, të rishikojë kushtet ndërtimore - revokimin e tyre.

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 Ndërtesat (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"-Ngrohitorja 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, kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin 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 dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin për masat mbrojtëse kundër zjarrit;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

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

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

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

IX. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE – për parcelën kadastrale 7164-5 ZK Prishtinë, brenda vijave rregulluese, të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Kullosë e klasës 4", të realizohet bazuar në pikën 4 të nenit 9 UA 02/2013 për zbatimin e Ligjit për Kadastër, ndryshimi i llojit të shfrytëzimit të parcelës së tokës me ligje dhe vendime të veçanta – plane urbanistike, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet - parcelës ndërtimore e që është $S=719\text{ m}^2$, sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe në harmoni me vijën rregulluese të P.RR."Arbëria 3". Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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

X. 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 të 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 kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

XI. PAGESA E TAKSËS administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01Nr.434/01 – 0094474/17

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, 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.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese, në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, sipas pikës 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

XII. Vlefshmëria 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

Pronari/investitori “Delta Invest” shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të biznesit 810207622, me përfaqësues Meriton Xhaferi, nga Prishtina, me kërkesën 05-350/02-66661/25 dt.14.05.2025, (sipas e-Leja KKN-00238), ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesë hotelerike/hotel, me etazhitet 3B+P+5, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të këtij vendimi.

Me kërkesën 05-350/02-66661/25 dt.14.05.2025 (sipas e-Leja KKN-00238), si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë/certifikata e njësive kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale 7164-5 ZK Prishtinë,
- Aktin noterial “Pëlqim”, e lidhur në mes të bashkëpronarëve Meriton Xhaferi dhe Mentar Xhaferi, me vendbanim në Prishtinë, dhe investitorit “Delta Invest” shpk,, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues nr. 810207622, dhe me përfaqësues Meriton Xhaferi, nga Prishtina, redaktuar dhe noterizuar te notera Arjeta Dervishaj, në Prishtinë, LRP-Nr. 2121/2025 dt. 02.04.2025 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Kopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit të “Delta Invest” shpk,, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues nr. 810207622, dhe me përfaqësues Meriton Xhaferi, nga Prishtina;
- Projekt propozimin e punuar nga N.N.SH. “Zenita Architecture”, L.L.C. me arkitekt msc. ark. Zana Prelvuka;
- Manuali “Paraqitja e gjendjes faktike me matje gjodezike”, punuar nga kompania gjeodezike “Geogroup” sh.p.k., me numër të licencës 47;
- Kopjet e dokumenteve të identifikimit të përfaqësuesit të investitorit;
- Fotografi të terenit.

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas pranimi të kërkesës 05-350/02-66661/25 dt.14.05.2025, (sipas e-Leja KKN-00238), për caktimin e kushteve ndërtimore, shqyrtimit të tyre, konsultimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni - Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3”, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit/ projektit konceptual me “zgjidhja urbane” të prezantuar me kërkesë, si dhe rrethanat dhe provat/faktet për vendosje, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Aplikuesi, me kërkesën 05-350/02-66661/25 dt.14.05.2025, (sipas e-Leja, KKN-00238), ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës hotelerike/hotel, në kuadër të bllokut urban “C 2.3”, të tërësisë urbane “Veranda”, të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Arbëria 3”, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 7164-5 ZK Prishtinë.

Në procedurën e shqyrtimit të kërkesës në fjalë, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë

25.07.2025, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m, për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 09.08.2025. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Kjo drejtori, bazuar në analizën urb-arkitektonike të tërësisë urbane "Veranda", të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", përkatësisht të bllokut urban "C 2.3", dhe projektit konceptual-"zgjidhja urbane" të prezantuar, ka konstatuar se, blloku urban "C 2.3", përkatësisht parcela kadastrale nr. **7163-2** ZK Prishtinë, është duke u zhvilluar sipas "Vendimi për Leje të legalizimit për përfundim të ndërtimit" nr. 05 Nr. 351/01-222893/22 dt. 02.09.2024", ndërsa kërkesa për kushte ndërtimore për parcelën kadastrale nr. **7164-5** ZK Prishtinë, ndodhet në anën veriore të kompleksit, përkatësisht me këto kushte ndërtimore planifikohet të zhvillohet pjesa veriore e bllokut në fjalë, ku për një funksion sa më kompakt është planifikuar të bëhet rregullimi i kufijve të parcelave kadastrale nr. **7164-5** ZK Prishtinë, me sipërfaqe **S=65m²/7164-5**, me parcelën kadastrale nr. **7163-2** ZK Prishtinë, me sipërfaqe **S=65m²/nr.7163-2**, në mënyrë që ndërtesa e planifikuar të afrohet deri në piklën 0 të kufirit të parcelës fqinje, përkatësisht ndërtesa e planifikuar të ngjitet me ndërtesën ekzistuese fqinje, dhe njëherit parcelës fqinje në fjalë ti lejohet qasja për këmbësor në rrugën ekzistuese "*Bashkim Fehmiu*", e cila rrugë ndodhet në pjesën veriore të bllokut dhe është e paraparë edhe me Planin Rregullues "Arbëria 3", dhe për këtë rregullim palët kanë prezantuar dokumentin/aktin noterial "Pëlqim", redaktuar dhe noterizuar te notere Arjeta Dervishaj, në Prishtinë, LRP-Nr. 2121/2025 dt. 02.04.2025 (kopje e vërtetuar nga origjinali), dhe manualin gjeodezik, punuar nga kompania gjeodezike "Geogroup" sh.p.k., me numër të licencës 47.

Sipas projekt propozimit të prezantuar, konstatohet se me parcelën kadastrale nr. 7164-5 ZK. Prishtinë, formohet parcela ndërtimore me sipërfaqe të përgjithshme të parcelës **S=719 m²**, për ndërtimin e ndërtesës me destinim hotelierik, me sipërfaqe të përgjithshme **S=2452.43 m²**, ku prej tyre **S= 1280.60 m²**, mbi tokë dhe **S=1171.83 m²**, nën tokë, me etazhitet -3B+P+5, të përshkruar si në pikën IV. të këtij Vendimi.

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

"Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Delta Invest" shpk., në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-66661/25 dt.14.05.2025, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Bashkim Fehmiu", e cila rrugë është e paraparë edhe me Planin Rregullues "Arbëria 3" në Prishtinë, për ndërtesën afariste, hotel, me etazhitet 3B+P+5, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugën ekzistuese dhe të planifikuar, si dhe funksionit të prezantuar si në situacion, me hyrje veqmas dhe dalje veqmas. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesës afariste, hotel, për 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, 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."

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të "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", si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 4, 21, 22 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 prezantuar, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm dhe se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", dhe rrethinës në dritën e diametrit prej 50m', për atë hapësirë, andaj edhe me këtë vendim ka caktuar kushtet ndërtimore, në emër të aplikuesit "Delta Invest" shpk, me seli në Prishtinë, magjistralka "Prishtinë-Ferizaj", me certifikatë të biznesit 810207622, me përfaqësues Meriton Xhaferi, nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës hotelerike/hotel, me etazhitet 3B+P+5, në kuadër të bllokut urban "C 2.3", të tërësisë urbane "Veranda", të Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues "Arbëria 3", në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 7164-5 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhjes urbane" të prezantuar.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitivët e 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.

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.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05-350/02-66661/25 dt.14.05.2025, (sipas e-Leja KKN-00238).

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02-66661/25 DT. 19.08.2025

Zyrtari,
Mimoza Berisha Prestreshi





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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja
Ministry of Environment and Spatial Planning

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

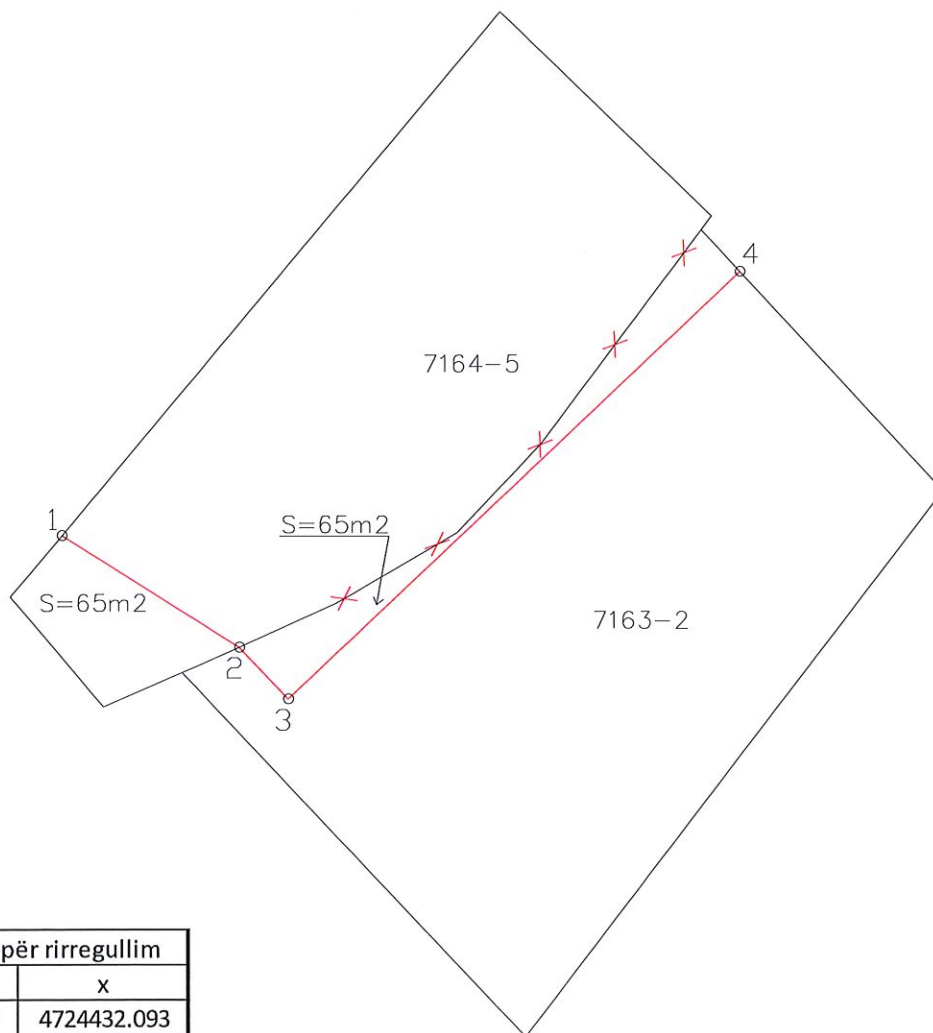
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 7163-2
7164-5

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: -----

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Propozim - Rirregullim të parcelave

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 400



Kordinatat e propozuera për rirregullim

nr	y	x
1	7512334.179	4724432.093
2	7512344.732	4724425.501
3	7512347.633	4724422.439
4	7512374.456	4724447.593

Rilevoi / Snimio: "GEO - GROUP" SH.P.K.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 47

Nënshkrimi / Potpis:

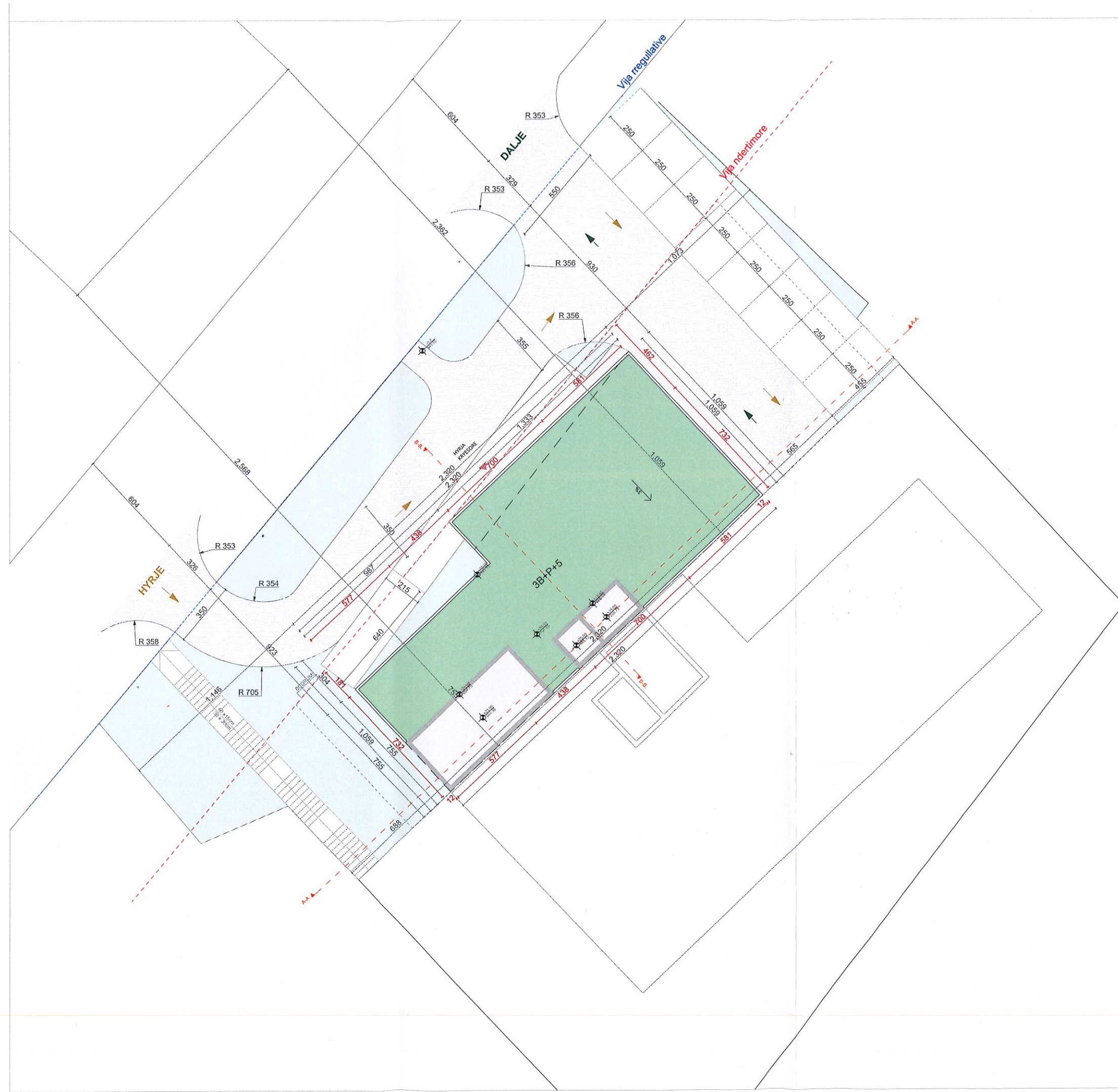
Data e rilevimit / Datum snimanja: 05.08.2022



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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



Të lejuara	Të realizuara
ISHP 720*0.3=216m ²	202.10m ²
ISHGJ 720*0.4=288m ²	Totali: 397 m ²
ISHGJ 720*0.3=216m ²	30%- 226.65 m ²
ISHGJ 720*0.1=72m ²	10%- 171m ²
ISHN 720*0.6=432m ²	420.29m ²
ISPN 720*1.8=1296m ²	1280.6m ²

Projekti:		
PROJEKTI IDEOR		
Faza:	ARKITEKTURA	
Përmbajtja:	Situacioni	
Punoi:	MSc.ark. Zana Prelvukaj	
Etazhiteti:	Niveli :	Përpjesa :
3B+P+5	±640.75	P= 1:200
Fleta : A3		
Parcelat: 07164-5		
DATA:		Nëshkrimi :