



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 & 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr.05/L-031 dt.21.07.2016, nenit 17 pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale, Nr. 03/L - 040, dt. 20.02.2008, nenit 15, pika “d”, e Statutit të Komunës së Prishtinës, Nr.110-391 dt.25.02.2010, Udhëzim Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi, për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës, 05nr.350/02-8741/26 dt.19.01.2026 (*sipas eLeja, KKN – 791*), të kërkuësve: Bashkëpronarëve, Ardian e Faton Ibrahim nga Prishtina, dhe Investitorit “Arcadis”sh.p.k. nga Prishtina, rr. “Shaqir Igrishta”, Objekti Arcadi 2, nr. 63, me certifikatë të biznesit ARBK 810883373, dhe me pronar / përfaqësues Naim Matoshi nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi “Arcadis NOVA”** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “A”** me B+S+P+5, **“B”** me B+S+P+5, **“C”** me B+P+6, **“D”** me B+P+6 & **“E”** me 2B+P+6 (*Faza “A”*), në kuadër të Parcelave ndërtimore, “H-10-4” & “H-10-5”, të Bllokut urban “H-10”, të Tërësisë hapësinore “H” të Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Përendim” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 03.04.2026, merr këtë:

V E N D I M
CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve: Bashkëpronarëve, Ardian e Faton Ibrahim nga Prishtina, dhe Investitorit “Arcadis”sh.p.k. nga Prishtina, rr. “Shaqir Igrishta”, Objekti Arcadi 2, nr. 63, me certifikatë të biznesit ARBK 810883373, dhe me pronar / përfaqësues Naim Matoshi nga Prishtina, sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02-8741/26 dt.19.01.2026 (*sipas eLeja, KKN – 791*), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi “Arcadis NOVA”** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “A”** me B+S+P+5, **“B”** me B+S+P+5, **“C”** me B+P+6, **“D”** me B+P+6 & **“E”** me 2B+P+6 (*Faza “A”*), në kuadër të Parcelave ndërtimore, “H-10-4” & “H-10-5”, të Bllokut urban “H-10”, të Tërësisë hapësinore “H” të Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Përendim” në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale **nr.1842-0 ZK Çagllavicë**, sipas projekt propozimit konceptual dhe Plani i situacionit–“zgjidhja urbane”, të prezantuar.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale për të cilën caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Përendim” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01nr.035 – 186861 dt.02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është paraparë të jetë me destinim “mikse”.

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit të planit rregullues, kërkuësit janë informuar përmes shkresës “Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re – Zona Përendim”, me referencë 04nr.350/01 – 49798/25 dt.28.04.2025, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës kadastrale **nr.1842-0 ZK Çagllavicë**, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
- nr.1842-0; S=10,140m²; Ardian & Faton Ibrahim;”Arë e klasit 4”;
- E drejta pronësore - juridike e parces kadastrale të lartcekur, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;

- Në kuadër të parcelës kadastrale **nr.1842-0** ZK Çagllavicë, përfshihen dy ndërtesa montazhë, me etazhitet P+0;
- Terreni ka pjerrtësi / disnivel në drejtimin lindje-perëndim ~5.5m', ndërsa në drejtimin veri-jug ~2.3m';
- Qasja ekzistuese e parcelës së lartcekur është përmes rrugës ekzistuese dhe të planifikuar;
- Bazuar në certifikatën e pronës parcela kadastrale **nr.1842-0** ZK Çagllavicë, është e ngarkuar me hipotekë, për të cilën pronari ka siguruar pëlqimin të datës 19.12.2025 nga Banka Ekonomike, sh.a. – Prishtinë;
- Në fqinjësi konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale **nr.760-1**, 13 & 12; **nr.2056-0** ZK Çagllavicë, është duke u trajtuar projektpropozimi me "zgjidhja urbane", sipas kërkesës për kushte ndërtimore, 05nr.350/02-62474/25 dt.06.05.2025 (sipas eLeja KKN – 277);
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtime - shtëpi banimi në drejtim të veriut, kurse në drejtimet tjera ka prona të lira, pa ndërtim.

IV. Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e Kompleksi "Arcadis NOVA" me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A"** me B+S+P+5, **"B"** me B+S+P+5, **"C"** me B+P+6, **"D"** me B+P+6 & **"E"** me 2B+P+6 (Faza "A"), **Ndërtesa "F"** me B+P+5, (Faza "B"), & **Ndërtesa "G"** me B+P+5, (Faza "C"), është konceptuar të zhvillohet në tri faza të realizimit: Faza "A", "B" & "C", në kuadër të Parcelave ndërtimore, "H-10-4", "H-10-5" & "H-10-6", të Bllokut urban "H-10", të Tërësisë hapësinore "H" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, me trajtim të parcelave kadastrale, **nr.1842-0** ZK Prishtinë, me bashkëpronarë Ardian e Faton Ibrahim (Faza "A"), si dhe me analizë konceptuale-urbane, të parcelave tjera të bllokut, si: **nr. 754-0**, **nr.755-0**, **nr.757-0**, **nr.758-0**, & **nr.759-2** ZK Çagllavicë, me pronar/ posedues, privat (Faza "B" & "C"), sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhja urbane", si në vijim:

a) Faza "A" e realizimit të Kompleksi "Arcadis NOVA" me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - **Ndërtesa "A"** me B+S+P+5, **"B"** me B+S+P+5, **"C"** me B+P+6, **"D"** me B+P+6 & **"E"** me 2B+P+6, në kuadër të Parcelës ndërtimore "H-10-4" & "H-10-5", do të trajtojë parcelën kadastrale **nr.1842-0** ZK Çagllavicë, në pronësi të bashkëpronarëve, Ardian dhe Faton Ibrahim nga Prishtina, dhe Investitori "Arcadis" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810883373, dhe me pronar / përfaqësues nga Naim Matoshi nga Prishtina, me sipërfaqe totale të parcelës, S=10,140m², nga këto, S=8,588m² brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe S=1,552m², jashtë vijës rregullues të bllokut urban, bazuar në Plani i situacionit–"zgjidhja urbane",

b) Faza "B" e realizimit të **Ndërtesa "F"** me B+P+5, në kuadër të Parcelës ndërtimore "H-10-6", të Bllokut urban "H-10", të Tërësisë hapësinore "H" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, do të trajtojë parcelat kadastrale **nr.758-0** & **nr.759-2**, ZK Çagllavicë, me pronar/ posedues, privat, dhe me sipërfaqe totale të parcelave S=1,683m², nga këto, S=1,428m², brenda vijës rregulluese, dhe S=255m², jashtë vijës rregullues të bllokut urban, bazuar në Plani i situacionit–"zgjidhja urbane, dhe

c) Faza "C" e realizimit të **Ndërtesa "G"** me B+P+5 në kuadër të Parcelës ndërtimore "H-10-6", të Bllokut urban "H-10", të Tërësisë hapësinore "H" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, do të trajtojë parcelat kadastrale **nr.754-0**, **nr.755-0** & **nr.757-0** ZK Çagllavicë, me pronar/posedues, privat, me sipërfaqe totale të parcelave S=2,501m², nga këto, S=1,457m², brenda vijës rregulluese, dhe S=1,044m², jashtë vijës rregullues të bllokut urban, bazuar në Plani i situacionit–"zgjidhja urbane".

Pronarët e parcelave kadastrale të lartcekura, me investitorin potencial, për realizimin e Faza "B" & "C", të ndërtimit, me kërkesë të veçantë do të aplikojnë për pajisje me kushte ndërtimore, duke u bazuar në këtë analizë.

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin / ndërtimin e Kompleksi "Arcadis NOVA" me ndërtesat shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A"** me B+S+P+5, **"B"** me B+S+P+5, **"C"** me B+P+6, **"D"** me B+P+6 & **"E"** me 2B+P+6, në kuadër të Parcelës ndërtimore "H-10-4" & "H-10-5", të Bllokut urban "H-10", të Tërësisë hapësinore "H" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim", 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 & qasjet në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti e ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijat rregulluese & ndërtimore, distanca nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “zgjidhja urbane” bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të Parcelave ndërtimore “H-10-4” & “H-10-5”, të Bllokut urban “H-10”, të Tërësisë hapësinore “H” të Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Përendim”, planifikohet të ndërtohen ndërtesat shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi “Arcadis NOVA” – Ndërtesa “A”, “B”, “C”, “D” & “E”,

Ndërtesa “A” – $S=5,559.90m^2$ / $3,690.70m^2$, mbi tokë + $1,869.20m^2$, nën tokë /,

Etazhiteti: B+S+P+5;

Ndërtesa “B” – $S=4,480.95m^2$ / $3,147.25m^2$, mbi tokë + $1,333.70m^2$, nën tokë /,

Etazhiteti: B+S+P+5;

Ndërtesa “C” – $S=3,212.30m^2$ / $2,794.70m^2$, mbi tokë + $417.60m^2$, nën tokë /,

Etazhiteti: B+P+6;

Ndërtesa “D” – $S=3,300.30m^2$ / $2,793.90m^2$, mbi tokë + $506.40m^2$, nën tokë /,

Etazhiteti: B+P+6;

Ndërtesa “E” – $S=5,624.40$ / $3,795.20m^2$, mbi tokë + $1,829.20m^2$, nën tokë /,

Etazhiteti: 2B+P+6;

Totali: $S=22,177.85m^2$ / $16,221.75m^2$, mbi tokë + $5,956.10m^2$, nën tokë /,

- Pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar me sipërfaqe brenda vijës rregulluese - parcelës ndërtimore, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, është:
- nr.1842-0; $S=8,588m^2$;
- Pjesa e parcelës kadastrale, e trajtuar me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, është:
- nr.1842-0; $S=1,552m^2$;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së kompleksit, të jetë shumëbanesor & afarist -miks, dhe hapësira tjera përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit konceptual);
- Etazhiteti maksimal për Parcelës ndërtimore H-10-4” & “H-10-5”, të Bllokut urban “H-10”, të Tërësisë urbane “H” të Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Përendim” në Prishtinë, është min. P+5, max. P+10 etazhe, ndërsa sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin/kompensimin, etazhiteti maksimal është -B+P+6
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazën/gabarit të përdhësës ose suteranit, sipas planit rregullues, lejohet max.40%, deri në lartësinë maksimale $h=9m$, dhe 30%, për etazhet tjera, mbitokësore, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=8,588 \times 0.4=3,435.20m^2$ / lejuar sipas planit rregullues, për etazhat deri në $h=9m$ /;
 $S=8,588 \times 0.3=2,576.40m^2$ / lejuar sipas planit rregullues, për etazhet tjera
 $S=3,168.20m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, është max.60%, sipas planit rregullues dhe bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=8,588 \times 0.6=5,152.80m^2$ / lejuar sipas planit rregullues dhe vendimit të kryetarit /;
 $S=4479.4m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara, për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës është min.40%, dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.2 (20 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=8,588 \times 0.2=1,717.60m^2$ / lejuar sipas planit rregullues /;
 $S=8,588 \times 0.4=3,435.20m^2$ / lejuar sipas vendimit të kryetarit /;
 $S=2,631.40+803.80m^2$ / sipas projekt propozimit, në parter+kulm /;

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Përendim" në Prishtinë, për bllokun urban "H-10", është **1.6**. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe është:
 $S=8,588 \times 1.6=13,740.80\text{m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /;
 $S=16,221.75\text{m}^2$ /sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin / kompensimin /;
- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01–97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore, mund të kompensohen sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20% të parcelës ndërtimore (parcelave dhe pjesëve të tyre brenda vijës rregulluese), dhe pjesa e parcelës kadastrale, me sipërfaqe $S=1,552\text{m}^2$, e përfshirë jashtë vijës rregulluese, e përcaktuar në përqindje (%), është: $S=1,552 / 8,588 \times 100=18.07\%$. Bazuar në vendimin e lartcekur, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit, si në vijim:
 $S=1,552 \times 1.6=2,483.20\text{m}^2$;
 Andaj, sipërfaqja totale ndërtimore e lejuar për ndërtimin e **Kompleksi "Arcadis NOVA"** me ndërtesa shumë banesore & afariste do të jetë: **$S=13,740.80 + 2,483.20=16,224\text{m}^2$.**
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokoluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2015, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- 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. 7 m, ku distanca prej 7.0 m vlen 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*). Distanca në mes të ndërtesave (*shumë banesore apo afariste*) të fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) është $0.6 \times H$;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max. 1.20 m;
- Kati i fundit i ndërtesave shumëbanesore duhet të tërhiqet brenda vijës ndërtimore për min. 2.5 m;
- Në rrugët aktive me përmbajtje të ndryshme afariste, përdhesa preferohet të hyjë brenda vijës ndërtimore për maksimum 3m, duke krijuar kështu strehë për hapësirën afariste dhe shteg më të gjerë të këmbësorëve;
- Çdo objekt ndërtimor i planifikuar duhet të jetë i vendosur, me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore;
- Qasja në Kompleksin me ndërtesa shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Planit i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Për qarkullim më të lehtë të zjarrfikësve duhet të parashihet qasje e brendshme çdo 50 m`, përkatësisht në çdo 50 m` duhet të ekzistojë pasazh apo rrugë, me gjerësi min. 4.0 m;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen 1 VP/30 m² të sipërfaqes së vlefshme të shitjes;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe 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;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Përendim".

VI. Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale nr.1842-0 ZK Çagllavicë, do të realizohet bazuar në Planin i situacionit-"zgjidhja urbane", Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe

ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manualin e ndarjes, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo – Group" sh.p.k., me licencë nr 52;

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, 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 kompania gjeodete e 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 të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve, 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 dhe manualin e ndarjes, punuar nga kompania gjeodete e licencuar, të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Kompensimi/shpronësimi i pjesës së parcelës kadastrale, **nr.1842-0 ZK Çagllavicë**, me $S=1,552m^2$, dhe me bashkëpronarë Ardian e Faton Ibrahim nga Prishtina, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë të planifikuar, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin V., parcela ndërtimore e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të Parcelës ndërtimore "H-10-4" & "H-10-5", të Blloku urban "H-10", Tërësia urbane "H" të Planit Rregullues "Prishtina Re-Zona Përendim" në Prishtinë, është me sipërfaqe prej $S=8,588m^2$, ndërsa pjesa e parcelës kadastrale, **nr.1842-0 ZK Çagllavicë**, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë të planifikuar, është me $S=1,552m^2$, dhe bazuar në Vendimin 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kompensimi i pronës private e përfshirë në hapësirë me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është, $S=1,552/8,588 \times 100=18.07\%$. Andaj, bazuar në vendimin e lartcekur, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit, si në vijim:

$$S=1,552 \times 1.6 = 2483.20m^2.$$

Procedura e kompensimit / shpronësimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë për Pronë të Komunës së Prishtinës, dhe mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen pas ndarjes, dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit VI. të këtij vendimi.

VIII. Kyçja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;

• Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës). Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrohësja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

IX. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, dhe **të licencuar**, për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën V., projekt propozimin e prezantuar, Udhëzim 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.0/2016 dt. 04.11.2016, Udhëzim Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat teknike të planifikimit hapësinor", bazuar në Udhëzim Administrativ 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 ndërtësive, 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 ndërtësive 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 ndërtësive 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 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;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtësive 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.

XI. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01–94474/17 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 bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale, **nr.1842-0 ZK Çagllavicë**, që trajtohet me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë i Klasit 4”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26, 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.

Për ndërrimin e tokës bujqësore dhe pyjore në tokë ndërtimore, në zonat e planifikuara për ndërtim, për iniciimin e procedurës për leje ndërtimore, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës pyjore në tokë ndërtimore për parcelat e parapara për ndërtim dhe ato për infrastrukturë, konform dispozitave ligjore të Ligjit mbi Tokën Bujqësore, nr. 02/L-26, dt. 24.06.2005 dhe UA Nr. 41/2006 dt. 27.12.2006, që 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 manualit të bashkimit dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, me sipërfaqe totale: **S=8,588m²** dhe kjo tokë do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore. Kompenzim / pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XIII. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01–94474/17 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 Udhëzimit Administrativ 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 lejimin e rrënit, aplikuar me kërkesë të veçantë.

XIV. 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

Kërkuar: Pronarët Ardian dhe Faton Ibrahim nga Prishtina, dhe Investitorit “Arcadis”sh.p.k. nga Prishtina, rr. “Shaqir Igrishita”, Objekti Arcadi 2, nr. 63, me certifikatë të biznesit ARBK 810883373, dhe me pronar / përfaqësues Naim Matoshi nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02-8741/26

dt.19.01.2026 (sipas eLeja, KKN – 277), kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi “Arcadis NOVA”** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “A”** me B+S+P+5, **“B”** me B+S+P+5, **“C”** me B+P+6, **“D”** me B+P+6 & **“E”** me 2B+P+6, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02-8741/26 dt.19.01.2026 (sipas eLeja, KKN – 277), si dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmia mbi pronësinë - kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelën kadastrale nr.1842-0 -0 ZK Çagllavicë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit;
- Projekti konceptual - "zgjidhja urbane" e kompleksit me projekt ideor të Kompleksit, me ndërtesa shumë banesore & afariste, hartuar nga kompania projektuese "Arcadis" shpk nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 81883373, dhe me projektues: Naim Matoshi, IDA.
- Shkresa zyrtare "Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re – Zona Perëndimore", me referencë 04nr.350/01 – 49798/25 dt.28.04.2025, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës;
- Manuali gjeodezik "Situacioni i terenit në parcelën 01842-0 në ZK Çagllavicë", punuar nga kompania gjeodete e licencuar "GEO-Group" shpk, me licencë nr 52;
- Manuali gjeodezik "Propozim për ndarje të parcelës 01842-0 ZK Çagllavicë", punuar nga kompania gjeodete e licencuar "GEO-Group" shpk, me licencë nr 52;
- Shkresa "Njoftimi publik", e datës 11.02.2026 deri me 25.02.2026, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e lokacionit me shkresën "Njoftimi publik";
- Shkresa "Mendimi nga faza e Komunikacionit", i datës 12.02.2026, lëshuar nga zyrtari përgjegjës i drejtorisë;
- Procesverbali i Mbledhjes së organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e Kushteve dhe Lejeve Ndërtimore, mbajtur me datë 05.03.2026;
- Shkresa "Pëlqim për ndarjen/parcializimin....." i datës 19.12.2025, lëshuar nga Banka Ekonomike sh.a. në Prishtinë;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët-bashkëinvestim mr kusht", e lidhur në mes të bashkëpronarëve Ardian dhe Faton Ibrahimit nga Prishtina, dhe investitorit "Arcadis" shpk nga Prishtina, i përpiluar dhe noterizuar te Notere Mimoza Zabeli-Sinani në Prishtinë, me LRP-Nr.6477/2025, Nr.Ref.1147/2025 dt. 29.12.2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Fotokopja e aktit noterial "Autorizim", dhenë nga subjekti juridik "Arcadis" shpk nga Prishtina, për Naim Matoshi, për përfaqësim, i përpiluar dhe noterizuar te Notere Mimoza Zabeli-Sinani në Prishtinë, me LRP.nr.418/2026, dt. 13.01.2026;
- Fotokopja e certifikatës së biznesit të "Arcadis" sh.p.k. nga Prishtina, me ARBK 810883373;
- Fotokopja e dokumentit të identifikimit të pronarëve dhe investitorit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02-0008741/26 dt.19.01.2026 (sipas eLeja, KKN – 277), shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë zonë, si dhe rregullativën ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, dokumenteve të prezantuara gjatë fazës së trajtimit të kërkesës administrative, si dhe projekt propozimit – projektit konceptual me "zgjidhja urbane" & projektit ideor të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Pronarët, Ardian dhe Faton Ibrahimit nga Prishtina dhe Investitori, "Arcadis" sh.p.k. nga Prishtina, rr. "Shaqir Igrishta", Objekti Arcadi 2, nr. 63, me certifikatë të biznesit ARBK 810883373, dhe me pronar / përfaqësues Naim Matoshi nga Prishtina, 05nr.350/02-8741/26 dt.19.01.2026 (sipas eLeja, KKN – 791), kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi “Arcadis NOVA”**, me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa “A”** me B+S+P+5; **“B”** me B+S+P+5, **“C”** me etazhitet B+P+6; **“D”** me B+P+6; **“E”** me 2B+P+6 **Ndërtesa “A”** me B+S+P+5, **“B”** me B+S+P+5, **“C”** me B+P+6, **“D”** me B+P+6 & **“E”** me 2B+P+6, në kuadër të Parcelave ndërtimore, "H-10-4" & "H-10-5", të Bllokut urban "H-10", të Tërësisë hapësinore "H" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, me trajtim të parcelë kadastrale **nr.1842-0 ZK Çagllavicë**, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual të ndërtesave me Plani i situacionit dhe "zgjidhje urbane".

Andaj, paraprakisht, pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të shqyrtimit 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 Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, ka vendosur "Njoftimi publik", me datë 11.02.2026, i cila ka qëndruar gjerë me datë 25.02.2026, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur, para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuar dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Bazuar në projekt propozimin konceptual dhe "zgjidhja urbane" të prezantuar, është konstatuar se parcela kadastrale **nr.1842-0** ZK Çagllavicë, shtrihet në dy parcella ndërtimore, përkatësisht në parcelën ndërtimore "H-10-4" & "H-10-5", të Blloku urban "H-10", të Tërësisë Hapësinore "H" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Përendim" në Prishtinë. Poashtu është konstatuar se, në kuadër të pjesës së bllokut urban "H-10", në fqinjësi, përkatësisht në kuadër të parcelës ndërtimore "H-10-6", përfshihen edhe parcelat kadastrale **nr. 754-0, nr.755-0, nr.757-0, nr.758-0, & nr.759-2**, ZK Çagllavicë, andaj kjo drejtori ka kërkuar nga projektuesi i investitorit që të bëjë një analizë konceptuale-urbane, dhe propozim zgjidhje për zhvillim, edhe për këto parcela kadastrale.

Pas shqyrtimit dhe analizimit, të mëtejme, të projekt propozimit konceptual me Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", është konstatuar se propozim zgjidhja urbane, në kuadër të së cilës është përfshirë në trajtim parcela kadastrale **nr.1842-0** ZK Çagllavicë, dhe me analizë konceptuale, edhe parcelat kadastrale **nr. 754-0, nr.755-0, nr.757-0, nr.758-0, & nr.759-2** ZK Çagllavicë, është konceptuar të zhvillohet në tri faza të realizimit: Faza "A", në kuadër të Parcelës ndërtimore "H-10-4" & "H-10-5", dhe Faza "B", & Faza "C", në kuadër të Parcelës ndërtimore "H-10-6", të gjitha në kuadër të Bllokut urban "H-10", Tërësia urbane "H", të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, me trajtim të parcelës kadastrale **nr.1842-0** ZK Çagllavicë (Faza "A"), dhe me analizë urb-arkitektonike për parcelat kadastrale **nr. 754-0, nr.755-0, nr.757-0, nr.758-0, & nr.759-2** ZK Çagllavicë (Faza "B" & "C"), konkretisht sipas përshkrimit në paragrafin **IV. Plani i situacionit**, të dispozitivit të këtij vendimi të kushteve ndërtimore.

Sipas propozim zgjidhjes urbane, të prezantuar, është propozuar-planifikuar, që pjesa e parcelës kadastrale **nr.1842-0** ZK Çagllavicë, me $S=1,552m^2$, në pronësi të bashkëpronaërve të lartcekur, e shtrirë në hapësirë të planifikuar me destinim publik-rrugë e planifikuar e Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim", të trajtohet përmes kompensimit/shpronësimit, me koeficient të ndërtimit, sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën VIII., të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës.

Gjithashtu, nëse i referohemi edhe pjesës tjetër të bllokut urban "H-10", përkatësisht parcelës ndërtimore "H-10-2", të po të njëjtit bllok urban, konstatohet se, në këtë drejtori, është duke u trajtuar kërkesa për kushte ndërtimore 05nr.350/02-62474/25 dt.06.05.2025 (sipas eLeja KKN – 277), në emër të pronarëve të parcelave kadastrale, të përfshira në atë parcelë ndërtimore, dhe investitorit të tyre, dhe se sipas projektpropozimit të prezantuar, të dy investitorët janë pajtuar që, rruga e brendshme e bllokut, e propozuar në vazhdimësi të rrugës së planifikuar të bllokut urban, të trajtohet dhe shfrytëzohet si e përbashkët, me shtrirje 50% / 50%, të sipërfaqes së saj, në të dy komplekset.

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 e brendshme të bllokut, me rrugën e planifikuar të planit rregullues si dhe e njëjtat me rrugët tjera të planit, ku ndër të tjera konstatohet:

"Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Arcadis" shpk., dhe Faton Ibrahimit", në lagjen "Prishtina e re, Zona Perëndim", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05nr.350/02-8741/26 dt.19.01.2026, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen "Prishtina e Re Zona Perëndim" në Prishtinë, për kompleksin e ndërtesave "Ndërtesa A" me etazhitet B+S+P+5, "Ndërtesa B" me etazhitet B+S+P+6, "Ndërtesa C" me etazhitet B+P+6, "Ndërtesa D" me etazhitet B+P+6, dhe "Ndërtesa E" me etazhitet 2B+P+5, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, dhe mundësin e inkorporimit të zgjidhjeve urbane fqinje në këtë kyçje. 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 Banimi në Bashkëpronësi", "Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës" dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të

harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit".

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14Nr.020/04-50254/25 dt.11.04.2025, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimet nga projektuesi i investitorit me 05.03.2026, përmes procesverbalit ka rekomanduar disa vërejtje dhe sugjerime, dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e lartshënuara, dhe në shqyrtimin e dokumentacionit të prezantuar, pas konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21 dhe 44 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, vendosi që ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet / provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin, kushtet dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësinë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin e kërkesës, 05nr.350/02-8741/26 dt.19.01.2026 (sipas eLeja, KKN - 791), në emër të kërkuessve: Bashkëpronarëve, Ardian dhe Faton Ibrahim nga Prishtina, dhe caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Arcadis NOVA"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A"** me B+S+P+5, **"B"** me B+S+P+5, **"C"** me B+P+6, **"D"** me B+P+6 & **"E"** me 2B+P+6 (Faza "A"), në kuadër të Parcelave ndërtimore, "H-10-4" & "H-10-5", të Bllokut urban "H-10", të Tërësisë hapësinore "H" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Përendim" në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale **nr.1842-0 ZK Çagllavicë**, sipas projekt propozimit konceptual dhe Plani i situacionit—"zgjidhja urbane", të prezantuar.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e **Kompleksit "Arcadis NOVA"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A"** me B+S+P+5, **"B"** me B+S+P+5, **"C"** me B+P+6, **"D"** me B+P+6 & **"E"** me 2B+P+6 (Faza "A"), në kuadër të Parcelave ndërtimore "H-10-4" dhe "H-10-5", të Blloku urban "H-10", të Tërësisë urbane "H", të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Përendim" në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe me trajtim të parcelës kadastrale: **nr.1842-0 ZK Çagllavicë**, sipas projekt propozimit konceptual dhe Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" të prezantuar, Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF 01, dhe Manuali i ndarjes, dhe i shpronësimit të parcelës kadastrale të trajtuar.

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 epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

I dërgohet: Kërkuessve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02-8741/26 dt.19.01.2026 (sipas eLeja, KKN - 791)

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 - 8741/26 DT.03.04.2026,

Zyrtari:
Ergyn Hajredini

Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi



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 : 01842-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

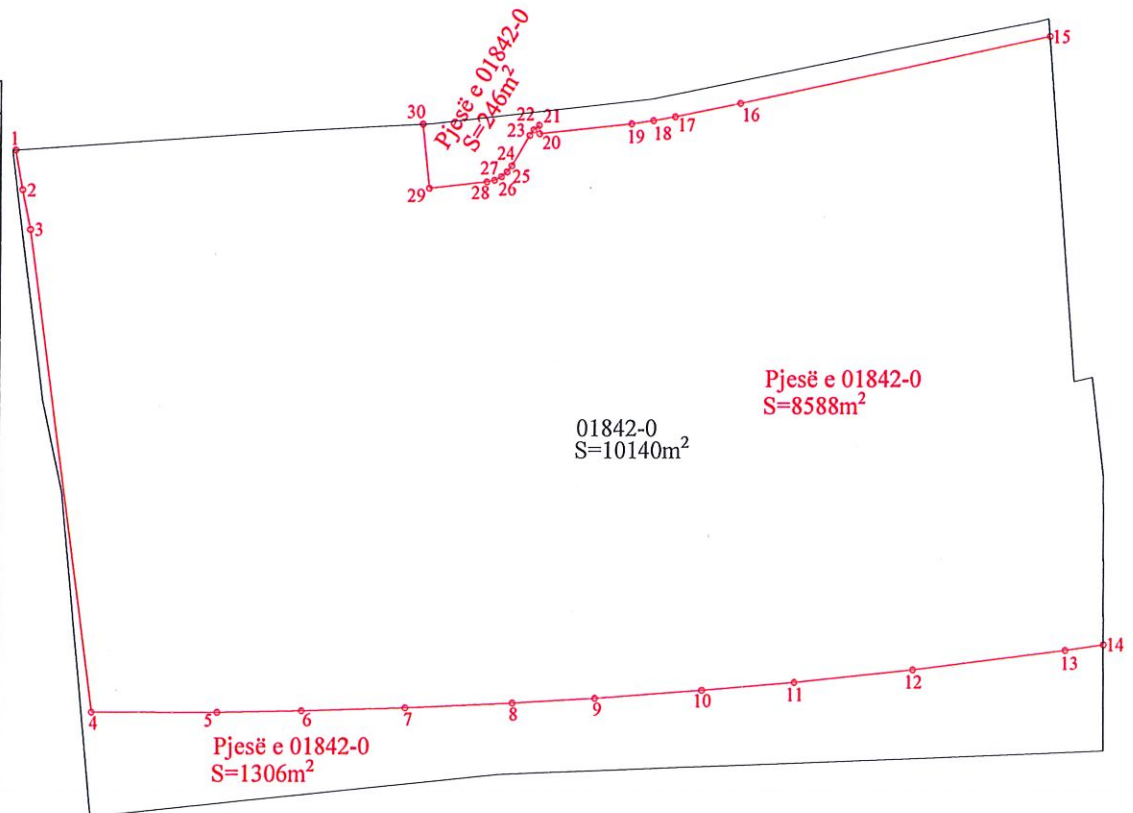
Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 900

Propozim për ndarje të parcelës 01842-0 Z.K.Çagllavicë

Koordinatat e ndarjeve		
Nr	Y	X
1	7513223.103	4720515.580
2	7513223.974	4720510.849
3	7513224.943	4720506.137
4	7513232.832	4720448.826
5	7513248.074	4720448.819
6	7513258.285	4720448.973
7	7513270.725	4720449.330
8	7513283.710	4720449.905
9	7513293.712	4720450.491
10	7513306.700	4720451.426
11	7513317.814	4720452.394
12	7513332.170	4720453.869
13	7513350.641	4720456.159
14	7513355.246	4720456.813
15	7513348.375	4720529.052
16	7513310.936	4720521.139
17	7513303.063	4720519.539
18	7513300.415	4720519.066
19	7513297.747	4720518.716
20	7513286.605	4720517.521
21	7513286.499	4720518.515
22	7513285.875	4720517.972
23	7513285.376	4720517.312
24	7513283.196	4720513.708
25	7513282.634	4720512.983
26	7513281.921	4720512.404
27	7513281.096	4720512.004
28	7513280.201	4720511.802
29	7513273.222	4720511.052
30	7513272.405	4720518.652

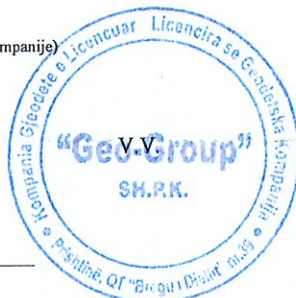


Rilevoi / Snimio: "Geo-Group" Sh.p.k.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 52

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 01.12.2025



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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



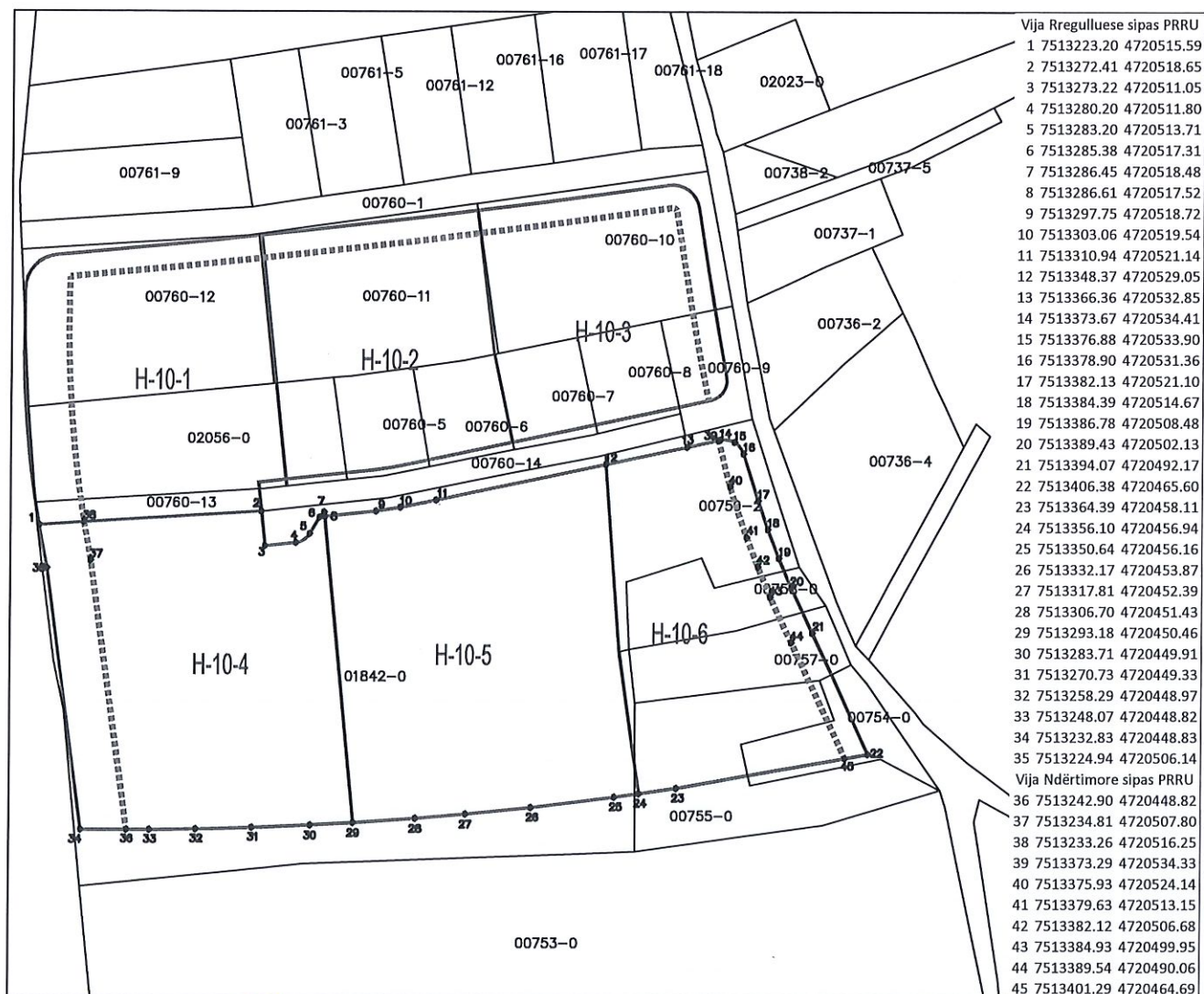
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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



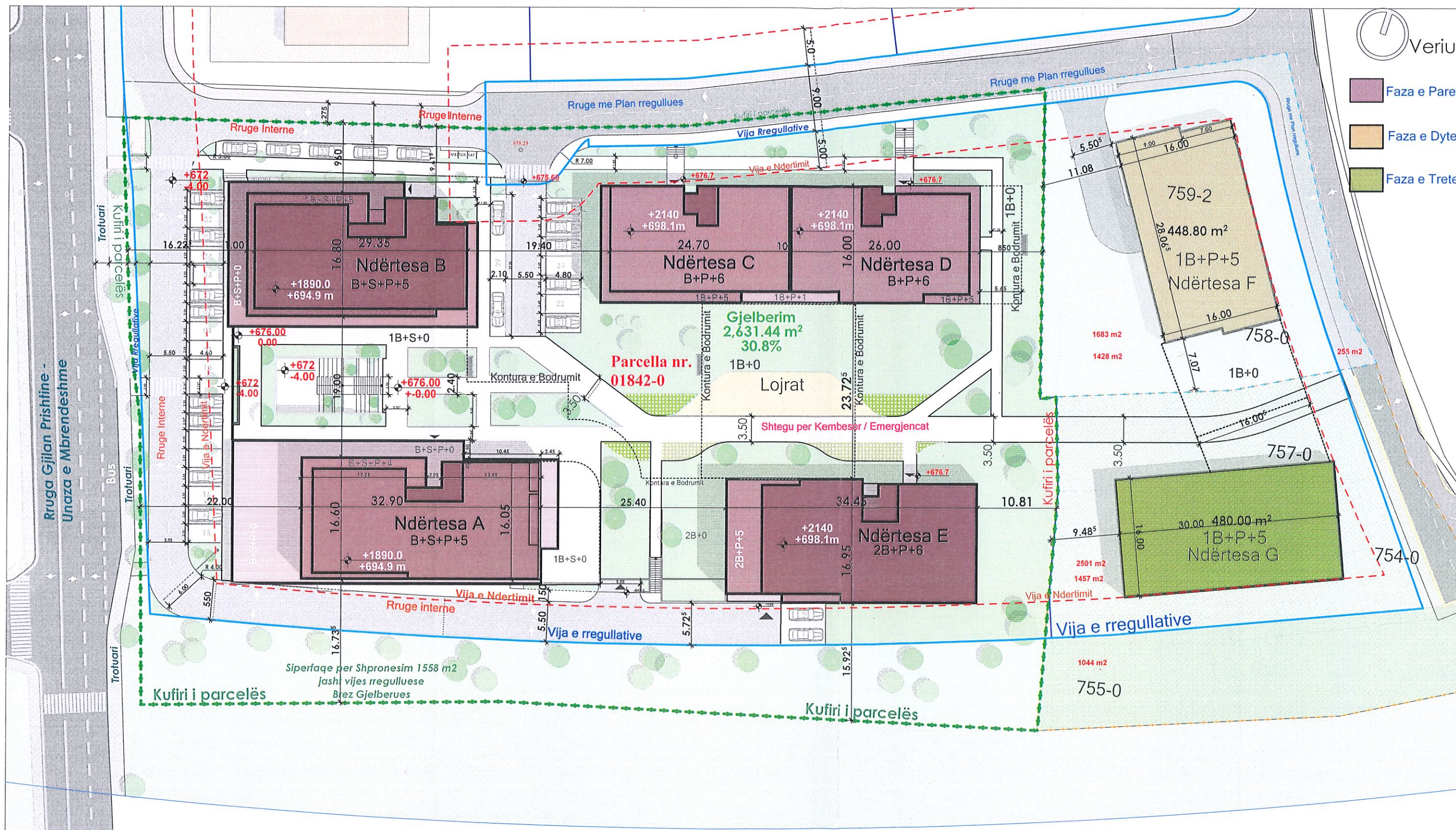
Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi:

Prishtinë: 19.02.2026

Legjenda:

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



Koef i Shfrytezimit te nentokes	0.6	Kompleksi afarist Banesor "Arcadis NOVA" Investitor Arcadis SHPK					
Koef i Shfrytezimit mbitokes	1.6	Tabela e Siperfaqeve					
Koef i Shfrytezimit te shputes	0.4	Parcela	Siperfaqja e parcelles		ISN	Mbitoka	
Koef i Shfrytezimit te gjelberimit	0.2	01842-0	10143		1.6	16228.8	
Mbrenda Vijes Rregulluese		8588		1.6	13740.8	16,224.00	
Jasht Vijes Rregulluese		1552		1.6	2483.2		
Objektet		NDERTESA A	NDERTESA B	NDERTESA C	NDERTESA D	NDERTESA E / Aneksi	Total per kompleks
Mbitoka		3710.7	3160.9	2789	2788.3	3775.1	16,223.95
Nentoka		1879.8	1339.5	416.0	506.4	1797.4	5,939.05
Total Ndertim		5590.5	4500.3	3205.0	3294.7	5572.5	22,163.00

Kompleksi Afarist Banesor "Arcadis NOVA"

Studio Projektuese:
ARCADIS
 tel: 044 209 086
 IDA Naim Matoshi
 Argjent Ferati arch, Nazif Arifi arch,
 Besart Salihu arch
 Dhjetor 2025
 www.studioarcadis.com

Investitor: **ARCADIS SHPK**
 Destinimi: Afarist Banesor
 Vendi: Prishtine
 Parcela: **1842-0**
 Pjesa e projektit:
Zgjidhja e ngushte
Urbane

Faza:
 Arkitektura
 Faza e projektit:
 Projekti IDEOR

 Faqja:07 Perpjese: 1:508.93