

	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 21,22 dhe 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, 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 kërkesave 05 Nr. 350/02-128123/25 dt. 25.08.20285 (*sipas eLeja*, KKN-00572) dhe 05-350/02-128114/25 dt. 25.08.2025 (*sipas eLeja*, KKN-00571), të pronareve “Agullimi A” shpk., “Mentor Vitija Group” shpk dhe “Agullimi-A” shpk., me seli në Prishtinë, rruga Zona Industriale, Lidhja e Pejës, me përfaqësues Mentor Vitija, nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e kompleksit të shtëpive individuale të banimit, në Çagllavicë, Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 27.10.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronareve “Agullimi A” shpk., me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70906279, “Mentor Vitija Group” shpk me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 812056043 dhe “Agullimi-A” shpk., me seli në Prishtinë, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811289306, me përfaqësues Mentor Vitija, nga Prishtina, sipas kërkesave 05 Nr. 350/02-128123/25 dt. 25.08.20285 (*sipas eLeja*, KKN-00572) dhe 05-350/02-128114/25 dt. 25.08.2025 (*sipas eLeja*, KKN-00571), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpive individuale të banimit në Çagllavicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal gjegjësisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.2078-1, 2078-2, 2078-3, 2078-4, 2078-5, 2078-6, 2078-7 dhe 2078-9 ZK.Çagllavicë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: Planit Zhvillimor Komunal, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është “Zonë ekzistuese urbane”.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 2078-1, ZK.Çagllavicë, S=608 m², me pronar: Agullimi A” shpk., “Mentor Vitija Group” shpk dhe “Agullimi-A” shpk., me seli në Prishtinë, me destinim “Arë e klasës 1”;
 - nr. 2078-2, ZK.Çagllavicë, S=608 m², me pronar: Agullimi A” shpk., “Mentor Vitija Group” shpk dhe “Agullimi-A” shpk., me seli në Prishtinë, me destinim “Arë e klasës 1”;
 - nr. 2078-3, ZK.Çagllavicë, S=608 m², me pronar: Agullimi A” shpk., “Mentor Vitija Group” shpk dhe “Agullimi-A” shpk., me seli në Prishtinë, me destinim “Arë e klasës 1”;
 - nr. 2078-4, ZK.Çagllavicë, S=608 m², me pronar: Agullimi A” shpk., “Mentor Vitija Group” shpk dhe “Agullimi-A” shpk., me seli në Prishtinë, me destinim “Arë e klasës 1”;
 - nr. 2078-5, ZK.Çagllavicë, S=608 m², me pronar: Agullimi A” shpk., “Mentor Vitija Group” shpk dhe “Agullimi-A” shpk., me seli në Prishtinë, me destinim “Arë e klasës 1”;

- nr. 2078-6, ZK.Çagllavicë, S=608 m², me pronar: Agullimi A" shpk., "Mentor Vitija Group" shpk dhe "Agullimi-A" shpk., me seli në Prishtinë, me destinim "Arë e klasës 1";
- nr. 2078-7, ZK.Çagllavicë, S=610 m², me pronar: Agullimi A" shpk., "Mentor Vitija Group" shpk dhe "Agullimi-A" shpk., me seli në Prishtinë, me destinim "Arë e klasës 1";
- nr. 2078-9, ZK.Çagllavicë, S=462 m², me pronar: Agullimi A" shpk., "Mentor Vitija Group" shpk dhe "Agullimi-A" shpk., me seli në Prishtinë, me destinim "Arë e klasës 1";
- nr. 1933-0 ZK Cagllavicë. S=10373 m², me pronar: Agullimi A" shpk., "Mentor Vitija Group" shpk dhe "Agullimi-A" shpk., me seli në Prishtinë, me destinim "Rrugë private";

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale..... S=15093 m²

- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësise kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekura nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët, me disnivel ~3.0m;
- Qasja në parcelë bëhet përmes rrugës ekzistuese "Bashkim Krasniqi";
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe afariste.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e shtëpive individuale të banimit, në kuadër të PZHK-së 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 parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Zgjidhja Urbane e Planifikuar, përmban gjithsejtë 7 parcela ndërtimore, me sipërfaqe $S=581+608+608+608+608+608+610=4231$ m², të krijuara për 7 shtëpi individuale të banimit të tipit "T5". sipas propozimit si në vijim:

Tipi "T5"- me etazhitet P+1, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore $S=348$ m², e shpërndarë nëpër etazhe: përdhesa me $S=163$ m², dhe kati I-rë me $S=185$ m², gjithsejtë 7 shtëpi, me sipërfaqe totale ndërtimore $S=348*7=2436$ m²;

- Sipërfaqja minimale e parcelës ndërtimore të planifikuar është nga 581m², ndërsa maksimale deri në $S=610$ m²;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim individual/shtëpi familjare, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh, si dhe për funksione tjera në shërbim të kompleksit etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar dhe i miratuar, sipas PZHK-së, është P+1;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore-brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas PZHK-së, është max.30%, sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Parcela kadastrale me sipërfaqe minimale e planifikuar $S=581$ m²

$$S=581\text{m}^2 * \text{max.} 0.3 = 174.30\text{m}^2 / \text{lejuar për parcelën minimale, sipas PZHK-së /}$$

Parcela kadastrale me sipërfaqe maksimale e planifikuar $S=610$ m²

$$S=610\text{m}^2 * \text{max.} 0.3 = 183\text{m}^2 / \text{lejuar për parcelën minimale, sipas PZHK-së /}$$

$S=163$ m² /sipas projekt propozimit

- Bazuar në kriteret e PZHK-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave duhet të jetë 5.00-10.00 m' ;
- 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 eficient 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;

- Ngjitja e nivelit të përdhese nga rruga / niveli i terrenit, të jetë max.0.45 m’;
- Vija ndërtimore duhet të jetë vija e skajshme e fasadës (ballkone, portiqe, loxha etj);
- Qasja në parcelë të jetë nga rruga e planifikuar, të paraqitur në Planin e situacionit - “zgjidhja urbane” të parcelës e cila përfshinë parcelat kadastrale numër 1933-0 dhe 2078-9 ZK Cagllavicë;
- 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 efijencës 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.

V. Ndarja / parcelimi, i parcelës kadastrale nr. nr.2078-1, ZK.Çagllavicë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuara me vijën rregullimit-bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit 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 ndarjes së parcelës të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes së parcelës, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Bashkimi i parcelave kadastrale nr. 2078-9 dhe 1933-0 ZK Cagllavicë, do të realizohet bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani, nga Prishtina me numër të licencës nr.125.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manualit për bashkim të parcelave.

Procedura e bashkimit 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 bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. 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 kyçe 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 ndërtesës (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 kyçe nga “Termokos”-Ngrohja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VIII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor, 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, 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 përdhese, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale - perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës dhe kanalizim, në përpjesë 1:100;
- Planin me vendin e qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1:100;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore;
- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore dhe ndërtimore zejtare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20;
- Situacionin me përshkrimin teknik të "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim";
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme;
- Plani i qasjes për instalimet elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit;
- Plani i qasjes për instalimet e ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;

IX. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 2078-1, 2078-2, 2078-3, 2078-4, 2078-5, 2078-6, 2078-7 dhe 2078-9 ZK.Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë evidentuar si kulturë "Arë e klasës 1", 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 paisje 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 kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

X. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. nr.2078-1, 2078-2, 2078-3, 2078-4, 2078-5, 2078-6, 2078-7 dhe 2078-9 ZK.Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 1", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore për parcelën ndërtimore të krijuar sipas paragrafit "V" të këtij Vendimi dhe ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në rrugë për pjesën e planifikuar për rrugë, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë. Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Planit të situacionit "zgjidhja urbane", e cila është $S=581+608+608+608+608+608+610=4231m^2$, në tokë ndërtimore, kurse $S= 462 m^2$, të kthehet me destinim rrugë.

Këto ndryshime do të regjistrohet në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore dhe nga “Arë e klasës 1” në tokë me destinim “Truall-tokë ndërtimore”, ndërsa parcela kadastrale nr. 2078-9, ZK.Çagllavicë, me sipërfaqe S=462 m² pas regjistrimit si “Rrugë”, e njëjta duhet ti bashkohet parcelës nr. 1933-0 ZK Çagllavicë, për krijimin e profilin të rrugës për lagje.

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.

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” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XII. 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 si 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.

XIII. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimin 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

Pronaret “Agullimi A” shpk., me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70906279, “Mentor Vitija Group” shpk me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 812056043 dhe “Agullimi-A” shpk., me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811289306, me përfaqësues Mentor Vitija, nga Prishtina, sipas kërkesave 05 Nr. 350/02-128123/25 dt. 25.08.20285 (sipas eLeja, KKN-00572) dhe 05-350/02-128114/25 dt. 25.08.2025 (sipas eLeja, KKN-00571), kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e kompleksit të shtëpive individuale të banimit, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, pronaret kanë prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. nr.2078-1, 2078-2, 2078-3, 2078-4, 2078-5, 2078-6, 2078-7 dhe 2078-9 ZK.Çagllavicë;

- Autorizimin e përgjithshëm për përfaqësim me LRP.Nr.2252/2025 dt.17.03.2025, me anë të të cilit “Mentor Vitija Group” Sh.P.K, Prishtinë, me përfaqësues Mentor Vitija, nga Prishtina, e autorizon Meriton Bajramin dhe Ertan Sylejmanin, nga Prishtina, për përfaqësim para organeve kompetente sipas përshkrimeve në aktin e punuar pranë noterit Sefedin Blakaj;
- Incizimin gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani, nga Prishtina me numër të licencës nr.125;
- Fotokopjen e dokumentit të identifikimit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesave 05 Nr. 350/02-128123/25 dt. 25.08.2025 (sipas eLeja, **KKN-00572**) dhe 05-350/02-128114/25 dt. 25.08.2025 (sipas eLeja, **KKN-00571**), doku mentacionit të prezantuar me kërkesë dhe atë gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, hulumtimit në arkivin e kësaj drejtorie, 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 - Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit konceptual me “zgjidhja urbane” të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Pronaret “Agullimi A” shpk., “Mentor Vitija Group” shpk dhe “Agullimi-A” shpk., me seli në Prishtinë, me përfaqësues Mentor Vitija, nga Prishtina, sipas kërkesave 05 Nr. 350/02-128123/25 dt. 25.08.2025 (sipas eLeja, **KKN-00572**) dhe 05-350/02-128114/25 dt. 25.08.2025 (sipas eLeja, **KKN-00571**), i janë drejtuar kësaj drejtorie për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpive individuale të banimit në Çagllavicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal gjegjësisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.2078-1, 2078-2, 2078-3, 2078-4, 2078-5, 2078-6, 2078-7 dhe 2078-9 ZK.Çagllavicë, si vazhdimsi e realizimit të “Fazës 5” të zhvillimit të kompleksit të lagjes ekzistuese “Sëiss Village”.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosur njoftimin me datë 23.09.2025 deri me dt.28.09.2025. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (5) ditë në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

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 kadastrale në rrugën e lokale/rrugën publike, ku ndër të tjera konstatohet:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Agullimi A” shpk., Çagllavicë, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-128123/25 dt.25.08.2025, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Bashkim Krasniqi” për lagjen sipas zgjidhjes urbane të “Agullimi A” shpk., mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese, si dhe profilimi, respektivisht zgjerimi i rrugës ekzistuese që lidhet me lagjen dhe planifikimi i rrugës së brendshme të lagjes. Kyçja duhet të përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, të aplikohet profilimi i zgjerimit të rrugës, si dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve të çdo ndërtese – shtëpie në rrugën e brendshme të zgjidhjes urbane. “.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni, Planit Zhvillimor Komunal, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L- 110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L- 174 dt. 31.07.2013, nenit 12 dhe 13 të UA të 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, ka konstatuar se kërkuuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe 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: Situacioni i ngushtë/Zgjidhja Urbane dhe manuali gjeodezik për ndarjen e parcelës.

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 vlerësimet nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuarit/investitorit, në dosje të lëndëve 05 Nr. 350/02-128123/25 dt. 25.08.20285 (sipas eLeja, **KKN-00572**) dhe 05-350/02-128114/25 dt. 25.08.2025 (sipas eLeja, KKN-00571), kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë për Kadastër, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

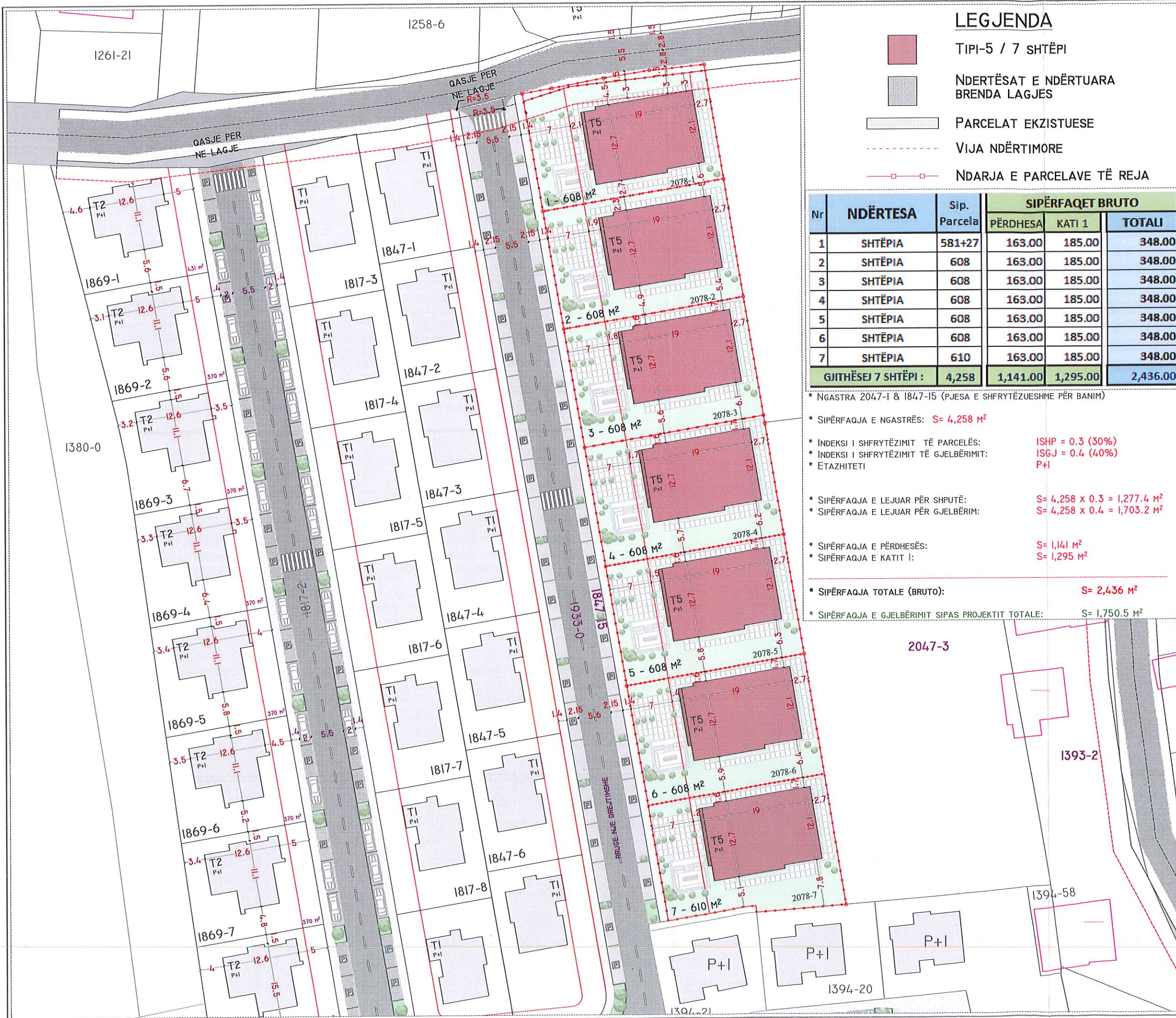
**DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350/02-128123/25 dhe 05 Nr.350/02-128114/25 DT.27.10.2025**

Zyrtari,
Mimoza Berisha Prestreshi



Udhëheqës e Sektorit,
Nazife Krasniqi





LEGJENDA

TIPI-5 / 7 SHTËPI

NDERTËSAT E NDËRTUARA
BRENDA LAGJES

PARCELAT EKZISTUESE

VIJA NDËRTIMORE

NDARJA E PARCELAVE TË REJA

Nr	NDËRTESA	Sip. Parcela	SIPËRFAQET BRUTO		
			PËRDHESA	KATI 1	TOTALI
1	SHTËPIA	581+27	163.00	185.00	348.00
2	SHTËPIA	608	163.00	185.00	348.00
3	SHTËPIA	608	163.00	185.00	348.00
4	SHTËPIA	608	163.00	185.00	348.00
5	SHTËPIA	608	163.00	185.00	348.00
6	SHTËPIA	608	163.00	185.00	348.00
7	SHTËPIA	610	163.00	185.00	348.00
GJITHËSEJ 7 SHTËPI :		4,258	1,141.00	1,295.00	2,436.00

* NGASTRA 2047-1 & 1847-15 (PJESA E SHFRYTËZUESHME PËR BANIM)

* SIPËRFAQJA E NGASTRËS: $S = 4,258 \text{ M}^2$

* INDEKSI I SHFRYTËZIMIT TË PARCELËS:
* INDEKSI I SHFRYTËZIMIT TË GJELBËRIMIT:
* ETAZHITETI

ISHP = 0.3 (30%)
ISGJ = 0.4 (40%)
P+I

* SIPËRFAQJA E LEJUAR PËR SHPUTË:
* SIPËRFAQJA E LEJUAR PËR GJELBËRIM:

$S = 4,258 \times 0.3 = 1,277.4 \text{ M}^2$
 $S = 4,258 \times 0.4 = 1,703.2 \text{ M}^2$

* SIPËRFAQJA E PËRDHESËS:
* SIPËRFAQJA E KATIT I:

$S = 1,141 \text{ M}^2$
 $S = 1,295 \text{ M}^2$

* SIPËRFAQJA TOTALE (BRUTO):

$S = 2,436 \text{ M}^2$

* SIPËRFAQJA E GJELBËRIMIT SIPAS PROJEKTTIT TOTALE:

$S = 1,750.5 \text{ M}^2$

PROJEKTUESI :
ARCHIPOINTS GROUP

INVESTITORI :
MENTOR VITIJA
GROUP SH.P.K.

PROJEKTI :
PROJEKTI IDEOR I FAZËS SË PESTË
TË LAGJES "SWISS VILLAGE"

VENDI :
ÇAGLLAVICË - PRISHTINË

VËREJTJE:
ME LIGJET NË FUQI NDALOHEK, KOPJIMI, SHFRYTËZIMI
APO ÇFARËDO FORME E PËRHAPJES-SHPËRNDARJES SË
PROJEKTTIT PA U INFORMUAR.
TË DREJTAT EKSKLUZIVE I MBAN VETËM
"ARCHIPOINTS GROUP" SHPK.

ARCHICAD LICENSE CERTIFICATE
3-4761768

PROJEKTANT:
ERTAN SYLEJMANI, IDA

LICENCA:

Ertan Sylejmani
Inzhinier i Diplomuar i Arkitektures
ARKITEKT I LICENCUAR
Kategoria A
A-0229

PROJEKTANT:
MERITON BAJRAMI, IDA

LICENCA:

Meriton Bajrami
Bachelori i Arkitektures
ARKITEKT I LICENCUAR
Kategoria B
A-0720

PROJEKTANT:
ADEA HASIMJA, MSC

FAZA:
ARKITEKTURA

KUOTA RELATIVE:
±0.00 - 630.00

PËRMBAJTJA:
SITUACIONI I GJERË I LAGJES PËR
FAZËN E PESTË

DATA: TETOR 2025

PËRPIJESJA: 1:600

ORIENTIMI:

FAQJA: U-05

FLETA: 42x29.7 CM

KODI: MV-LSWISS5-ÇA/PR-PI-U-05

VULA:

archipoints GROUP



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

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastruktura / Ministrato Zhvotne Sredine, Prostornog Planiranja i Infrastruktura / Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

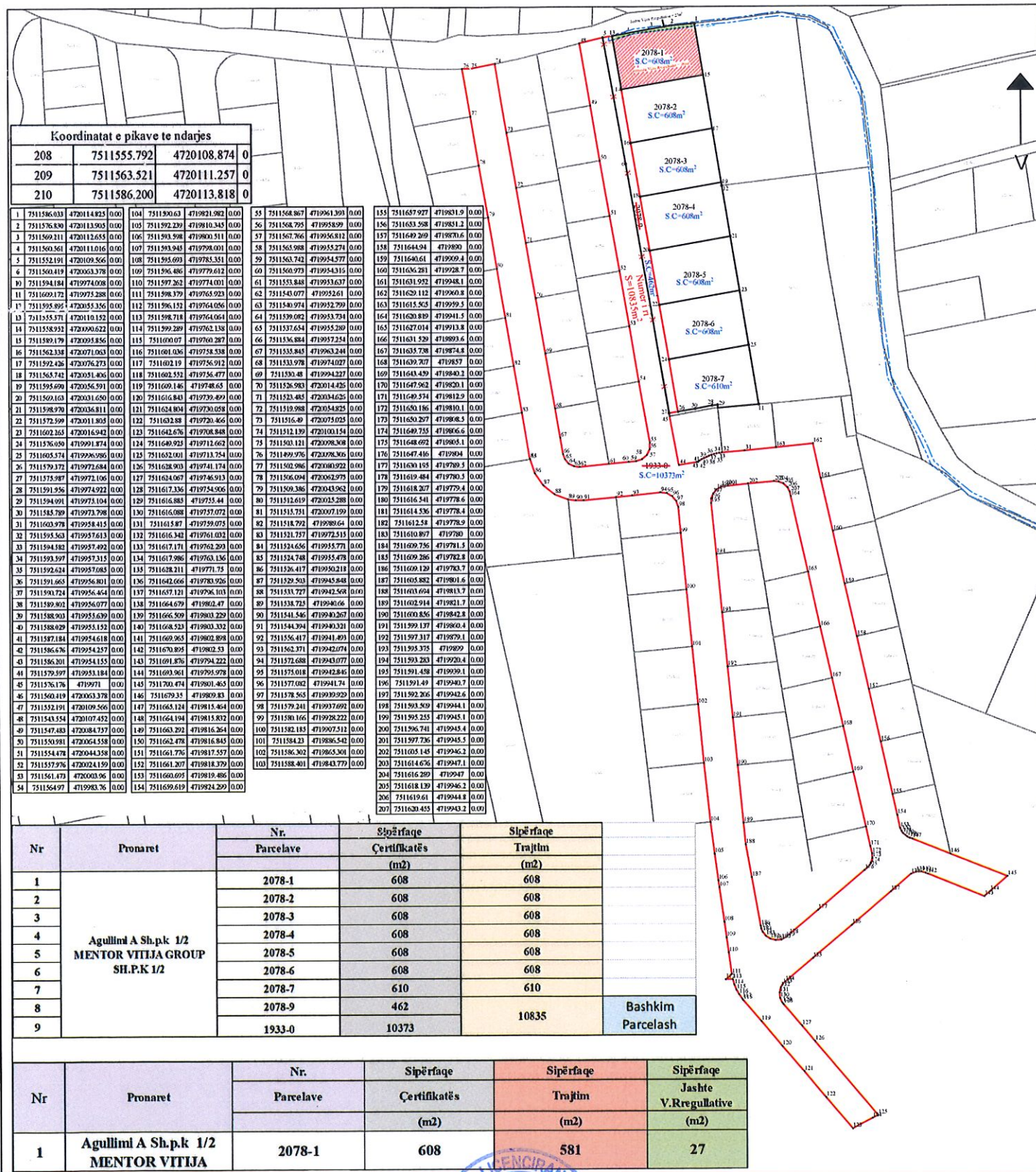
Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice : 2078-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

Numri i lëndës / Broj predmeta: 53/2025

Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 2000



Rilevoi / Snimio: Faton Bajselmani

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 125

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rlevimit / Datum snimanja: 01.10.2025

Aprovoi / Usvojio:

(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja:

