

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 dhe 22 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 dhe nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr. 110-391 dt. 25.02.2010, UA 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 duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-92834/25 dt. 26.06.2025 (sipas e-Leja KKN-00429), të kërkesit/ pronarit: Xhafer Abazi, rr. Xhevat Qena” Prishtinë, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste - “Ndërtesa “1” (Faza I), në kuadër të parcelës ndërtimore “K-3-1” të Bllokut urban “K-3”, Tërësia urbane “K” dhe Ndërtesa “2” (Faza II) në kuadër të parcelës ndërtimore “K-1-9” të Bllokut urban “K-1”, Tërësia urbane “K”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative për vendosjen e çështjes administrative, me datë 11.12.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/pronarit Xhafer Abazi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-92834/25 dt. 26.06.2025 (sipas e-Leja KKN-00429), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste – Ndërtesa “1” në kuadër të parcelës ndërtimore “K-3-1” të Bllokut urban “K-3”, Tërësia urbane “K” (Faza I), dhe Ndërtesa “2” në kuadër të parcelës ndërtimore “K-1-9” të Bllokut urban “K-1”, Tërësia urbane “K” (Faza II), të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1681-1 ZK Çagllavicë, si dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale, nr. 305-1 ZK Çagllavicë, me pronar / posedues P.SH.UJERAT D.S. VODE, me pjesën e parcelës kadastrale nr. 1681-1 ZK Çagllavicë, në pronësi të Xhafer Abazi nga Prishtina, e përfshirë në hapësirë të destinuar për interes publik- rrugë të planifikuar.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas: Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01nr.35-181861 dt. 02.10.2013, në zone të planifikuar me destinim “ekonomik”.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës kadastrale nr. 1681-1 ZK Çagllavicë, dhe parcelës kadastrale të trajtuar përmes këmbimit nr. 305-1 ZK Çagllavicë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronarët & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 1681-1.....S=7185m²Xhafer Abazi.....”Arë e klasës 3”;
 - nr. 305-1.....S=831m² (nga totali S=13675m²).....P.SH.UJERAT D.S. VODE.....”rajon ujo”;
- Totali : S=7,185+831=8,016 m².**
- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura është në pronësi private, dhe pronë shoqërore-komunale, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njërive kadastrale, me kyçe në infrastrukturë teknike; rrugë, ujësjellës dhe kanalizim, elektrik etj.
- Parcela kadastrale nr. 305-1 ZK Çagllavicë, me sipërfaqe të tërësishme prej S=13675m² dhe me pronar/posedues “P.SH.UJERAT D.S. VODE”, në këtë zgjidhje urbane planifikohet të trajtohet me sipërfaqen prej S=630+201=831m², e cila sipërfaqe përfshihet brenda vijës rregulluese të bllokut urban “K-3” dhe “K-1”, në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim”, në Prishtinë, dhe është propozuar që e njëjta të këmbëhet me pjesën e parcelës kadastrale nr. 1681-1 ZK Çagllavicë, me sipërfaqe S=159+672=831 m², në pronësi private, e përfshirë në hapësirë të destinuar për interes publik/rrugë të planifikuar, sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim”, në Prishtinë;

- Pjesa e parcelës kadastrale nr. 1681-1 ZK Çagllavicë, me sipërfaqe të përgjithshme $S=1128m^2$, që shtrihet jashtë vijës rregulluese, gjegjësisht në hapësirë të destinuar për interes publik-rrugë të planifikuar, në mes të bllokut urban “K-1” dhe “K-3”, sipas planit rregullues, është propozuar të ndahet, sipas manualit të ndarjes, dhe e njëjta nuk do të trajtohet me këto kushte ndërtimore, ndërsa, pjesa e parcelës së njëjtë, me sipërfaqe $S=155m^2$, që shtrihet brenda vijës rregulluese të bllokut urban “L-32”, është propozuar të ndahet sipas manualit të ndarjes, dhe mbetet të trajtohet në fazat e ardhshme të zhvillimit;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.1681-1, nuk ka ndërtesa të ndërtuara, përveq një fushë futbollit;
- Terreni ka pjerrtësi nga drejtimi veri-jug, me një disnivel $H\sim 3.00m$ për te Faza I dhe drejtimi veri-jug me një disnivel $H=2.00m$ për te Faza II.
- Parcelat kadastrale të lartcekura, shtrihen përgjatë dy rrugëve të planifikuara, sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim", ndërsa qasja ekzistuese në këtë parcelë/parcelsa ndërtimore është nga rruga ekzistuese “Rilindja”;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej $50m$ ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa afariste dhe ndërtesa shtëpi individuale banimore;

IV. Plani i situacionit — “zgjidhja urbane” e kompleksit me ndërtesa afariste Ndërtesa “1” dhe “2”, e analizuar, studiuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është konceptuar të zhvillohet në dy grupacione/dy faza të realizimit në kuadër të parcelës ndërtimore “K-3-1” të Bllokut urban “K-3”, Tërësia urbane “K”(Faza “I”) dhe parcelës ndërtimore “K-1-9” të Bllokut urban “K-1”, Tërësia urbane “K” (Faza “II”), të Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Perëndim” në Prishtinë, konkretisht në parcelën kadastrale nr.1681-1 ZK Çagllavicë, si dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale nr.305-1 ZK Çagllavicë, me pronar/posedues P.SH.UJERAT D.S. VODE, si në vijim:

a) Faza “I” dhe Faza “II”: e realizimit të kompleksit me ndërtesa afariste –Ndërtesa “1”, me etazhitet P+0, (Faza “I”), në kuadër të parcelës ndërtimore “K-3-1” të Bllokut urban “K-3”, Tërësia urbane “K”, dhe Ndërtesa “2”, me etazhitet P+0, (Faza “II”), në kuadër të parcelës ndërtimore “K-1-9” të Bllokut urban “K-1”, Tërësia urbane “K” të Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Perëndim” në Prishtinë, do të trajtojnë parcelën kadastrale nr.1681-1 ZK Çagllavicë, në pronësi të pronarit / poseduesit të lartcekur, dhe pjesën e parcelës kadastrale nr. 305-1 ZK Çagllavicë, me trajtim përmes këmbimit, me sipërfaqe totale për të dy fazat, me $S=6988m^2$, nga këto, $S=6157m^2$, brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe $S=831m^2$, jashtë vijës rregulluese. Nga kjo sipërfaqe, për Faza “I”, $S=4791m^2$, trajtohet brenda vijës rregulluese, dhe $S=159m^2$, jashtë vijës rregulluese, dhe në total $S=4950m^2$, ndërsa për Faza “II”, $S=1366m^2$, brenda vijës rregulluese, dhe $S=672m^2$, jashtë vijës rregulluese, dhe në total $S=2038m^2$, sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit–“zgjidhja urbane”.

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore “K-3-1” të Bllokut urban “K-3”, Tërësia urbane “K” dhe parcelës ndërtimore “K-1-9” të Bllokut urban “K-1”, Tërësia urbane “K” të Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Perëndim” në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa afariste – “Ndërtesa (Faza I), dhe “Ndërtesa (për Faza II) dhe hapësira përcjellëse, dhe ato janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, distancat nga kufiri i parcelës, 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 kushtet ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Kompleksi me ndërtesa afariste – Ndërtesa me P+0, (Faza “I”), në kuadër të parcelës ndërtimore “K-3-1” të Bllokut urban “K-3”, Tërësia urbane “K” dhe Ndërtesa me P+0 (Faza “II”), në kuadër të parcelës ndërtimore “K-1-9” të Bllokut urban “K-1”, Tërësia urbane “K”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim” në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesa afariste - “Ndërtesa “1” dhe “Ndërtesa “2”

Faza I-rë (Blloku urban K-3):

Ndërtesa “1”, $S=1,174.39m^2 / 1,174.00m^2$, mbi tokë + $0.00m^2$, nën tokë/

Etazhitet: P+0

Faza i II-të (Blloku urban K-1):

Ndërtesa “2”, $S=256.00m^2 / 256.00m^2$, mbi tokë + $0.00m^2$, nën tokë/

Totali për Fazën I dhe II: 1,430.00m²/ 1,174.00 m² Faza I, 256.00 m² Faza II.

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në kuadër të parcelës ndërtimore “K-3-1” të Bllokut urban “K-3”, Tërësia urbane “K” (Faza “I”) dhe parcelës ndërtimore “K-1-9” të Bllokut urban “K-1”, Tërësia urbane “K”, për realizimin e kompleksit me ndërtesë afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara **brenda vijës rregulluese, janë si në vijim:**

Faza i I-rë (Blloku urban K-3):

- nr. 1681-1.....S=4161 m²;
- nr. 305-1.....S=630 m²; pronë shoqërore, e propozuar për këmbim/;

Totali : S=4,791m²

Faza e II-të (Blloku urban K-1):

- nr. 1681-1S=1165 m²;
- nr. 305-1.....S=201 m²; pronë komunale e propozuar për këmbim/;

Totali:S=1,366 m²

Gjithsejtë sipërfaqja brenda vijës rregulluese për grupin e I dhe II-rë është S= 4,791.00m² + S=1,366.00 m² = 6,157.00 m²

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në kuadër të parcelës ndërtimore “K-3-1” të Bllokut urban “K-3”, Tërësia urbane “K” (Faza “I”) dhe parcelës ndërtimore “K-1-9” të Bllokut urban “K-1”, Tërësia urbane “K”, për realizimin e kompleksit me ndërtesë afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara **jashtë vijës rregulluese, janë:**

Faza i I-rë dhe Faza e II-të (K-3 dhe K-1):

- nr. 1681-1.....S=672 m² / e propozuar për këmbim/;
- nr. 1681-1..... S=159 m² / e propozuar për këmbim/ ;

Totali : S=831m²

Gjithsejtë sipërfaqja jashta vijës rregulluese për Fazën e I-rë dhe II-të është S= 831m² dhe e njëjta është propozuar të këmbëhet me pjesën e parcelës kadastrale nr.305-1 ZK Çagllavicë, S=630+201=831 m²

- Pjesët e parcelës kadastrale, që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, e që mbeten të trajtohen në fazat e ardhshme, janë:

- nr.1681-1..... S=1128+155=1283 m² ;

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP) – për bllokun “K-3” dhe “K-1”, dhe konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdhese ose suteranit, për afarizëm 40%, dhe kjo sipërfaqe është:

“Faza I-rë” – (Blloku urban K-3):

S=4,791 x 0.4=1,916.40 m² / *lejuar sipas planit rregullues /,*

S=1,174.00 m² / *për afarizëm, sipas projekt propozimit /.*

“Faza II-të” – (Blloku urban K-1):

S=1,366 x 0.4=546.40 m² / *lejuar sipas planit rregullues /,*

S=205.23 m² / *për afarizëm, sipas projekt propozimit /.*

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, bazuar në planin rregullues dhe në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe ndërtesat e planifikuara nuk kanë sipërfaqe shfrytëzuese nëntokësore.

“Faza I-rë” – (Blloku urban K-3):

S=4,791x 0.6=2,874.60 m² / *lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues /;*

S=0.00 m² / *sipas projekt propozimit /.*

“Faza II-të” – (Blloku urban K-1):

S=1,366 x 0.6=819.60 m² / *lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues /;*

$S=0.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në planin rregullues 0.2 (20%) dhe 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 kjo sipërfaqe është:

“Faza I-rë” (Blloku urban K-3):

$S=4,791 \times 0.2=958.20 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /;

$S=4,791 \times 0.4=1,916.40 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;

$S=1182.23 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

“Faza II-të” – (Blloku urban K-1):

$S=1,366 \times 0.2=273.20 \text{ m}^2$ / sipas planit rregullues /,

$S=1,366 \times 0.4=546.40 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;

$S=539.86 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim” është: për bllokun “K-3”, 1.6, poashtu për bllokun “K-1”, 1.6 dhe 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 kjo sipërfaqe është:

“Faza I-rë”- (Blloku urban K-3):

$S=4,791 \times 1.6 = 7,665.60 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues, për Bllokun “K-3” /,

$S=1,174.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /;

“Faza II-të”- (Blloku urban K-1):

$S=1,366 \times 1.6 = 2,185.60 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues, për Bllokun “K-1” /,

$S=256.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës në kuadër të kompleksit, të jetë destinim ekonomik / afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësirë garazhesh etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H , është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ ose min. 7m, ku distanca prej 7.0 m vlenë edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj);
- Etazhiteti maksimal i lejuar në Bllokun urban “K-3” dhe “K-1” është max P+3, ku etazhitet mund të ndryshohet - rritet nëse aplikohen, Vendimet, 14 nr. 464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 ose 01 Nr.031-185483 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për shpronësimin / kompensimin me sipërfaqe ndërtimore, të pronës private të destinuar për interes publik;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2015, protokoluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;
- Qasjet në komplekse të jenë nga rrugët e planifikuara rreth Blloku urban “K-3” dhe “K-1”;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotualet kënde të lojrave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.2 vendparkime/një njësi banesore, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vendparkimet, për çdo $1000\text{m}^2/40$ vendparkime për shitore, banka, posta dhe të ngjajshme, për çdo $1000\text{m}^2/20$ vendparkime për administratë, për çdo $1000\text{m}^2/50$ vendparkime për ndërtesa hoteliere, për çdo $1000\text{m}^2/30$ vendparkime për ndërtesa kulturore dhe përmbajtje publike, si dhe për salla polifunkionale 20 ulëse / 1 vendparkim;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Aplikimi i të gjithave kushteve dhe kriterëve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale nr.1681-1 dhe 305-1 ZK Çagllavicë (Faza I dhe II), do të realizohet sipas vijës rregulluese të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, Planit të situacionit- “zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes, punuar nga punuar nga gjeodeti i licencuar Qëndrim Dragusha me licencë nr.255.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartë cekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes së parcelës nr.1681-1 ZK Çagllavicë, do 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, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Ndërsa, procedura e ndarjes së parcelës nr.305-1 ZK Çagllavicë, do të bëhet pas përfundimit të procedurës së këmbimit, sipas përshkrimit në paragrafin VIII., të këtij vendimi.

VII. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale me nr.1681-1, dhe nr.305-1 ZK Çagllavicë (Faza I dhe Faza II), do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga “Plani Rregullues Prishtina e Re Zona Perëndim” Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualit të bashkimit të parcelave punuar nga gjeodeti i licencuar Qëndrim Dragusha me licencë nr.255.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartëcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe manuali të bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e bashkimit 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 bashkimit të pjesëve të parcelave nr.1681-1 dhe nr.305-1 ZK Çagllavicë, (Faza I dhe Faza II) do të bëhet pas përfundimit të procedurës së këmbimit, sipas përshkrimit në paragrafin VIII., të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit, duke u bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga “Plani Rregullues Prishtina e Re Zona Perëndim” Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualit të bashkimit të parcelave punuar nga gjeodeti i licencuar Qëndrim Dragusha me licencë nr.255, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.305-1, me $S=630+201m^2$, (për Fazën I dhe Fazën II), me sipërfaqe totale $S=831m^2$, dhe në pronësi/ posedim të P.SH.UJERAT D.S. VODE, nga pronari, është propozuar të bëhet me pjesën e parcelës kadastrale nr.1681-1 me $S=672+159m^2$ ZK Çagllavicë (për Fazën I dhe II), me sipërfaqe totale $S=831m^2$, dhe në pronësi private, të përfshira në rrugë të planifikuara të këtij plani rregullues, duke u bazuar në Ligjin Nr. 04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e këmbimit 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 këmbimit do të realizohet, para aplikimit për leje ndërtimore (për Fazën e II) në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi.

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

IX. Kushti i veçantë, i caktuar bazuar në nenin 45 të ligjit Nr. 05/L-03 për procedurën e Përgjithshme Administrative, duhet të përmbushet para aplikimit për leje ndërtimore për Ndërtesa “2”, me etazhitet P+0 (Faza II), dhe ka të bëjë me;

- Përfundimin e procedurës së këmbimit të pjesëve të parcelës kadastrale nr.305-1 ZK Çgllavicë, në pronësi shoqërore, me pjesët e parcelës kadastrale nr. 1681-1 ZK Çagllavicë, në pronësi private, sipas përshkrimit në paragrafin VIII./ Këmbimi /, të këtij vendimi, dhe
- Ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, për pjesët e parcelës kadastrale nr. 1681-1 dhe 305-1 ZK Çagllavicë, pas përfundimit të procedurës së këmbimit, sipas përshkrimit në paragrafin XVI., të këtij vendimi.

Në rast të mosplotësimit të kushtit të veçantë, sipas përshkrimit në këtë pikë, për arsye të ndryshme, obligohet Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit që të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore, dhe të veprojë konform rregullativës ligjore në fuqi.

X. 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 Ndërtesat (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" - Ngrohja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

XI. 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 VI., 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 në bashkëpronësi*", të MMPH nr. 0/2016 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;
- 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 kyqe 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;
- Elaborati për Arkitekturë të qëndrueshme, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës nr.01-031-185481 dt.14.08.2015.

XII. 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 Urbanizmit dhe Mjedisit, 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.

XIII. 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 dhënie 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);4
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

XVI. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela nr.1681-1 dhe nr.305-1 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës 3" dhe "rajon ujqor", kërkohet që paraprakisht të bëhet paga 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 parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore prej $S=4161+630=4791\text{m}^2$ (Faza I) + $1165+201=1,366\text{m}^2$ (Faza II).

Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, për pjesën e parcelës kadastrale $S=4161\text{m}^2$ (Faza I), do të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore për Ndërtesa “1” (Faza I), ndërsa për pjesët tjera të parcelës kadastrale nr.1681-1 dhe nr.305-1 ZK Çagllavicë ($630+1165+201$), do të bëhet pas përmbushjes së kushtit të veçantë, të përshkruar si në paragrafin IX., të këtij vendimi.

Kjo sipërfaqe, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, 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.

XIV. 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.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për leje rrënimi për rrënimin e ndërtesave ekzistuese në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik, dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejin e rrënit, aplikuar me kërkesë të veçantë.

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

Aplikuesi/pronari Xhafer Abazi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-92834/25 dt.26.06.2025 (sipas e-Leja KKN-00429), ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste, – Ndërtesa “1” me etazhitet P+0 në kuadër të parcelës ndërtimore “**K-3-1**”, të Bllokut urban “**K-3**”, Tërësia urbane “**K**” (**Faza “I”**) dhe Ndërtesa “2” me etazhitet P+0 në kuadër të parcelës ndërtimore “**K-1-9**” të Bllokut urban “**K-1**”, Tërësia urbane “**K**” (**Faza “II”**), të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" në Prishtinë, në lokacionin e përshkruar si në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 nr.350/02 - 92834/25 dt.26.06.2025 (sipas e-Leja KKN-00429), dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- *Kopja e planit e parcelës kadastrale nr.1681-1 ZK. Çagllavicë, e evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale, P-71914075-01618-1 me pronar Xhafer (Imer) Abazi (kopje e vërtetuar me LRP.nr.1913/2024 dt.14.03.2024);*
- *Kopja e letërnjoftimit të pronarit Xhafer Abazi*
- *Incizimin gjeodezik të parcelave, të dt.23.04.2025 punuar nga gjeodeti i licensuar, Qëndrim Dragusha me numër të licencës 255.*
- *Manuali gjeodezik për ndarjen dhe bashkimin e parcelave të punuar nga gjeodeti i licensuar, Qëndrim Dragusha me numër të licencës 255 të datës 10.02.2023;*
- *Manuali gjeodezik për propozimin për këmbimin e pjesëve të parcelave të punuar nga gjeodeti ilicensuar Qëndrim Dragusha me numër të licencës 255 të datës 10.02.2023.*
- *Pëlqimin për shkëmbimin e pronave sipas skicës së dërguar për pronën e cila është hipotekë sipas nr. të njësisë kadastrale P-71914075-1681-1, nga NLB Banka sh.a-Divizioni për Koorporata dt.26.11.2025;*
- *Pëlqimin për ndërtim në pronën e cila është hipotekë sipas nr. të njësisë kadastrale P-71914075-1681-1, nga NLB Banka sh.a-Divizioni për Koorporata dt.28.10.2025;*

- Projektin ideor me zgjidhje urbane për parcelat kadastrale në fjalë, të hartuar nga “ULP architecture” SH.P.K. me numër të biznesit 811494971 me seli në Lipjan.
- Certifikata e biznesit e “ULP architecture” SH.P.K. me seli në Lipjan, me ARBK nr.811494971;
- Fotot e lokacionit;
- Shkresa-Afishja “Njoftim publik” i datës 15.10.2025 – 29.10.2025, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e njoftimit publik;

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës të kërkesës 05 nr.350/02-92834/25 dt.26.06.2025 (sipas e-Leja KKN-00429), për caktimin e kushteve ndërtimore, konkretisht dosjen e saj, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim” 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

Pronari Xhafer Abazi, me kërkesën 05 nr.350/02-92834/25 dt.26.06.2025 (sipas e-Leja KKN-00429), ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste, –Ndërtesa “1” me etazhitet P+0 në kuadër të parcelës ndërtimore “K-3-1” të Bllokut urban “K-3”, Tërësia urbane “K” (Faza “I”) dhe Ndërtesa “2” me etazhitet P+0, në kuadër të parcelës ndërtimore “K-1-9” të Bllokut urban “K-1”, Tërësia urbane “K” (Faza “II”), të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim” në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr. 01 nr. 35-186850 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani ky lokacion përfshihet në hapësirë të destinuar si zonë “ekonomike”.

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës në fazën fillestare të saj dhe zhvillimit të procedurave të lartcekura, 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 nenin 13 të “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, me datë 15.10.2025, në vende të dukshme të lokacionit dhe rrethinës, ka vendosur Afishen “Njoftimi publik” me projekt propozimin konceptual, e cila ka qëndruar deri me datë dt.29.10.2025, me të cilën veprim para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës është synuar të informohet me kërkesën e aplikuarve dhe të njëjtëve i është ofruar mundësia për dhënien e komenteve, gjegjësisht pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’.

Pas shqyrtimit dhe analizimit të projekt propozimit konceptual me Planin e situacionit – “zgjidhja urbane”, të, dhe dokumentet e bashkëngjitura, konstatohet se propozim zgjidhja urbane, në trajtim, është konceptuar të zhvillohet në dy parcela ndërtimore konkretisht në dy faza të realizimit–parcela ndërtimore “K-3-1” të Bllokut urban “K-3”, Tërësia urbane “K”, (Faza “I”), dhe në parcela ndërtimore “K-1-9” të Bllokut urban “K-1”, Tërësia urbane “K” (Faza “II”), në kuadër të të cilave përfshihen pjesët e parcelave kadastrale nr.1681-1 ZK Çagllavicë si dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale nr.305-1 ZK Çagllavicë, me pronar/posedues Komuna e Prishtinës, të përfshira brenda vijës rregulluese të bllokut urban “K-3” dhe “K-1”, të përfshira në hapësira të destinuara/planifikuara për interes publik-rrugë të planifikuar të këtij Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndim”.

Pas përfundimit të procedurës së këmbimit, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, në një parcelë të vetme ndërtimore, sipas përshtatjes në pikën VI., dhe VII., të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

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 kyçe në rrugën të planifikuar të planit rregullues dhe ndër të tjera konstatohet:

“Pas shqyrtimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Xhafer Abazi, ne lagjen “Prishtina e Re, Zona Perëndim”, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-92834/25 dt.26.06.2025, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen “Prishtina e Re, Zona Perëndim” për dy ndërtesat afariste me etazhitet P+0, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohen si të tilla, marrë parasysh lokacionin e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugët e planifikuar dhe shmangien e kyçjeve në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuar. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave afariste për vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi”, “Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkimeve të Komunës së Prishtinës”, dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve, duhet

të jetë minimum 5.5m. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugëve të planifikuara dhe në kohën kur realizohen ato sipas planit.”.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor dhe 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, dhe kërkesën për kushte ndërtimore me faktet – provat e prezantuar ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me që rast të konstatoj se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, 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 të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuara, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Perëndim”, në sistemin koordinativ KosovaREF 01, dhe Manuali i ndarjes, bashkimit dhe këmbimit të parcelave kadastrale të trajtuara, punuar nga kompania gjeodezike.

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.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuessit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-92834/25 dt.26.06.2025 (sipas e-Leja KKN-00429), kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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,
05 NR.350/02 – 92834/25 DT.11.12.2025

Zyrtarja,
Leonora Mehmeti


Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi





Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

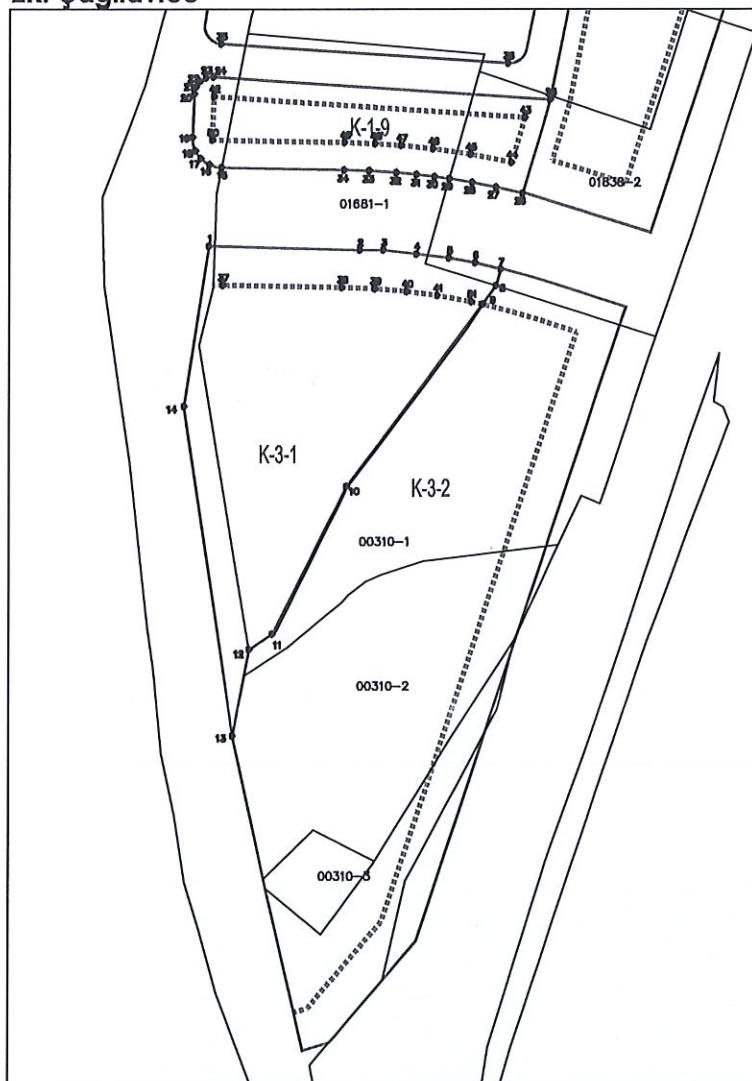
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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

ZK. Çagllavicë



Vija Rregulluese sipas PRRU
(Riparcelimi)

(Riparcelimi)			27	7512092.27	4720769.37
1	7512018.19	4720754.37	28	7512086.03	4720770.58
2	7512057.13	4720753.32	29	7512080.15	4720771.54
3	7512063.15	4720753.32	30	7512076.31	4720772.07
4	7512071.63	4720752.31	31	7512071.61	4720772.63
5	7512080.12	4720751.30	32	7512066.50	4720773.12
6	7512086.87	4720750.06	33	7512059.53	4720773.57
7	7512093.53	4720748.42	34	7512053.10	4720773.79
8	7512092.30	4720744.20	35	7512021.24	4720805.94
9	7512088.73	4720739.44	36	7512095.40	4720800.95
10	7512053.81	4720692.83	Vija Ndërtimore sipas PRRU		
11	7512034.79	4720655.06	37	7512021.79	4720744.36
12	7512028.82	4720651.15	38	7512052.55	4720743.80
13	7512024.55	4720629.01	39	7512060.96	4720743.44
14	7512012.01	4720713.38	40	7512069.18	4720742.72
15	7512021.39	4720774.37	41	7512077.02	4720741.67
16	7512018.27	4720775.12	42	7512019.43	4720792.53
17	7512016.08	4720776.71	43	7512099.73	4720787.13
18	7512014.73	4720778.69	44	7512096.31	4720775.66
19	7512014.03	4720782.13	45	7512085.63	4720777.75
20	7512014.46	4720793.21	46	7512075.91	4720779.18
21	7512014.86	4720794.92	47	7512067.71	4720780.04
22	7512015.94	4720796.40	48	7512061.01	4720780.51
23	7512017.37	4720797.27	49	7512053.23	4720780.79
24	7512019.26	4720797.55	50	7512019.00	4720781.42
25	7512106.31	4720791.70	51	7512085.89	4720740.06
26	7512099.25	4720768.01			

Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi : _____

Prishtinë: 11.12.2025

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela Kadastrale



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

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/ Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/ Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

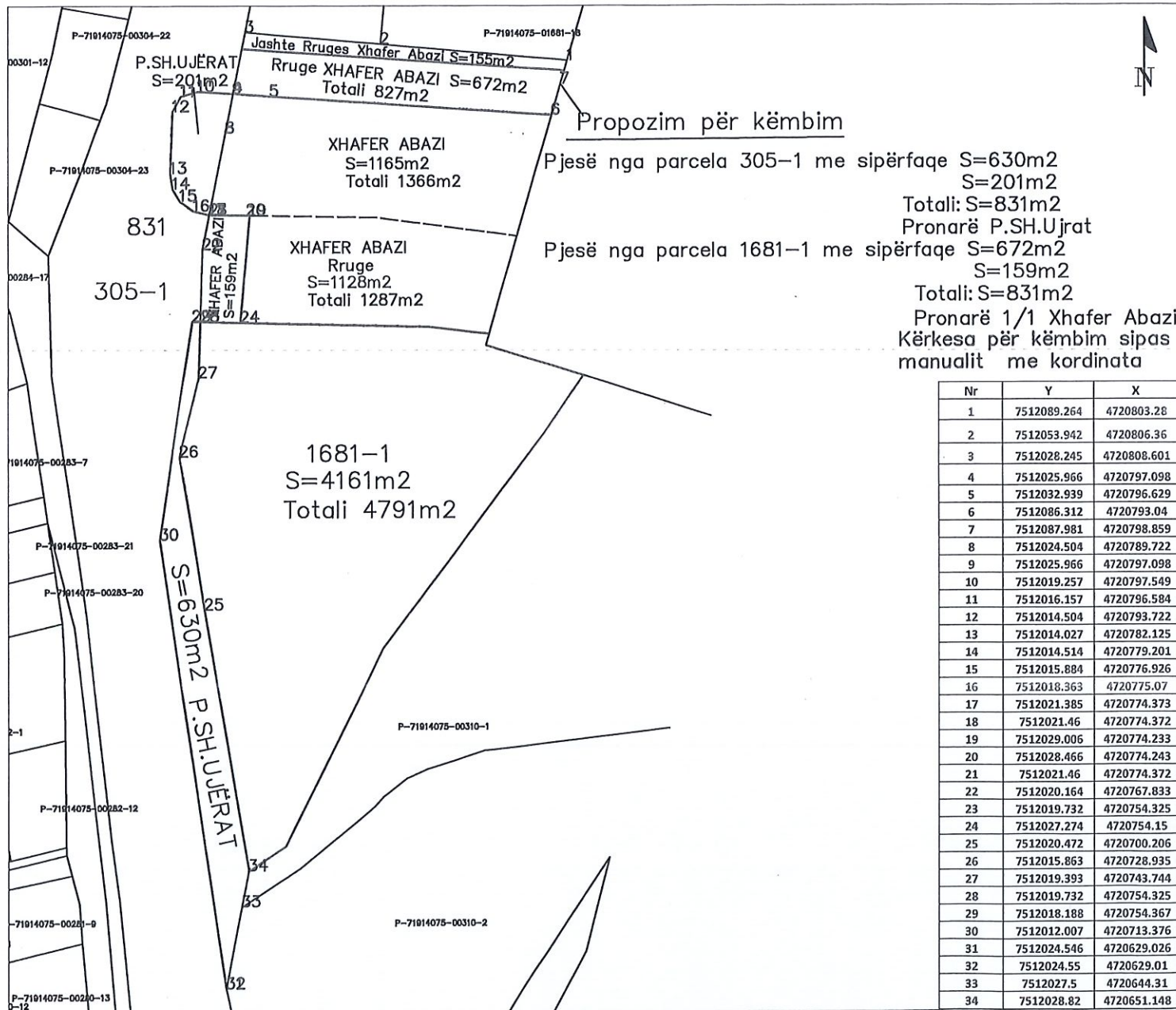
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1681-1,305-1

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

Numri i lëndës / Broj predmeta: /2025

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 250



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

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

Nr. i licencës / Br. licence: 255

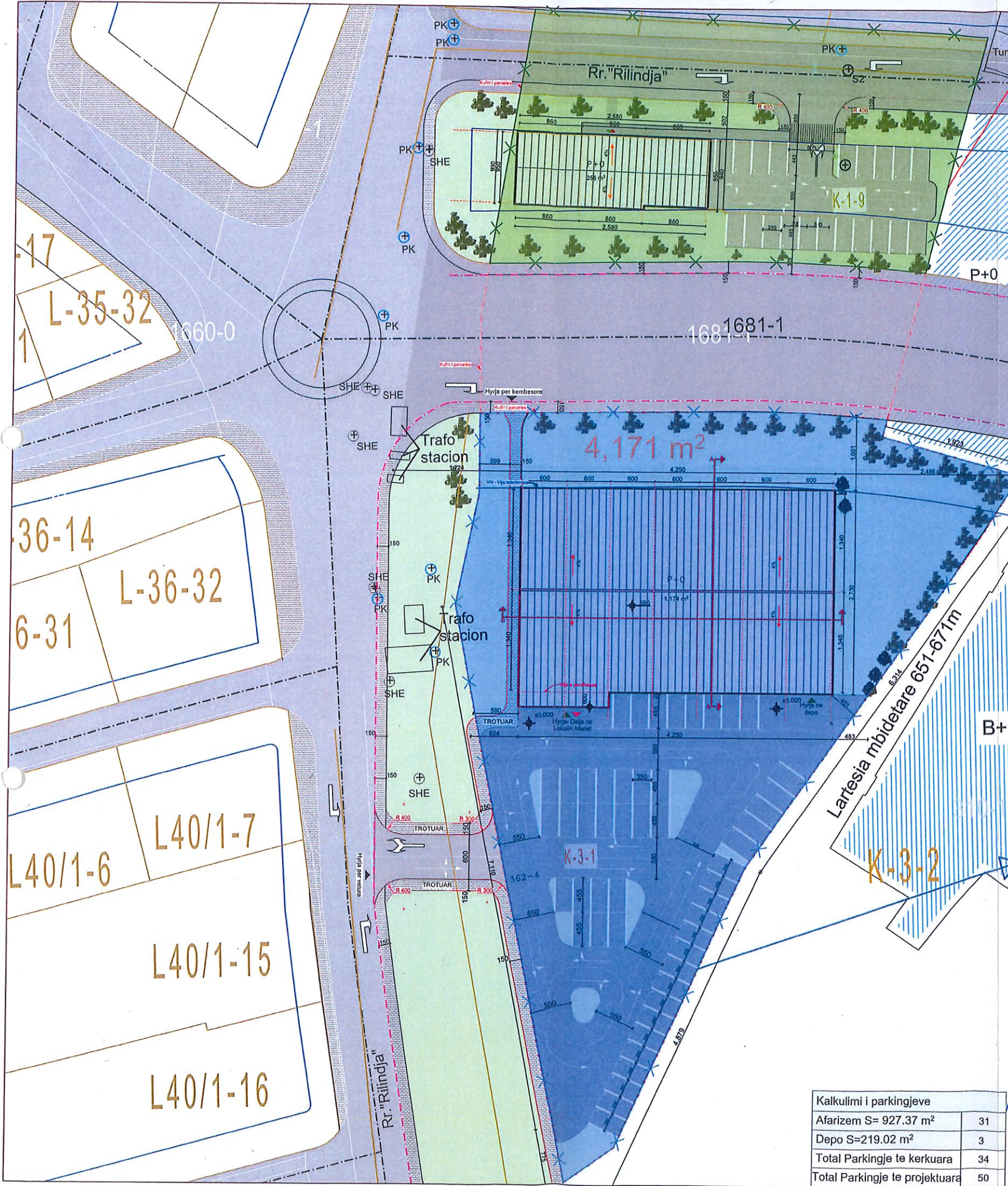
Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 16.05.2025





BLLOKU -K-1-9 (destinim ekonomik)	Faza 2	-të projektuar
Sipërfaqja e parcelës 1681-1	7285 m ²	
Sipërfaqja e parcelës brenda v. ndërtimore	1270 m ²	
Parcela P.SH. "UJËRAT" sipërfaqja	630 m ²	
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës ISHP	40% -> 508 m ²	256 m ²
- deri në lartësi max h=9m matur në vilën ndërtimore	40% -> 508 m ²	
ISHP për etazhat tjera :	35% -> 444.5 m ²	0
Sipërfaqja maksimale e përdhësës ('shputa')	508 m ²	256 m ²
Indeksi i sipërfaqës së gjelbërimit ISGJ	20% 254 m ²	539.86 m ²
Numri i etazhave nëntokësore	Nuk kufizohet	0
Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës ISHN	60%	
Etazhiteti maksimal	P+3	P+0
Indeksi i sip. së përgjithshme ndërtimore ISPN	1.6 -> 2032 m ²	256 m ²
Sipërfaqja e zhvilluar max mbitokësore	2032 m ²	256 m ²
Sipërfaqja e llogaritur e përmbajtjeve afariste:	100% mbitoke 2032 m ²	256 m ²

Kalkulimi i parkingjeve	
Afarizem S= 151 m ²	6
Depo S=98 m ²	1
Total Parkingje te kerkuara	7
Total Parkingje te projektuara	21

Kalkulimi i parkingjeve	
Afarizem S= 927.37 m ²	31
Depo S=219.02 m ²	3
Total Parkingje te kerkuara	34
Total Parkingje te projektuara	50

BLLOKU -K-3-1 (destinim ekonomik)	Faza 1	-të projektuara
Sipërfaqja e parcelës 1681-1	7285 m ²	
Sipërfaqja e parcelës brenda v. ndërtimore	4161 m ²	
Parcela P.SH. "UJËRAT" sipërfaqja	630 m ²	
Indeksi i shfrytëzimit të parcelës ISHP	40% -> 1664.4 m ²	
- deri në lartësi max h=9m matur në vilën ndërtimore	40% -> 1664.4 m ²	
ISHP për etazhat tjera :	35% -> 1456.3 m ²	
Sipërfaqja maksimale e përdhësës ('shputa')	1664.4 m ²	1174 m ²
Indeksi i sipërfaqës së gjelbërimit ISGJ	20% 832.2 m ²	1,182.23 m ²
Numri i etazhave nëntokësore	Nuk kufizohet	0
Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës ISHN	60%	
Etazhiteti maksimal	P+3	P+0
Indeksi i sip. së përgjithshme ndërtimore ISPN	1.6 -> 6657.6 m ²	1174 m ²
Sipërfaqja e zhvilluar max mbitokësore	6657.6 m ²	1174 m ²
Sipërfaqja e llogaritur e përmbajtjeve afariste:	100% mbitoke 6657.6 m ²	1174 m ²

ULP ARCHITECTURE
TEL: +383 (0) 49/307 314
+383 (0) 49/182671
E-MAIL: ULPARCHITECTURE@GMAIL.COM

VËREJTJE :

INVESTITORI:
XHAFER ABAZI

VENDI:
PRISHTINË

PROJEKTI:
OBJEKTI AFARISTO
P+0

ARKITEKT:
MSC.ARCH. FLAKRIM ZEJNULLAHU
CAN.MSC. JAHIR ELSHANI
ARCH. ADRIATIK TERPEZA

NIVELI I PROJEKTIT:
IDEOR

FAZA E PROJEKTIT:
ARKITEKTURA

PËRMBAJTJA E FLËTES:
SITUACIONI I GJERË

PËRPIJESJA:	DATA:
1:550	NËNTOR/2025

NUMRI I FAQËS:	FORMATI
03	A3

ULP ARCHITECTURE
PRISHTINE
15 LIPJAN