

01-2126



Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 3, 5, 14 dhe 18 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44, dhe 45 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017dt.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 05 Nr.350/02-149492/24 dt.11.11.2024, të aplikuesit Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa administrative, afariste dhe hotelerike – Ndërtesa A1, me B+P+5, A2, me B+P+4, A3, me P+0, A4, me B+P, A5, me B+P+7, B1, me B+P+1, B2, me P+1, C2, me P+1, C3, me B+P+2, dhe D3, me P+1, në kuadër të bllokut urban “A1” të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kodra e Trimave 1”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 02.03.2026, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-149492/24 dt.11.11.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin dhe rindërtimin e Kompleksit me ndërtesa administrative, afariste dhe hotelerike – Ndërtesa A1, me B+P+5, A2, me B+P+4, A3, me P+0, A4, me B+P, A5, me B+P+7, (ndërtimi i ri), dhe Ndërtesa B1, me B+P+1, B2, me P+1, C2, me P+1, C3, me B+P+2, dhe D3, me P+1 (rindërtim), në kuadër të bllokut urban “A1” të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kodra e Trimave 1”, në Prishtinë, konkretisht në parcelat kadastrale nr.3118-0, 3120-0, 3122-0, 3123-0, 3125-8 dhe 3121-0 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale të lartcekura, për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihen në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kodra e Trimave 1” në Prishtinë, i miratuar me Vendim 01nr.350/05-0118238/17 dt.22.05.2017, në zonë të planifikuar me destinim “banim i mesëm”, dhe një pjesë me destinim “sport dhe rekreim”.

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.3118-0, ZK. Prishtinë.....S=4816 m².....Komuna e Prishtinës.....”kullësë e klasës1”;
 - nr.3120-0, ZK. Prishtinë.....S=5460 m².....Komuna e Prishtinës.....”kullësë e klasës1”;
 - nr.3122-0, ZK. Prishtinë.....S=1694 m².....Komuna e Prishtinës.....”kullësë e klasës1”;
 - nr.3125-8 ZK.Prishtinë.....S=38933 m².....Komuna e Prishtinës.....“tokë ndërtimore”6060 m² dhe tokë tjetër-jo pjellore dhe 32873 m²;
 - nr.3123-0, ZK. Prishtinë.....S=4158 m².....Komuna e Prishtinës.....“arë e klasës 4”;
 - nr.3121-0, ZK. Prishtinë.....S=2501 m².....Komuna e Prishtinës.....tokë tjetër-jo pjellore”;
- E drejta pronësore-juridike është Komuna e Prishtinës, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale në trajtim, aktualisht ka ndërtesa ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është kryesisht i rrafshët, ndërsa në pjesën veriperëndimore, ka pjerrtësi në drejtimin veriperëndim-juglindje, me disnivel ~11.00m`;
- Qasja në parcelë kadastrale bëhet përmes rruga ekzistuese rr.“Sami Plakolli”, me gjendje faktike rrugë e asfaltuar, dhe e planifikuar sipas planit;

- Në kuadër të perimetrit prej 50m'të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa banesore, depo, dhe ndërtesa shkollore.
- **Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës për realizimin - ndërtimin dhe rindërtimin e kompleksit me ndërtesa administrative, afariste dhe hotelerike – Ndërtesa A1, me B+P+5, A2, me B+P+4, A3, me P+0, A4, me B+P, A5, me B+P+7, B1, me B+P+1, B2, me P+1, C2, me P+1, C3, me B+P+2, dhe D3, me P+1, në kuadër të bllokut urban "A1" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kodra e Trimave 1" në Prishtinë, përcaktohen 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 me qasje në kuadër të parcelave kadastrale/ndërtimore, 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 i lokacionit – "situacioni i ngushtë", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara, planifikohet ndërtimi dhe rindërtimi i kompleksit me ndërtesa administrative, afariste dhe hotelerike – Ndërtesa A1, me B+P+5, A2, me B+P+4, A3, me P+0, A4, me B+P, A5, me B+P+7, B1, me B+P+1, B2, me P+1, C2, me P+1, C3, me B+P+2, dhe D3, me P+1, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesa administrative, afariste dhe hotelerike – Ndërtesa A1, me B+P+5, A2, me B+P+4, A3, me P+0, A4, me B+P, A5, me B+P+7, B1, me B+P+1, B2, me P+1, C2, me P+1, C3, me B+P+2, dhe D3, me P+1

Ndërtesa "A1", $S=13,213.60m^2 / 3,992.36m^2$, mbi tokë + 0.00 m^2 , nën tokë /,

Etazhiteti: B+P+5,

Ndërtesa "A2", $S=13,213.60m^2 / 2,042.46m^2$, mbi tokë + 0.00 m^2 , nën tokë /,

Etazhiteti: B+P+4,

Ndërtesa "A3"- $S=187.60m^2 / 187.60m^2$, mbi tokë + 0.00 m^2 , nën tokë /,

Etazhiteti: P+0

Ndërtesa "A4", $S=13,213.60m^2 / 2521.32m^2$, mbi tokë + 0.00 m^2 , nën tokë /,

Etazhiteti: B+P+0,

Ndërtesa "A5", $S=13,213.60m^2 / 5,255.85m^2$, mbi tokë + 0.00 m^2 , nën tokë /,

Etazhiteti: B+P+7

Ndërtesa "B1"- $S=1,545.10m^2 / 1,545.10m^2$, mbi tokë + 0.00 m^2 , nën tokë /,

Etazhiteti: B+P+1.

Ndërtesa "B2"- $S=1,861.13m^2 / 1,861.13m^2$, mbi tokë + 0.00 m^2 , nën tokë /,

Etazhiteti: P+1.

Ndërtesa "C2"- $S=735.80m^2 / 735.80m^2$, mbi tokë + 0.00 m^2 , nën tokë /,

Etazhiteti: P+1.

Ndërtesa "C3"- $S=2,131.67m^2 / 1,415.67m^2$, mbi tokë + 716 m^2 , nën tokë /,

Etazhiteti: B+P+2.

Ndërtesa "D3"- $S=2,872.00m^2 / 2,872.00m^2$, mbi tokë + 0.00 m^2 , nën tokë /,

Etazhiteti: P+1.

Parkingu nëntokësor - $S= 10,047.10m^2 / 0.00m^2$, mbi tokë + 10,047.10 m^2 , nën tokë /,

Etazhiteti: B+0 (sipërfaqja nëntokësore, e përbashkët për Ndërtesa A1, A2, A3, A4, A5, B1 dhe C3);

Sipërfaqja e përgjithshme: $S=33,192.39m^2 / 22,429.29m^2$, mbi tokë + 10,763.10 m^2 , nën tokë/.

Platforma (mbikalimi ura) me sipërfaqe $S=997m^2$.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, të jetë për "Administrative/Hotelerike", me hapësira përcjellëse, si: kthina për afariste, etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Parcelat dhe pjesa e parcelave kadastrale për realizimin e kompleksit me ndërtesa administrative, afariste dhe hotelerike, të trajtuara në parcelën ndërtimore, brenda vijës rregulluese, janë:

-nr.3118-0, ZK. Prishtinë..... $S=710m^2$;

-nr.3120-0, ZK. Prishtinë..... $S=1,005m^2$;;

-nr.3122-0, ZK. Prishtinë..... $S=1,694m^2$;;

-nr.3125-8, ZK. Prishtinë..... $S=37,324m^2$;

-nr.3123-0, ZK. Prishtinë..... $S=3,826m^2$;

-nr.3121-0, ZK. Prishtinë..... $S=770m^2$;

Totali: $S=45,329m^2$

- Parcelat dhe pjesa e parcelave kadastrale për realizimin e kompleksit me ndërtesa administrative, afariste dhe hotelerike, jashtë vijës rregulluese, janë:

-nr.3125-8,.....S=1,493 m²;
 -nr. 3118-0,.....S=4,102 m²;
 -nr. 3120-0,.....S=4,458 m²;
 -nr. 3121-0,.....S=1,735 m²;
 -nr. 3123-0,.....S=318 m²;

Totali: S=12,106 m²

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore – (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdhese, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Kodra e Trimave 1”, është max. 0.3-0.4(0.30-0.40%) e sipërfaqes së parcelës.

$S=45,329 \times 0.3=13,598.70 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Kodra e Trimave 1”.

$S=45,329 \times 0.4=18,131.60 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Kodra e Trimave 1”.

S=3,390.10 m² / sipas projekt propozimit/.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabarin e bodrumit, është max. 60%, me kusht që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit të tij, nuk e tejkalon nivelin e trotuarit, bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.

$S=45,329 \times 0.6=27,197.40 \text{ m}^2$ / lejuar sipas vendimit /.

S=10,047.10 m² / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i minimal i parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), është min 0.40 (40 %) me gjelbërim të lartë dhe të ultë, sipas Vendimit 01 nr. 031 - 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$S=45,329 \times 0.4=18,131.60 \text{ m}^2$ / lejuar sipas vendimit /.

S=32,166.60 m² / sipas projekt propozimit /gjelbërim/.

Koeficienti i shfrytëzimit të sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore (ISPN), sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Kodra e Trimave 1”, është $ISD=3.3$ Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese - parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë - suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës - bodrume. Sipas llogarive, kjo sipërfaqe, është:

$S = 45,329 \text{ m}^2 \times 3.3 = 149,585.70 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Kodra e Trimave 1”,

S=24,257.70 m² /sipas projekt propozimit /.

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe protokoluar 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;

- Bazuar në kriteret e Planit Rregullues të Hollësishëm “Kodra e Trimave 1”, distanca nga kufiri i parcelës dhe distanca mes ndërtesave janë: a)”duhet të largohet në distancë prej 3.0m nga parcela fqinjë nëse objekti ndërtohet i vçantë.Në distancë në mes 3.0 dhe 1.0m larg nga parcela fqinjë me hapje të kufizuar në fasadë të përshtatshme në pjesët e murit nga tulla xhami ose xham i errët,këto elemente mund të planifikohen në një sipërfaqe prej 0.36m²,dhe e gjitha nëse objekti funksionon si i veçantë”; b) “Objektet mund të ndërtohen edhe në varg me diletme të domosdoshme. Në raste të shkëputjes së vargut dhe në raste tjera distanca minimale anësore duhet të jetë 4m'.Në këto raste në fasadat anësore të ndërtesave nuk mund të vendosen ditare dhe terasa të dhomave të banesave”. c).Objektet të cilat do të ndërtohen në këtë lagje mund të vendosen në vijën ndërtimore.bjekti duhet të jetë i larguar nga objekti tjetër përballë së paku sa është lartësia e tijë (1H)” dhe d). Për pjesën e nëntokës distanca minimale të jetë 1.5m,në të kundërtën nëse kjo distancë është më e vogël ose ndërtohet në kufi,duhet të sigurohet plqimi i vërtetuar nga pronari parcelave fqinjë,konkretisht në këtë rast nga parcela nr.10621-0 ZK Prishtinë.

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016,protokoluar me numrin 01 nr.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 sipërfaqeve të përgjithshme ndërtimore (ISPN),e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;

- Përdhesa nga niveli i terrenit-trotuarit të ndërtesës për pjesët afariste, lejohet të ngritet max.0.3m' kurse për pjesët e banimit max.1.20m';
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga “Sami Plakolli”, e cila rrugë është e paraparë edhe me Planin Rregullues “Tophane” dhe Planit Rregullues të Hollësishëm “Kodra e Trimave 1”, në Prishtinë, për kompleksin e ndërtesave të “Tjegollores”, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugët e planifikuara. Kyçja si e tillë është harmonizuar dhe është e përbashkët me zgjidhjen urbane të kompleksit ndërtimor “Ted Residence”, të cekur edhe me Vendimin e Kushteve Ndërtimore 05Nr.350/02-18947/21 dt. 01.03.2021.
- Në kuadër të kompleksit të parashihen vendparkingjet nëntoksore, shtigjet, trotualet, mobilar urban, etj.;
- 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 efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Sipas Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, për ndërtesat hotelerike dhe për turizëm, vendparkimet duhet të planifikohen: për ndërtesat e hoteleve deri në 3* 0.2 VP/ një shtrat, për ndërtesat e hoteleve me 4* 0.5 VP/ një shtrat, dhe për ndërtesat e hoteleve me 5* 0.75VP/ një shtrat, për ndërtesat administrative (publike) 2 VP/ 100 m², për ndërtesa të tregtisë 4 VP/ 100 m² të hapësirës shitëse, etj
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kodra e Trimave 1”, në Prishtinë.

IV. Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale nr.3125-8,3118-0,3120-0,3121-0 dhe 3123-0 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas, Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes, punuar nga “AR CONSULTING”, shpk nga Prishtina, me licencë nr.72 të dt.10.02.2026.

Drejtorja jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Manualit të ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Ndarja të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarit / investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “*Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01*”, punuar nga kjo drejtori, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

V. Bashkimi i pjesëve dhe parcelave kadastrale, nr.3125-8, 3118-0, 3120-0, 3121-0, 3123-0 dhe 3122-0 dhe ZK Prishtinë Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane”, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga “Planin Rregullues Kodra e Trimave 1” Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit të bashkimit të parcelave.

Drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane”, Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR “Kodra e Trimave 1” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në kushtet ndërtimore, me kërkesë nga Drejtorja e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës.

VI. Kyçja në infrastrukturë – marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina”, bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga “Termokos”-Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, 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", "Rregullore mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH Nr.06/2016 dt.03.11.2016, Udhëzimit Administrativ MMPH-së Nr. 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, mobilian 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 kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe 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;

VIII. Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për Masat e mbrojtëse nga zjarri hartuar 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 - Elaborati për Leje Mjedisore Komunale hartuar 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.

IX. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.3125-8, 3118-0, 3120-0, 3121-0, 3122-0 dhe 3123-0 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, janë të evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelave-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “kullosë e klasës 1”, “arë e klasës 4” dhe “tokë tjetër”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, 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 Plani i situacionit –“zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej **S=45,329m²**. 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, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

X. Para aplikimit për leje ndërtimore, aplikuesi është i obliguar të sigurojë pëlqimin nga pronari i parcelës kadastrale nr. 10621-0 ZK Prishtinë, për pozicionim të ndërtesës A4, me etazhitet B+P+0, të paraqitur si në pjesën grafike-situacioni i ngushtë, të bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

A r s y e t i m

Aplikuesi Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, me kërkesën 05 Nr.350/02-149492/24 dt.11.11.2024, ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa administrative, afariste dhe hotelerike – Ndërtesa A1, me B+P+5, A2, me B+P+4, A3, me P+0, A4, me B+P, A5, me B+P+7, B1, me B+P+1, B2, me P+1, C2, me P+1, C3, me B+P+2, dhe D3, me P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr.350/02-149492/24 dt.11.11.2024, për caktimin e kushteve ndërtimore dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- *Dëshminë mbi pronësinë kopjet e planit për parcelat kadastrale nr.3125-8,3120-0,3118-0,3123-0,3122-0 dhe 3121-0 ZK. Prishtinë.*
- *Projektin konceptual-projekti ideor,propozimi i hartuar nga “Arkitekti i Qytetit”,Prishtinë;*
- *Manuali i matjeve gjeodezike të Tulltorja-Qendra Artech, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar “AR-Consulting” shpk në Prishtinë, me licencë nr. 72*
- *Manuali gjeodezik “Propozim për ndarje të parcelës Shfrytëzimi i sipërfaqeve për Artech”, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar “AR-Consulting” shpk në Prishtinë, me licencë nr. 72.*

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05 Nr.350/02-149492/24 dt.11.11.2024, dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe atë gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni- Planit Rregullues të Hollësishëm “Kodra e Trimave 1” në Prishtinë, si dhe konsultimit të projekt propozimit – projektit konceptual, të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Aplikuesi, me kërkesën 05 Nr.350/02-149492/24 dt.11.11.2024, ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa administrative, afariste dhe hotelerike – Ndërtesa A1, me B+P+5, A2, me B+P+4, A3, me P+0, A4, me B+P, A5, me B+P+7, B1, me B+P+1, B2, me P+1, C2, me P+1, C3, me B+P+2, dhe D3, me P+1, në kuadër të bllokut urban “A1” të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kodra e Trimave 1”, në Prishtinë, konkretisht në parcelat kadastrale nr. nr.3118-0, 3120-0, 3122-0, 3123-0, 3125-8 dhe 3121-0 ZK Prishtinë, i miratuar me Vendim 01nr.350/05-0118238/17 dt.22.05.2017, në zonë të planifikuar me destinim “banim i mesëm”, dhe një pjesë me destinim “sport dhe rekreim”, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual dhe “zgjidhja urbane” për ndërtesat e lartcekura.

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës, 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, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, me datë 09.10.2025, në vende të dukshme të lokacionit dhe rrethinës, ka vendosur Afishen “Njoftim publik” me projekt propozimin konceptual, e cila ka qëndruar gjerë me datë 23.10.2025, me të cilën veprim para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës është synuar të informohet me kërkesën e aplikuesit dhe të njëjtëve i është ofruar mundësia për dhënien e komenteve, gjegjësisht 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;

Në procedurën e mëtejme të shqyrtimit të kërkesës, dhe analizimit të projekt propozimit të prezantuar nga aplikuesi, dhe krahasimit të tij në raport me Planin Rregullues të Hollësishëm “Kodra e Trimave 1”, në Prishtinë, kjo drejtori, ka konstatuar se janë propozuar kushtet ndërtimore për ndërtimin dhe rindërtimin e Kompleksit me ndërtesa administrative, afariste dhe hotelerike – Ndërtesa A1, me B+P+5, A2, me B+P+4, A3, me P+0, A4, me B+P, A5, me B+P+7, (ndërtimi i ri), dhe Ndërtesa B1, me B+P+1, B2, me P+1, C2, me P+1, C3, me B+P+2, dhe D3, me P+1 (rindërtim), në kuadër të bllokut urban “A1” të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kodra e Trimave 1”, në Prishtinë, konkretisht në parcelat kadastrale nr.3118-0, 3120-0, 3122-0, 3123-0, 3125-8 dhe 3121-0 ZK Prishtinë, ku koeficienti i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), koeficienti i shfrytëzimit të nëntokës (ISHN), vija ndërtimore nga bordura e rrugës së planifikuar, distancat e ndërtesave nga kufiri i parcelës, etj., të propozuara, janë në harmoni me parametrat e përcaktuar me Planin Rregullues të Hollësishëm “Kodra e Trimave 1”, në Prishtinë.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullësia e Planit të situacionit – “zgjidhja urbane” dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën në e planifikuar të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kodra e Trimave 1”, në Prishtinë, si dhe e njëjta me rrugët tjera të planit, ku ndër të tjera konstatohet:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Tjegollorja”, në lagjen “Kodra e Trimave 1”, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-149492/24 dt.11.11.2024, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Sami Plakolli”, e cila rrugë është e paraparë edhe me planet rregulluese “Tophane” dhe planin rregullues “Kodra e Trimave 1”, në Prishtinë, për kompleksin e ndërtesave të “Tjegollores”, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugët e planifikuara. Kyçja si e tille është harmonizuar dhe është e përbashkët me zgjidhjen urbane të kompleksit ndërtimor “Ted Residence”, te cekur edhe me Vendimin e Kushteve Ndërtimore 05Nr.350/02-18947/21 dt. 01.03.2021. Me qëllim të shmangies së kyçjeve të shpeshta dhe ruajtjes së funksionit në rrugën kryesore të qytetit “Sami Plakolli” duhet te aplikohen dy shirita në hyrje dhe nje shirit ne dalje te kompleksit - kyqjes. Në bazë të planifikimit rruga “Sami Plakolli” ka funksion një kahor, andaj në kohen kur do të aplikohet ky funksion i rrugës, kyçja e komplekseve ne fjalë do te aplikohet me kthime djathtas si ne hyrje ashtu edhe ne dalje te kyqjes. 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”.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 3, 5, 14 dhe 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 dt.31.07.2013, neni 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit ka konstatuar se kërkuksi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm “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 për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i Situacionit–“Situacioni i ngushtë”, dhe Situacioni i parcelave kadastrale në sistemin koordinativ KosovaREF 01, dhe manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale.

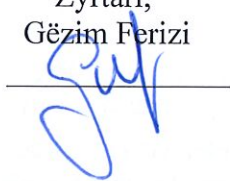
Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi eporor-MMPHI-ja.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit/DIKMK-së, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-149492/24 dt.11.11.2024, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-149492/24 dt.02.03.2026

Zyrtari,
Gëzim Ferizi



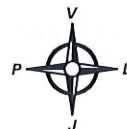
Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi





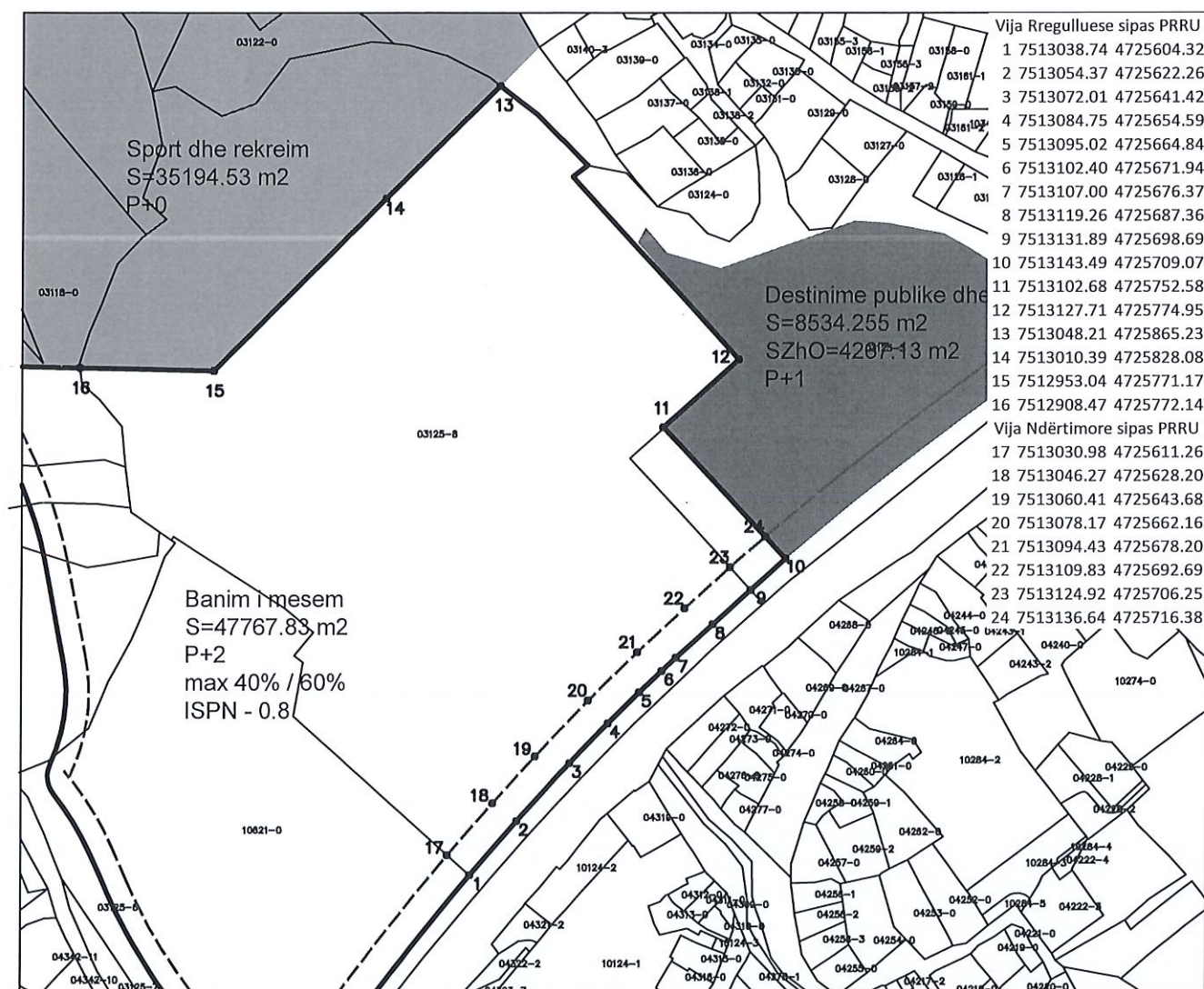
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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



Punoi:
Kushtrim Domoneku.

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 02.03.2026

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat Kadastrale



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

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/ Ministristvo Infrastrukture i Sredine/ Ministry of Infrastructure and Environment
AGENCIA KADASTRALE e KOSOVES/ KATASTRARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

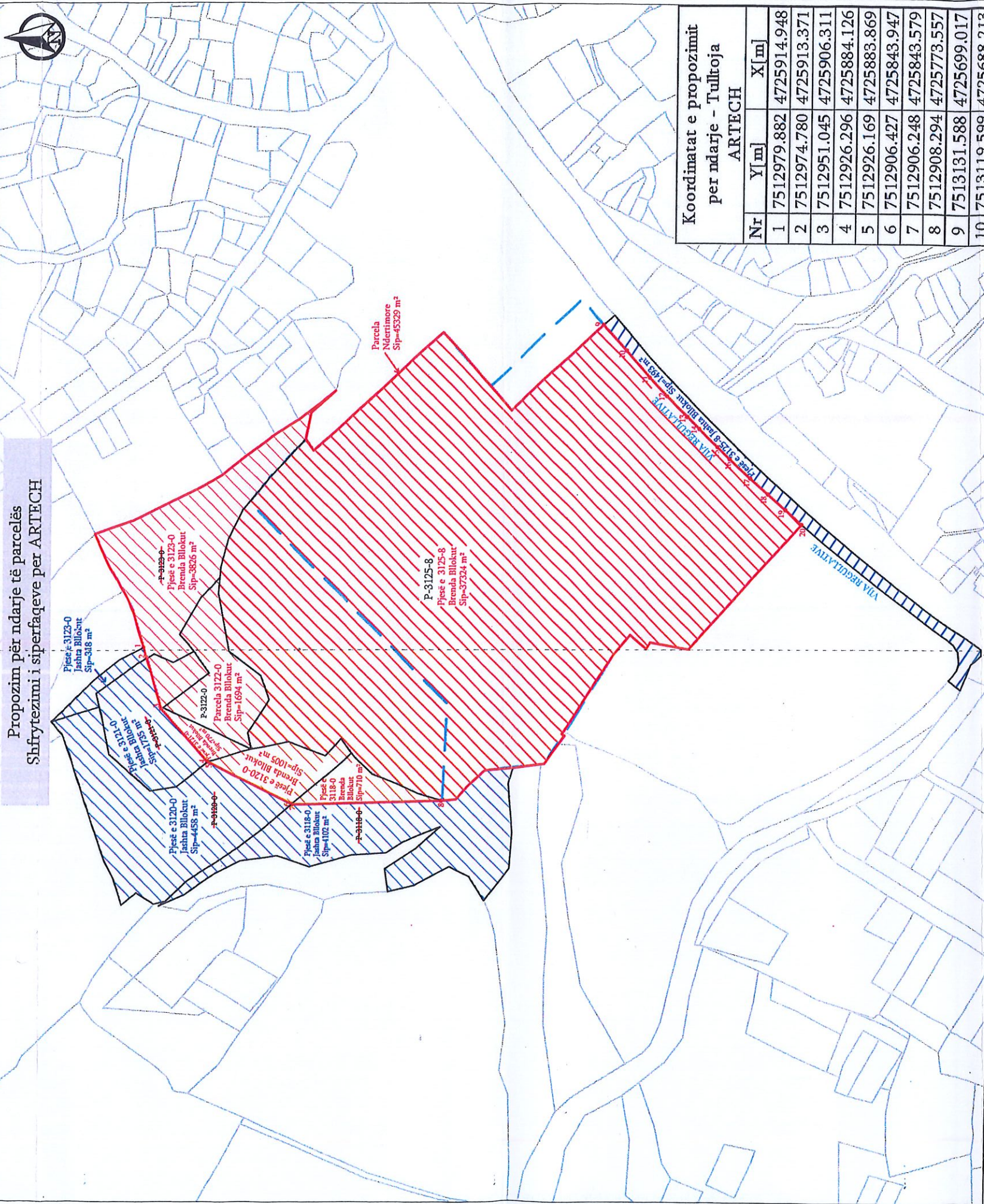
Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Nr. i njësies kadastrale / Br. katastarske jedinice : 3125-8

Lloji i njësies kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 2000



Llogaritja e sipërfaqeve të parcelave fqinje për shfrytëzim të projektit të Tulltores ARTECH

Nr Komuna	Zona Kadastrale	Parcela	Sipërfaqja e parcelës sipas Certifikatës së pronës (m ²)	Pjesa e parapare për shfrytëzim	Sipërfaqja brenda bllokut ndërtimor (m ²)	Sipërfaqja jashta bllokut ndërtimor (m ²)	Korrigjimi i parcelës gjate ndarjes në ZKK
1	Prishtinë	3125-8	38933	Parcela në teresi	3732.4	1493	PO
2	Prishtinë	3122-0	1694	Parcela në teresi	169.4	0	-
3	Prishtinë	3118-0	4816	Pjesë e parcelës	710	4102	PO
4	Prishtinë	3120-0	5460	Pjesë e parcelës	1005	4458	PO
5	Prishtinë	3121-0	2501	Pjesë e parcelës	770	1735	PO
6	Prishtinë	3123-0	4158	Pjesë e parcelës	3826	318	PO
		Gjithsej	57562		45329	12106	

Rilevoi / Snimio: "AR CONSULTING" SH.P.K

(emRi dhe mbiemRi i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

V.V.

Aprovoi / Usvojio:

(emRi dhe mbiemRi i përsorit zyrtar/ ime i prezime shërbënor lica)

Nr. i licencës / Br. licence: 72

Nënshkrimi / Potpis:

Nënshkrimi / Potpis:

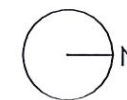
Data e Rilevimit / Datum snimanja: 10.02.2026

Data e aprovimit / Datum usvajanja:



Legend

- Perimeter
- Access Zone
- South Acces (Entrance Zone)
- Main public spaces
- 3 Eco - Park
- 4 Theatre Plaza
- 5 Main Plaza
- 6 Maker's Street
- 7 Hotel entrance & shops
- 8 Event Plaza
- 9 Performance hall outdoor space
- New buildings
- Reconstructed buildings
- Renovated buildings
- Building entrance
- Service access road
- Solar Panels
- Greenery
- Red cores
- Kontura e bodrumit



TULLTORE SIPERFAQET		
Ndertesat e reja:	Shputa (Brutto):	Sip. totale (Brutto):
A1, A2, A4, A5,	2,393.1 m²	13,216.3 m²
-1 Parking	/	1,0047.1m²
Platforma (Ura)	997 m²	997 m²
Ndertesat e rindertuara:	Shputa (Brutto):	Sip. totale (Brutto):
A3	187.6 m²	187.6 m²
B1	751.8 m²	1,545.1 m²
B2	1,067.86 m²	1,861.13 m²
C2	551.9 m²	735.8 m²
C3	1,058.37 m²	2,131.67 m²
D3	1,942 m²	2,872 m²
Ndertesat e rinovuara:	Shputa (Brutto):	Sip. totale (Brutto):
C1	2,262.5 m²	3,171 m²
D1, D2	3,158 m²	5,358 m²
TOTALI (Ndertesat e reja)	3390. 1m²	24257.7 m²
TOTALI (Ndertesat e rindertuara)	5,559.53m²	9,333.3 m²
TOTALI (Ndertesat e rinovuara)	5,420.5m²	8,529m²
TOTALI:	14,399.16 m²	42,120.03 m²

Project:
Art-Tech Tulltorja

Location:
Tulltorja site
Unaza Qendrore, Prishtina
10000 Kosova

Cadastral section:

Client:
Municipality of Prishtina
M565+MMW, Luan Haradinaj, Prishtina
10000 Kosova

Architecture:
RSA+U & ORG Urbanism & Architecture & OUD+ Architects

R RAFI SEGAL A+U
10 Williams St,
Boston,
MA 02119
tel +1.609.357.8335
rs@rafisegal.com
Rafi Segal

ORG ORG URBANISM & ARCHITECTURE BV
Koolmijnenkaai 30-34,
1080 Brussel
Tel +32 2 460 44 08
info@orgpermod.com
Alexander D'Hooghe
Luk Peeters
Natalie Seys

OU+ Architects
Hakif Zejnullahu
S11 1/4
10000 Prishtine, Kosovo
bekimramku@gmail.
com
Bekim Ramku

Drawn by:

Phase: Phase 2 - Schematic design

Revisions: Site Plan