01-1630

Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

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 21, & 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, 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, Udhëzim 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/02-127594/25 dt.22.08.2025, *(sipas eLeja, KKN-570),* të kërkuesit: Pronarit & Investitorit, Subjekti Juridik "KIKI Rezidence" L.L.C nga Prishtina, me ARBK 812204577, dhe me pronare Rahime Mehmeti nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore, afariste dhe & hoteliere – **Ndërtesa "1"** me 2B+S+P+7, **"2"** 3B+P+9, **"B1"** me -3B & "**Hoteli "3"** me 3B+P+9, në kuadër të Bllokut urban "B-17"- Ngastra ndërtimore "D", të Tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 03.10.2025, merr këtë:

V E N D I M
CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuesit: Pronarit & Investitorit/Subjektit Juridik "KIKI Rezidence" L.L.C nga Prishtina, me ARBK 812204577, dhe me pronare Rahime Mehmeti nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02-127594/25 dt.22.08.2025, *(sipas eLeja, KKN-570),* për caktimin e kushteve ndërtimore për kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/Projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore, afariste & hoteliere – **Ndërtesa "1"** me 2B+S+P+7, **"2"** 3B+P+9, **"B1"** me -3B & "**Hoteli "3"** me 3B+P+9, në kuadër të bllokut urban "B-17" – Ngastra ndërtimore "D", të Tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.536-0 ZK Çagllavicë, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhja urbane" të prezantuar.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re Zona - Qendër", miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01nr.35 - 186861 dt.02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë me destinim - Ngastra ndërtimore "D" me destinim "BP-funksion i përzier-kryesisht banim, afarizëm joshqetësues në përdhesë".

Kërkuesit, për kriteret dhe parametrat urban, si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes shkresës zyrtare "Informim nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër", me referencë 04Nr.350/01-154543/24 dt. 21.11.2024, e datës 22.11.2024, e lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës kadastrale, nr.536-0 ZK Çagllavicë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:

- nr.536-20....S=10,644m²; Kiki Residence L.L.C;....."Kullosë e klasës 3";

Totali: S=10,644m²

- Në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale, e drejta pronësore - juridike e parcelës kadastrale nr.536-0 ZK Çagllavicë, është private (subjekt juridik);
- Terreni ka pjerrtësi / disnivel nga drejtimi veri-jug ~12.80m' & perëndim-lindje, ~7.80m';
- Qasja ekzistuese e parcelës së lartcekur është përmes rrugës ekzistuese dhe të planifikuar sipas planit rregullues urban;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese si: ndërtesa individuale banimore, ndërtesa afariste – banesore dhe ndërtesa administrative;

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

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin / ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore, afariste & hoteliere – **Ndërtesa "1"** me 2B+S+P+7, **"2"** 3B+P+9, **"B1"** me -3B & **"Hoteli "3"** me 3B+P+9, në kuadër të bllokut urban "B-17" – Ngastra ndërtimore "D", të Tërësisë Hapësinore "B", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinëpërcaktohen duke konsultuar, analizuar, si dhe mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësinor, projekt propozimin e prezantuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe rregullativën ligjore në fuqi, dhe ato janë:

- Organizimi & qasjet në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese & ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të Blloku urban "B-17" – Ngastra ndërtimore "D", të Tërësisë hapësinore "B" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore, afariste & hoteliere, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesa "1", "2","B1" & Hoteli "3",

Ndërtesa "1" – S=10,290.50m² / 7,951.75m²,mbi tokë + 2,338.75m²,nën tokë /,
Etazhitet: 2**B+S+P+7;**
Ndërtesa "2" – S=6,673.30m² / 5,127.70m²,mbi tokë + 1,545.60m²,nën tokë /,
Etazhitet: **3B+P+9;**
Ndërtesa "B1" – S=3,456.72m² / 0.00m²,mbi tokë + 3,456.72m²,nën tokë /,
Etazhitet: **-3B;**
Ndërtesa – Hoteli "3" – S=13,562.71m² / 9,982.84m²,mbi tokë + 3,579.87m²,nën tokë /,
Etazhitet: **3B+P+9;**
Totali:"1", "2", "B1"&"Hoteli":S=33,983.23m²/ 23,062.29m²,mbi tokë + 10,920.94m²,nën tokë /;

- Parcela e trajtuar me sipërfaqe brenda vijës rregulluese - parcelë ndërtimore, për realizimin e Kompleksit të ndërtesave shumë banesore & afariste, është:

nr.536-0; S=6,408m²;
Totali: S=6,408m²

- Pjesët e parcelës të trajtuara me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese, për realizimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, janë:

nr.536-0; S=1,283m²;
Totali: S=1,283m²

- Pjesa e parcelës që nuk trajtohet me këto kushte ndërtimore - që shtrihet në bllokun Urban "B-16) është:
  - nr.536-0; S=2,953m²;

Totali: S=2,953m²;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim shumë banesor, afarist & hoteliere, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "B-17" – Ngastra ndërtimore "D", të Tërësisë hapësinore "B" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, është IV-VIII, ku ky etazhitet mund të ndryshohet / rritet me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin - transferimin e të drejtave ndërtimore të pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabarit të përdheses ose suterenit, sipas PRRU-së lejohet max.40%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

S=6,408 x 0.4=2,563.20m² / *sipas planit rregullues për bllokun urban "B-17"* /
S=2,562.79m² / *sipas projekt propozimit konceptual* /

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max.60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

S=6,408 x 0.6=3,844.80m² / *sipas planit rregullues* për *blllokun urban "B-17"* /
S=3,835.75m² / *sipas projekt propozimit konceptual* /

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 shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara, destinuar për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është min.40%, me gjelbërim të lartë, të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion:

S=6,408 x 0.4=2,563.20m² */ sipas planit rregullues për blllokun urban "B-17" /*

S=2,094.93 + 662.34m² = 2,757.27m² */ sipas projekt propozimit në parter dhe në kulm ose tarracë të gjelbër /.*

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Qendër" për Bllokun urban "B-17", është **3.0**. 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, kjo sipërfaqe është:

S=6,408 x 3.0=19,224m² */ sipas planit rregullues për blllokun urban "B-17" /*

S=23,062.29m² */ sipas projekt propozimit konceptual, duke llogaritur edhe shpronësimin /*

- Pasi që sipërfaqja e parcelës kadastrale, e përfshirë jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike dhe trajtuara me këto kushte ndërtimore e tejkalon 20%, bazuar në Vendimin 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, mund të kompensohet sipërfaqja vetëm deri në 20%, e që përcaktuar në përqindje është (1,283/6,408) x 100=20,02%). Andaj, bazuar në vendimin e lartcekur, sipërfaqja ndërtimore që do të kompensohet me koeficient të ndërtimit, do të jetë: S=1,283 x 3.0=3,849m².

Sipërfaqja totale ndërtimore e kompleksit me ndërtesa shumë banesore, afariste & hoteliere – **Ndërtesa "1"** me 2B+S+P+7, **"2"** 3B+P+9, **"B1"** me -3B & "**Hoteli "3"** me 3B+P+9, është: **S=19,224 + 3,849=23,073m².**

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokoluar me numrin 01nr.031-185481 dt.14.08.2016, 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;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, *"sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të "ngastrës"- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm"*, kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë 0.5 x H (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit;
- Distanca anësore e ndërtesës pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banja, wc, depo, shkallë, etj.) të jetë min. 7.0m'. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga 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 nga niveli i terrenit të jetë max.1.20 m;
- Qasja në Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30 m² të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotuaret;
- Në kuadër të kompleksit 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 ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër".

V. Ndarja e parcelës kadastrale nr.536-0 ZK Çagllavicë, do të realizohet bazuar në Plani i situacionit- "zgjidhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualin e ndarjes, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "MapTech" shpk nga Prishtina, me licencë nr.64.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese 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

plani rregullues në sistemin kordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "MapTech" shpk nga Prishtina, me licencë nr.64. 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 pronarit/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 Manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesës së parcelës kadastrale nr.536-0 ZK Çagllavicë, me S=1,283 m², e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar si rrugë, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit është me sipërfaqe S=6,408m², kurse sipërfaqja e përfshirë në hapësira publike të planit rregullues – rrugë të planifikuar dhe rrugë është S=1,283m², andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, do të realizohet në masën deri 20%, (1,283/6,408) x 100=20,02%), dhe bazuar në koeficientin e ndërtimit prej 3.0, pronari/investitori mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore prej S=1,283 x 3.0=3,849m².

Andaj, bazuar në konstatimet e lartcekura, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesës së parcelës kadastrale nr.536-0, ZK Çagllavicë, me S=1,283m², duke u bazuar edhe në Manualin e ndarjes, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "MapTech" shpk nga Prishtina, me licencë nr.64, i cili është pjesë përbërëse e vendimit të kushteve ndërtimore.

Procedura e kompensimit / shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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, dhe ***të licencuar***, për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", *"Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi", të MMPH nr.04/2016 dt.04.11.2016,"Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor",* bazuar në UA nr.33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;

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

- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit , me rrugë, shtigje, 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 vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

XI. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01–0094474/17 dt.24.04.2017, obligohet DIKMK 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

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

Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale **nr.536**-0 ZK Çagllavicë, që trajtohet me këto kushte ndërtimore në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Kullose e klasit 3", 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, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelave ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej **S=6,408m²**. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore. Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XIII. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01 – 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, dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë;

XV. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Kërkuesi: Pronari & Investitori, Subjekti Juridik "KIKI Rezidence" L.L.C nga Prishtina, me ARBK 812204577, dhe me pronare Rahime Mehmeti nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02-127594/25 dt.22.08.2025, *(sipas eLeja, KKN-570)*, ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore, afariste & hoteliere – **Ndërtesa "1"** me 2B+S+P+7, **"2"** 3B+P+9, **"B1"** me -3B & "**Hoteli "3"** me 3B+P+9, në lokacionin e përshkruar si në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02-127594/25 dt.22.08.2025, *(sipas eLeja, KKN-570)*, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës-trajtimit të kërkesave, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- *Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale të parcelës: nr.536-0 ZK Çagllavicë, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*
- *Projekti konceptual - "zgjidhja urbane" të kompleksit, me projekt ideor, të ndërtesave shumë banesore, afariste & hoteliere – Ndërtesa "1" me 2B+S+P+7, Ndërtesa "2" 3B+P+9, Ndërtesa – Hoteli "3" me 3B+P+9 dhe Ndërtesa "B1" me -3B, hartuar nga kompania projektues "Krijon Studio" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit ARBK nr.810026030, dhe me projektues Manjolla Stublla,msc.Arch.;*

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

- *Fotokopja e diplomës dhe e licencës së projektueses Manjolla Stublla;*
- *Shkresa zyrtare "Informim nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër", me referencë 04-350/01-154543/24 dt. 21.11.2024, e datës 22.11.2024, e lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës;*
- *Manuali gjeodezik "Situacioni i terrenit", punuar nga kompania licencuar "MapTech" shpk nga Prishtina, me licencë nr.64;*
- *Manuali gjeodezik me propozim për ndarje të parcelës, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "MapTech" shpk nga Prishtina, me licencë nr.64;*
- *Afishja "Njoftimi publik" i datës 04.09.2025 deri me 18.09.2025, të lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Fotot e lokacionit me shkresën "Njoftim publik";*
- *Shkresa "Mendimi nga faza e Komunikacionit", i datës 26.09.2025, lëshur nga zyrtari përgjegjës i drejtorisë;*
- *Procesverbali i Mbledhjes së organit kolegjial këshillëdhënës për shqyrtimin e Kushteve dhe Lejeve Ndërtimore, e mbajtur me datë 19.09.2025;*
- *Fotokopja e certifikatës së biznesit të "Kiki Residence" L.L.C., me ARBK 812204577, me pronar Rahime Mehmeti;*
- *Fotokopja e certifikatës së biznesit të "Krijon Studio" shpk, me ARBK 810026030, me pronar Fatos Jetishi;*
- *Fotokopja e dokumentit të identifikimit të pronarit/investitorit;*
- *Fotot e lokacionit.*

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02-127594/25 dt.22.08.2025, *(sipas eLeja, KKN-570)*, dokumentacionit të bashkangjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihet parcela kadastrale - Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidhja urbane" & projektit ideor të prezantuar, ka konstatuar se:

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës 05nr.350/02-127594/25 dt.22.08.2025 *(sipas eLeja, KKN-570)*, në emër të kërkuesit dhe investitorit të lartcekur, përmes së cilës ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore, afariste & hoteliere – **Ndërtesa "1"** me 2B+S+P+7, **"2"** 3B+P+9, **"B1"** me -3B & "**Hoteli "3"** me 3B+P+9, në kuadër të bllokut urban "B-17" – Ngastra ndërtimore "D", të Tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.536-0 ZK Çagllavicë, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual me Plani i situacionit– "zgjidhja urbane", ka konstatuar se projekt propozimi konceptual në parim është hartuar bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor.

Kjo drejtori, paraprakisht, pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të saj, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenit 13 të *"Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore,* ka vendosur Afishen "Njoftimi publik", me datë 04.09.2025, e cila ka qëndruar gjer me datë 18.09.2025, 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, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Pas analizës së projekt propozimit konceptual - "zgjidhja urbane", dhe krahasimit të tij në raport me kriteret e planit rregullues urban, është konstatuar se në kuadër të Blloku urban "B-17" – Ngastra ndërtimore "D", të Tërësisë hapësinore "B" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale nr. 536-0 ZK Çagllavicë, me projektin konceptual, të prezantuar, janë propozuar kushtet ndërtimore për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore, afariste & hoteliere – **Ndërtesa "1"** me 2B+S+P+7, **"2"** 3B+P+9, **"B1"** me -3B & "**Hoteli "3"** me 3B+P+9, dhe se i njëjti është hartuar në harmoni me kriteret e planit rregullues. Parcela kadastrale nr. 536-0 ZK Çagllavicë, me pjesën e saj, me sipërfaqe S=6408m^2, nga sipërfaqja e përgjithshme S=10644m^2, shtrihet brenda vijës rregulluese të bllokut urban "B17", duke formuar

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

parcelën ndërtimore, ndërsa pjesa e saj, me sipërfaqe S=1,893m^2, shtrihet jashtë vijës rregullues të bllokut urban, gjegjësisht në hapësirë të destinuar për interes publik-rrugë të planifikuar sipas planit rregullues, dhe e njëjta do të trajtohet, përkatësisht do të shpronësohet/kompensohet me sipërfaqe ndërtimore, konform dispozitave ligjore të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për kompensimin e pronës private me koeficinet të ndërtimit, sipas përshkrimit në pikën *VII Kompensimi*, të dispozitivit të këtij vendimi.
Ndërsa, pjesa e parcelës kadastrale nr. 536-0 ZK Çagllavicë, me sipërfaqe S=2,953m^2, e përfshirë brenda vijës rregulluese të bllokut urban "B16", është propozuar të ndahet dhe e njëjta mbetet të trajtohet në fazat tjera të zhvillimit.

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 "Kiki Residence", në lagjen "Prishtina e Re, Zona Qendër", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-127594/25 dt.22.08.2025, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen "Prishtina e Re Zona Qendër" në Prishtinë, për kompleksin e ndërtesave "Ndërtesa 1" me etazhitet -2B+S+P+7, "Ndërtesa 2" me etazhitet -3B+P+9, "Ndërtesa 3 - Hotel" me etazhitet -3B+P+9, dhe "Ndërtesa B1" me etazhitet -3B, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugët e planifikuara. 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".

Gjithashtu, në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptuar, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës, 14nr.020/04 – 50254/25 dt.11.04.2025, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimet nga projektuesi i investitorit me datë 19.09.2025, përmes procesverbalit ka rekomanduar disa vërejtje dhe sugjerime dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore.

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 me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të dokumenteve të planifikimit hapësinor - planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin e kërkesës 05nr.350/02-36175/24 dt.12.03.2024 *(sipas eLeja, KKN-570)*, dhe caktimin e kushteve ndërtimore, në emër të kërkuesit: Pronarit & Investitorit/Subjektit Juridik "KIKI Rezidence" L.L.C nga Prishtina, me ARBK 812204577, dhe me pronare Rahime Mehmeti nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore, afariste & hoteliere – **Ndërtesa "1"** me 2B+S+P+7, **"2"** 3B+P+9, **"B1"** me -3B & **"Hoteli "3"** me 3B+P+9, në kuadër të bllokut urban "B-17" – Ngastra ndërtimore "D", të Tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë,

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

konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.536-0 ZK Çagllavicë, 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: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" - **Ndërtesa "1"** me 2B+S+P+7, **"2"** 3B+P+9, **"B1"** me -3B & "**Hoteli "3"** me 3B+P+9, në kuadër të bllokut urban "B-17" – Ngastra ndërtimore "D", Tërsia hapësinore "B", të Planit Rregullues "Prishtina e re – Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.536-0 ZK Çagllavicë; Situacioni i parcelës kadastrale në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" në sistemin koordinativ KosovaREF 01, dhe manuali për ndarje dhe shpronësim, i hartuar nga kompania gjeodezike e licencuar "MapTech" shpk nga Prishtina, me licencë nr.64.

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

I dërgohet: Kërkuesit/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02-127594/25 dt.22.08.2025 *(sipas eLeja, KKN-570)*.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 127594/25 DT.03.10.2025,

Zyrtari:
Ergyn Hajredini,

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

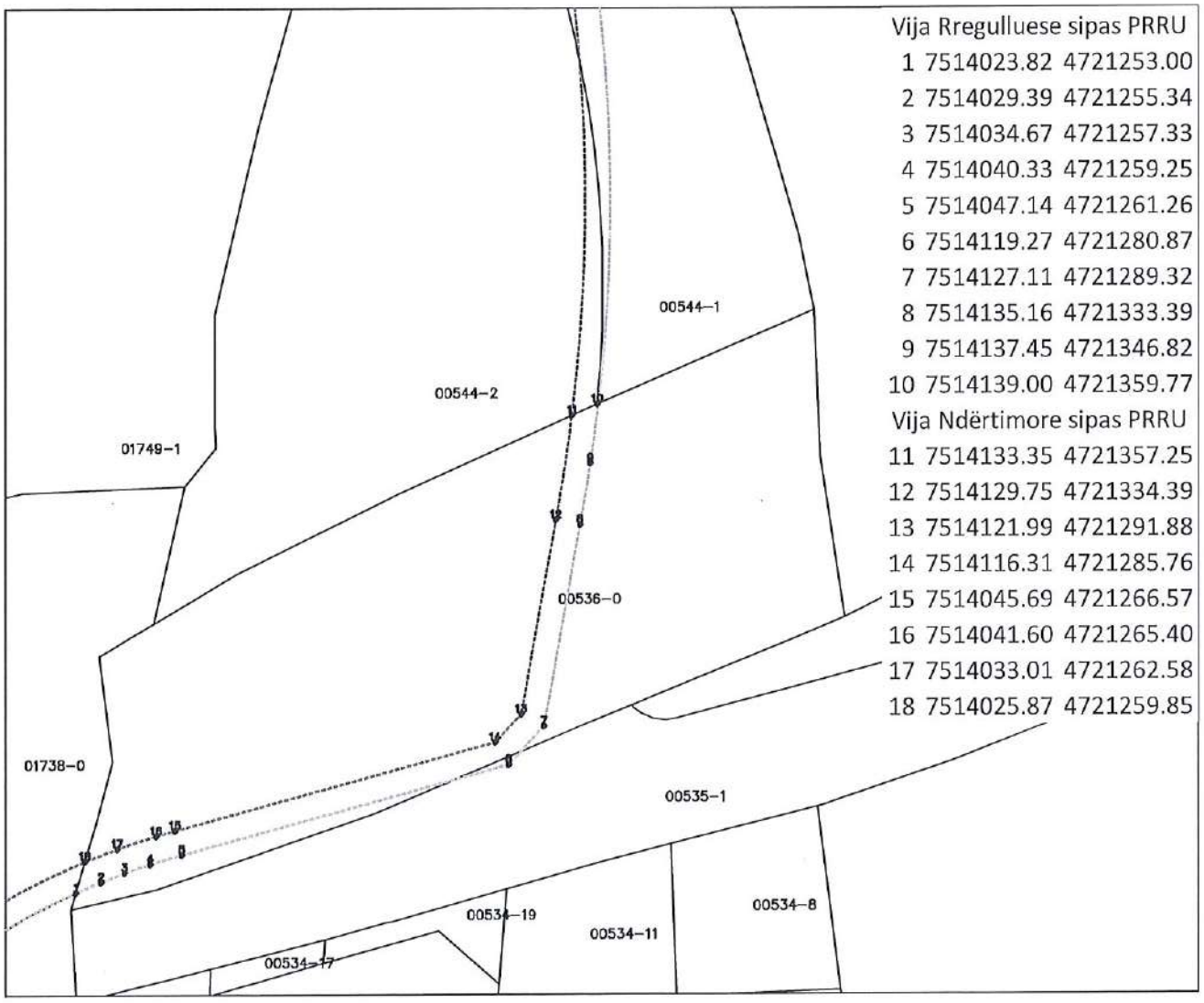
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina

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



Vija Rregulluese sipas PRRU

1	7514023.82	4721253.00
2	7514029.39	4721255.34
3	7514034.67	4721257.33
4	7514040.33	4721259.25
5	7514047.14	4721261.26
6	7514119.27	4721280.87
7	7514127.11	4721289.32
8	7514135.16	4721333.39
9	7514137.45	4721346.82
10	7514139.00	4721359.77

Vija Ndërtimore sipas PRRU

11	7514133.35	4721357.25
12	7514129.75	4721334.39
13	7514121.99	4721291.88
14	7514116.31	4721285.76
15	7514045.69	4721266.57
16	7514041.60	4721265.40
17	7514033.01	4721262.58
18	7514025.87	4721259.85

Punoi:
Kushtrim Domaneku

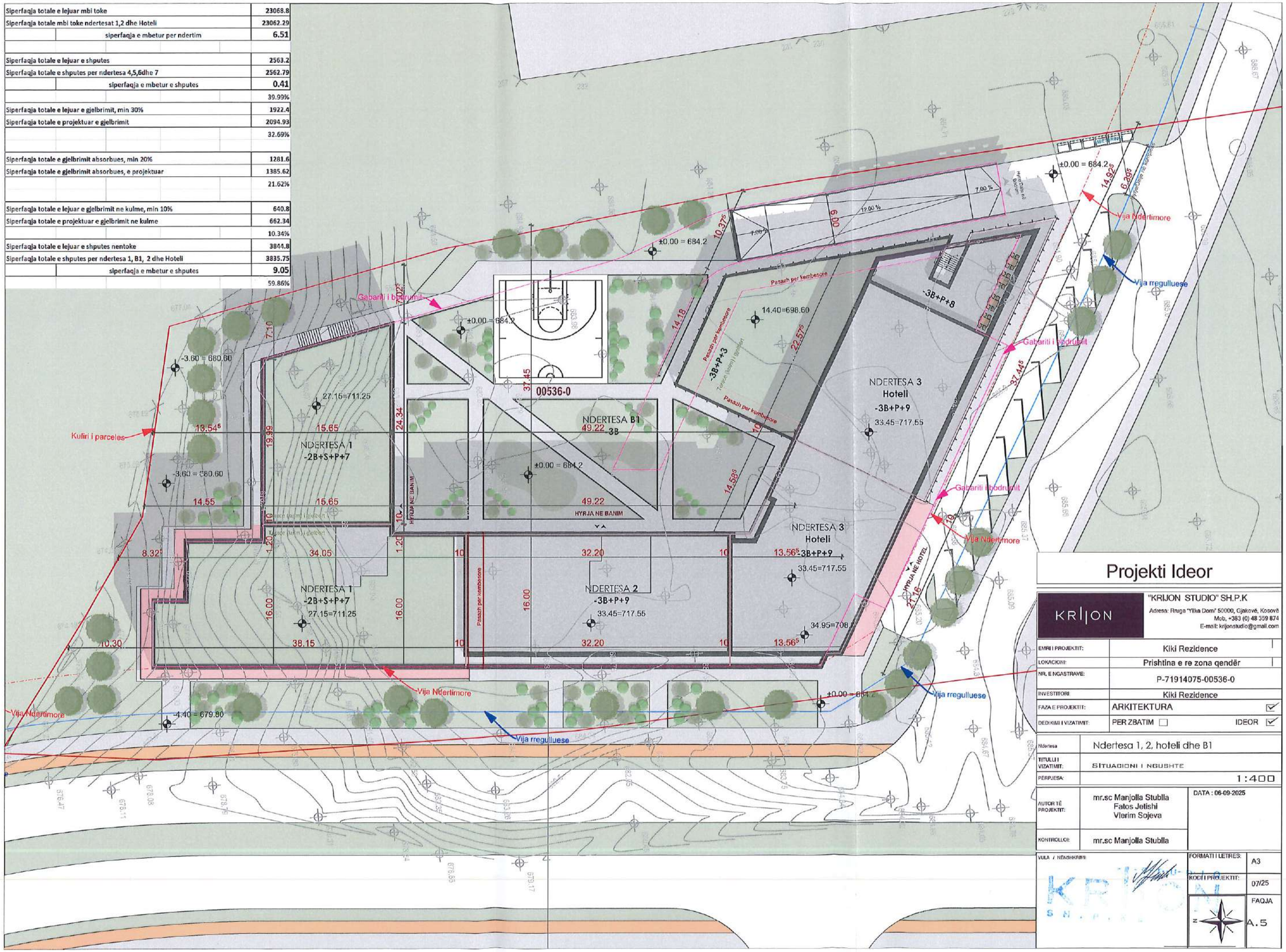
Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 03.10.2025

Legjenda:

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

Siperfaqja totale e lejuar mbi toke	23068.8
Siperfaqja totale mbi toke ndertesat 1,2 dhe Hoteli	23062.29
siperfaqja e mbetur per ndertim	6.51
Siperfaqja totale e lejuar e shputes	2563.2
Siperfaqja totale e shputes per ndertesa 4,5,6dhe 7	2562.79
siperfaqja e mbetur e shputes	0.41
	39.99%
Siperfaqja totale e lejuar e gjelbrimit, min 30%	1922.4
Siperfaqja totale e projektuar e gjelbrimit	2094.93
	32.69%
Siperfaqja totale e gjelbrimit absorbues, min 20%	1281.6
Siperfaqja totale e gjelbrimit absorbues, e projektuar	1385.62
	21.62%
Siperfaqja totale e lejuar e gjelbrimit ne kulme, min 10%	640.8
Siperfaqja totale e projektuar e gjelbrimit ne kulme	662.34
	10.34%
Siperfaqja totale e lejuar e shputes nentoke	3844.8
Siperfaqja totale e shputes per ndertesa 1, B1, 2 dhe Hoteli	3835.75
siperfaqja e mbetur e shputes	9.05
	59.86%



Projekti Ideor

"KRIJON STUDIO" SH.P.K
Adresa: Rruga "Ylika Domi" 50000, Gjakovë, Kosovë
Mob. +383 (0) 48 359 874
E-mail: krijonstudio@gmail.com

EMRI I PROJEKTIT:	Kiki Rezidence
LOKACIONI:	Prishtina e re zona qendër
NR. E NGASTRAVE:	P-71914075-00536-0
INVESTITORI:	Kiki Rezidence
FAZA E PROJEKTIT:	ARKITEKTURA ☑
DEDIKIMI I VIZATIMIT:	PER ZBATIM ☐ IDEOR ☑
Ndertesa	Ndertesa 1, 2, hoteli dhe B1
TITULLI I VIZATIMIT:	SITUACIONI I NGUSHTE
PERPJESA:	1:400
AUTOR TË PROJEKTIT:	mr.sc Manjolla Stublla Fatos Jetishi Vlerim Sojeva
DATA : 06-09-2025	
KONTROLLOI:	mr.sc Manjolla Stublla
VULA / NËNSHKRIMI:	
FORMATI I LETRES:	A3
KODI I PROJEKTIT:	07/25
FAQJA	A.5

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 : 536-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

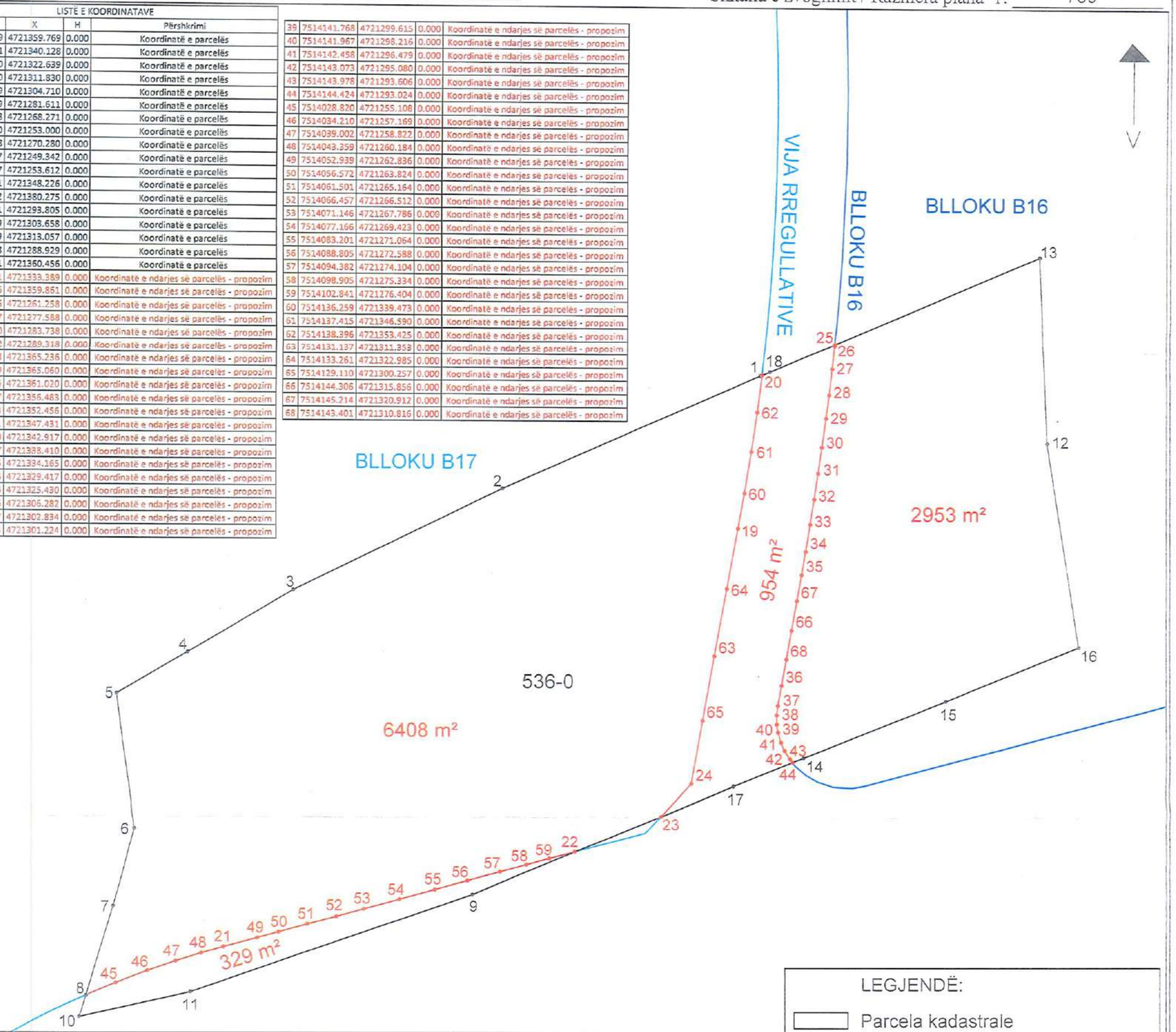
Numri i lëndës / Broj predmeta: 03/2025/U

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

LISTË E KOORDINATAVE

Nr	Y	X	H	Përshkrimi
1	7514138.999	4721359.769	0.000	Koordinatë e parcelës
2	7514094.891	4721340.128	0.000	Koordinatë e parcelës
3	7514059.120	4721322.639	0.000	Koordinatë e parcelës
4	7514041.080	4721311.830	0.000	Koordinatë e parcelës
5	7514029.009	4721304.710	0.000	Koordinatë e parcelës
6	7514031.899	4721281.611	0.000	Koordinatë e parcelës
7	7514028.398	4721268.271	0.000	Koordinatë e parcelës
8	7514023.820	4721253.000	0.000	Koordinatë e parcelës
9	7514089.688	4721270.280	0.000	Koordinatë e parcelës
10	7514022.707	4721249.342	0.000	Koordinatë e parcelës
11	7514041.547	4721253.612	0.000	Koordinatë e parcelës
12	7514187.751	4721348.226	0.000	Koordinatë e parcelës
13	7514186.382	4721380.275	0.000	Koordinatë e parcelës
14	7514146.341	4721293.805	0.000	Koordinatë e parcelës
15	7514170.539	4721303.658	0.000	Koordinatë e parcelës
16	7514193.169	4721313.057	0.000	Koordinatë e parcelës
17	7514134.368	4721288.929	0.000	Koordinatë e parcelës
18	7514140.541	4721360.456	0.000	Koordinatë e parcelës
19	7514135.161	4721333.389	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
20	7514139.206	4721359.861	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
21	7514047.136	4721261.258	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
22	7514107.197	4721277.588	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
23	7514121.930	4721283.738	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
24	7514127.112	4721289.318	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
25	7514151.598	4721365.236	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
26	7514151.580	4721365.060	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
27	7514151.146	4721361.020	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
28	7514150.617	4721356.483	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
29	7514150.113	4721352.456	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
30	7514149.441	4721347.431	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
31	7514148.800	4721342.917	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
32	7514148.127	4721338.410	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
33	7514147.465	4721334.165	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
34	7514146.695	4721329.417	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
35	7514146.026	4721325.430	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
36	7514142.586	4721306.282	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
37	7514141.937	4721302.834	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
38	7514141.744	4721301.224	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
39	7514141.768	4721299.615	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
40	7514141.967	4721298.216	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
41	7514142.458	4721296.479	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
42	7514143.073	4721295.080	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
43	7514143.978	4721293.606	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
44	7514144.424	4721293.024	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
45	7514028.820	4721255.108	0.000	Koordinatë e ndarjes së parcelës - propozim
46	7514034.210	4721257.169	0.000	Koordinatë e ndarjes se parcelës - propozim
47	7514039.002	4721258.822	0.000	Koordinatë e ndarjes se parcelës - propozim
48	7514043.359	4721260.184	0.000	Koordinatë e ndarjes se parcelës - propozim
49	7514052.939	4721262.836	0.000	Koordinatë e ndarjes se parcelës - propozim
50	7514056.572	4721263.824	0.000	Koordinatë e ndarjes se parcelës - propozim
51	7514061.501	4721265.164	0.000	Koordinatë e ndarjes se parcelës - propozim
52	7514066.457	4721266.512	0.000	Koordinatë e ndarjes se parcelës - propozim
53	7514071.146	4721267.786	0.000	Koordinatë e ndarjes se parcelës - propozim
54	7514077.166	4721269.423	0.000	Koordinatë e ndarjes se parcelës - propozim
55	7514083.201	4721271.064	0.000	Koordinatë e ndarjes se parcelës - propozim
56	7514088.805	4721272.588	0.000	Koordinatë e ndarjes se parcelës - propozim
57	7514094.382	4721274.104	0.000	Koordinatë e ndarjes se parcelës - propozim
58	7514098.905	4721275.334	0.000	Koordinatë e ndarjes se parcelës - propozim
59	7514102.841	4721276.404	0.000	Koordinatë e ndarjes se parcelës - propozim
60	7514136.259	4721339.473	0.000	Koordinatë e ndarjes se parcelës - propozim
61	7514137.415	4721346.590	0.000	Koordinatë e ndarjes se parcelës - propozim
62	7514138.396	4721353.425	0.000	Koordinatë e ndarjes se parcelës - propozim
63	7514131.137	4721311.358	0.000	Koordinatë e ndarjes se parcelës - propozim
64	7514133.261	4721322.985	0.000	Koordinatë e ndarjes se parcelës - propozim
65	7514129.110	4721300.257	0.000	Koordinatë e ndarjes se parcelës - propozim
66	7514144.306	4721315.856	0.000	Koordinatë e ndarjes se parcelës - propozim
67	7514145.214	4721320.912	0.000	Koordinatë e ndarjes se parcelës - propozim
68	7514143.401	4721310.816	0.000	Koordinatë e ndarjes se parcelës - propozim



Zona kadastrale	Numri i parcelës	Sipërfaqja e përgjithshme e parcelës [m²]	Sipërfaqja e destinuar për ndërtim në kuadër të bllokut B17 [m²]	Sipërfaqja e destinuar për infrastrukturë të ulët apo rrugë sipas vijës rregulluese [m²]	Sipërfaqja e destinuar për infrastrukturë të ulët apo rrugë sipas vijës rregulluese [m²]	Sipërfaqja e patrajtuar e destinuar për investime shoqërore në kuadër të bllokut B16 [m²]
ÇAGLLAVICË	536-0	10644	6408	954	329	2953

LEGJENDË:
- Parcela kadastrale
- Propozimi i parcelimit
- Vijë rregulluese
- Blloku B16

Rilevoi / Snimio: MapTech Sh.P.K.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 64

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 05.09.2025

KOMPANIA E LICENCUAR GJEODETE MapTech Nr. i Licencës 64 PRISHTINË

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

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja: