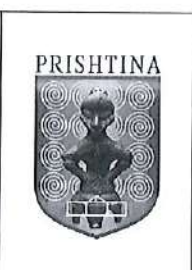


01-2415



**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 & 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-03 dt.21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/02 – 175921/25 dt.19.11.2025 (sipas eLeja KKN – 697), të kërkuësve: Pronarëve, Sebahadin Selmani, Ismet, Sadije, Latif, Raif, Adnan, Fitim, Burim, Jeton dhe Lulzim Mulolli, Nehat Bajrami, Shefki Rexhepi, Ana Orlovic, Enver dhe Nura Nura, Gafur, Isa dhe Ismail Shala, Ergun Bektesh, Eren, Fevzane, Enver dhe Jener Bekteshi, Belxhyzar Mustafa, Merzuqe Koseoglu, Nefise Veliu, Merita Rushiti, Hysejn dhe Kemal Dobrçani, Nexhat dhe Murat Mehmeti, Memet Maçastena, Safet, Nura, dhe Enver Maçastena, Milaim, Bedri dhe Arben Tahiri, Arif Begolli, Edheme Zeneli, Afrim dhe Agim Bulliqi, Lavdim Kastrati, dhe "IDEA Construction" sh.p.k. nga Prishtina, dhe me Investitor "IDEA Construction"sh.p.k. nga Prishtina, rr. "Malush Kosova", p.n., me certifikatë të biznesit ARBK 810028820, dhe me përfaqësues Nazmi Fetahu nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A" & "B"** me 2B+P+10 (me aplikim të "Arkitekturë e qëndrueshme"), në kuadër të parcelës ndërtimore të pjesës së Blloku urban "T5", të Planit Rregullues "Tophane" dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 14.05.2026, merr këtë:

**V E N D I M**  
**CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE**

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** kërkuësve: Pronarëve, Sebahadin Selmani, Ismet, Sadije, Latif, Raif, Adnan, Fitim, Burim, Jeton dhe Lulzim Mulolli, Nehat Bajrami, Shefki Rexhepi, Ana Orlovic, Enver dhe Nura Nura, Gafur, Isa dhe Ismail Shala, Ergun Bektesh, Eren, Fevzane, Enver dhe Jener Bekteshi, Belxhyzar Mustafa, Merzuqe Koseoglu, Nefise Veliu, Merita Rushiti, Hysejn dhe Kemal Dobrçani, Nexhat dhe Murat Mehmeti, Memet Maçastena, Safet, Nura, dhe Enver Maçastena, Milaim, Bedri dhe Arben Tahiri, Arif Begolli, Edheme Zeneli, Afrim dhe Agim Bulliqi, Lavdim Kastrati, dhe "IDEA Construction" sh.p.k. nga Prishtina, dhe me Investitor "IDEA Construction"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810028820, dhe me përfaqësues Nazmi Fetahu nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02–175921/25 dt.19.11.2025 (sipas eLeja, KKN–697), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa, "A" & "B"** me 2B+P+10 (me aplikim të "Arkitekturë e qëndrueshme"), në kuadër të parcelës ndërtimore të pjesës së Blloku urban "T5", të Planit Rregullues "Tophane" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në parcelat kadastrale: **nr.4196-0; nr.4197-0, nr.4198-1, nr.4198-2, nr.4199-0, nr.4200-0, nr.4201-0, nr.4202-0, nr.4203-0, nr.4204-0, nr.4205-0, nr.4207-0, nr.4208-0, nr.4209-0, nr.4210-2, & nr.10353-1** ZK Prishtinë, dhe me trajtim, përmes transferit të së drejtës ndërtimore, të pjesës së parcelës kadastrale, **nr.10353-6** ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhja urbane", të prezantuar.

**II. Lokacioni** për të cilin caktohen kushtet ndërtimore përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Tophane" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01nr.35-579 dt.22.11.2005, dhe plotësuar me Vendimin për plotësimin dhe mënyrën e realizimit të Planit Rregullues Urban "Tophane" 01 nr. 35-374 dt. 03.04.2008, ku sipas këtij plani kjo zonë është me destinim "zonë me destinim të

përzier", si dhe në Planin Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, në zonë të destinuar për "ndërtim i lartë i përzier".

Për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, kërkuesit janë informuar përmes "Informim nga Plani Rregullues "Tophane" dhe PZHU" me referencë 04nr.350/01-70566/23 dt.14.04.2023, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës.

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

• Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:

- nr.4196-0; S=192m <sup>2</sup> ;	Sebahadin Selmani;	"Tokë ndërtimore";
- nr.4197-0; S=372m <sup>2</sup> ;	Ismet, Sadije, Latif, Raif, Adnan, Fitim, Burim, Jeton, Lulzim Mulolli;	"Tokë ndërtimore";
- nr.4198-1; S=88m <sup>2</sup> ;	Shefki Rexhepi;	"Tokë ndërtimore";
- nr.4198-2; S=75m <sup>2</sup> ;	Nehat Bajrami;	"Tokë ndërtimore";
- nr.4199-0; S=186m <sup>2</sup> ;	Ana Orlovic, Enver & Nura Nura, & "Idea Construction"sh.p.k.	"Tokë ndërtimore";
- nr.4200-0; S=257m <sup>2</sup> ;	Gafur, Isa, Ismail Shala;	"Tokë ndërtimore";
- nr.4201-0; S=81m <sup>2</sup> ;	Ergun Bektesh, Eren, Fevzane, Enver & Jener Bekteshi, Belxhyzare Mustafa, Merzuqe Koseoglu.	"Tokë ndërtimore";
- nr.4202-0; S=70m <sup>2</sup> ;	Nefise Veliu;	"Tokë ndërtimore";
- nr.4203-0; S=280m <sup>2</sup> ;	Merita Rushiti, Hysejn & Kemal Doberçani;	"Tokë ndërtimore";
- nr.4204-0; S=287m <sup>2</sup> ;	Nexhat & Murat Mehmeti;	"Tokë ndërtimore";
- nr.4205-0; S=209m <sup>2</sup> ;	Safet, Nura, & Enver Maqastena, Memet Maqastena.	"Tokë ndërtimore";
- nr.4207-0; S=338m <sup>2</sup> ;	Milaim, Bedri & Arben Tahiri;	"Tokë ndërtimore";
- nr.4208-0; S=403m <sup>2</sup> ;	Arif Begolli, Edheme Zeneli;	"Tokë ndërtimore";
- nr.4209-0; S=234m <sup>2</sup> ;	Afrim & Agim Bulliqi;	"Tokë ndërtimore";
- nr.4210-2; S=283m <sup>2</sup> ;	Lavdim Kastrati;	"Tokë ndërtimore";
- nr.10353-1; S=2m <sup>2</sup> ;	"Idea Construction"sh.p.k.;	"Tokë ndërtimore";
- nr.10353-6; S=76m <sup>2</sup> (nga totali S=157m <sup>2</sup> );	"Idea Construction"sh.p.k.;	"Tokë ndërtimore";

**Totali i parcelave: S=3,433m<sup>2</sup>;**

- Parcelat kadastrale të lartcekura janë në pronësi të pronarëve privat, gjegjësisht e drejta pronësoro-juridike është private-tokë e ndërtuar, si dhe të njëjtat janë me kyçje në infrastrukturë teknike rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni,
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura përfshihen/shtrihen disa ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, me etazhitet P+2;
- Terreni i lokacionit, ka pjerrtësi të vogël në drejtimin jug-perëndim, me disnivel ~0.7m';
- Parcelat kadastrale të lartcekura, kanë qasje nga rrugët "Mehmet Pashë Deralla" dhe përmes kësaj në rrugën "Murat Mehmeti";
- Në diametër prej 50m' të lokacionit, përfshihen kryesisht ndërtesa individuale banimore, si dhe një ndërtesë shumë banesore dhe afariste.

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste– **Ndërtesa "A" & "B"** me 2B+P+10 (me aplikim të "Arkitekturë e qëndrueshme"), në kuadër të parcelës ndërtimore të pjesës së Blloku urban "T5", të Planit Rregullues "Tophane" 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, gabaritet, pozicionimi, etazhiteti i ndërtesës dhe raporti i saj me distancat nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara, parcela ndërtimore e bllokut urban, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur vendimit të kushteve ndërtimore;

• Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste-**Ndërtesa "A" & "B"** me 2B+P+10 (me aplikim të "Arkitekturë e qëndrueshme"); konkretisht parcelat ndërtimore të përfshira në ndërtim - brenda vijës rregulluese, janë:

- nr.4196-0;	S=129m <sup>2</sup> ;
- nr.4197-0;	S=249m <sup>2</sup> ;
- nr.4198-1;	S=46m <sup>2</sup> ;
- nr.4198-2;	S=36m <sup>2</sup> ;
- nr.4199-0;	S=160m <sup>2</sup> ;

- nr.4200-0; S=220m<sup>2</sup>;
- nr.4201-0; S=32m<sup>2</sup>;
- nr.4202-0; S=2m<sup>2</sup>;
- nr.4203-0; S=260m<sup>2</sup>;
- nr.4204-0; S=283m<sup>2</sup>;
- nr.4205-0; S=208m<sup>2</sup>;
- nr.4207-0; S=314m<sup>2</sup>;
- nr.4208-0; S=403m<sup>2</sup>;
- nr.4209-0; S=234m<sup>2</sup>;
- nr.4210-2; S=283m<sup>2</sup>;
- nr.10353-1; S=2m<sup>2</sup>;
- nr.10353-6; S=0.00 m<sup>2</sup>;

**Totali: S=2,861m<sup>2</sup>;**

- Pjesët dhe parcelat kadastrale me sipërfaqe të trajtuara, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “A” & “B”** me 2B+P+10 (*me aplikim të “Arkitekturë e qëndrueshme”*), që shtrihen në hapësira publike të planifikuara, konkretisht jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr.4196-0; S=63m<sup>2</sup>;
- nr.4197-0; S=123m<sup>2</sup>;
- nr.4198-1; S=42m<sup>2</sup>;
- nr.4198-2; S=39m<sup>2</sup>;
- nr.4199-0; S=26m<sup>2</sup>;
- nr.4200-0; S=37m<sup>2</sup>;
- nr.4201-0; S=49m<sup>2</sup>;
- nr.4202-0; S=68m<sup>2</sup>;
- nr.4203-0; S=20m<sup>2</sup>;
- nr.4204-0; S=4m<sup>2</sup>;
- nr.4205-0; S=1m<sup>2</sup>;
- nr.4207-0; S=24m<sup>2</sup>;
- nr.4208-0; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.4209-0; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.4210-2; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.10353-1; S=0.00m<sup>2</sup>;
- nr.10353-6; S=76m<sup>2</sup>;

*/ trajtohet përmes transferit të së drejtës ndërtimore /*

**Totali: S=572m<sup>2</sup>;**

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore të pjesës së Blloku urban “T5”, të Planit Rregullues “Tophane” dhe PZHU-së në Prishtinë, është planifikuar të ndërtohet Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “A” & “B”** me 2B+P+10 (*me aplikim të “Arkitekturë e qëndrueshme”*), me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

**Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa “A” & “B”:**

**Ndërtesa - “A” - S=8,690.86m<sup>2</sup> / 6,610.86m<sup>2</sup>, mbi tokë + 2,080.00m<sup>2</sup>, nën tokë /,**

**Etazhitet: 2B+P+10;**

**Ndërtesa - “B” - S=8,474.33m<sup>2</sup> / 7,121.13m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,353.20m<sup>2</sup>, nën tokë /,**

**Etazhitet: 2B+P+10;**

**Totali: Ndërtesa “A” & “B”: S=17,165.20m<sup>2</sup> / 13,732m<sup>2</sup>, mbi tokë + 3,433.20m<sup>2</sup>, nën tokë /.**

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit është max. 0.40 (40 %), dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:

S=2,861 x 0.4=1,144.40m<sup>2</sup>, / lejuar për sipas planit rregullues /,

S=2,861x 0.5=1,430.50 / me aplikim të “Arkitekturë e qëndrueshme” /

S=1,410m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit /.

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

S=2,861 x 0.6=1,716.60m<sup>2</sup>, / lejuar për sipas Vendimit të Kryetarit /,

S=1,716.60m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit /.

- 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, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:  
 $S=2,861 \times 0.4=1.144.40m^2$ , / sipas Vendimit të Kryetarit /,  
 $S=1,350m^2$  / sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe terasat – kulmet e gjelbër /.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) për bllokun urban "T5", sipas kritereve të Planit Rregullues "Tophane" dhe atyre të përcaktuara sipas Vendimit 01 nr. 35–374 dt. 03.04.2008, është max. 4.0.  
 Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet-llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , 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, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:  
 $S=2,861 \times 4.0=11,444m^2$  / lejuar për sipas planit rregullues /,  
 $S=13,732m^2$ , /sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe kompensimi-shpronësimin /.
- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe për sipërfaqen  $S=572m^2$ , e përfshirë jashtë vijës rregulluese, kjo sipërfaqe, e përcaktuar në përqindje (%) është:  $S=572/2,861 \times 100=19.99$  %. Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 4.0, si në vijim:  $S=572 \times 4.0=2,288m^2$ , ndërsa sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, për Kompleksin me ndërtesa shumë banesore, afariste-**Ndërtesa "A" & "B"** me 2B+P+10, do të jetë: **S=11,444 + 2,288=13,732m<sup>2</sup>**.
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë "zonë mikse", gjegjësisht banim shumë banesor & afarizëm, si dhe hapësirat përcjellëse, si: kthina teknike, depo, dhe hapësira garazheve, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun urban "T5" është i pa kufizuar, sipas Vendimit 01 nr. 35–374 dt. 03.04.2008;
- Distanca e ndërtesës nga ngastrat kadastrorë me fqinjët të jetë 0.3H (ku H është lartësia maksimale e ndërtesës), ose me pëlqimin e fqinjëve mund të ndërtohet në kufi të parcelave, si dhe nëse fasadë ka fqinji ka hapje vetëm për kthina, si: banjë, wc, kthinë (shpajz), depo, shkallë, atëherë distanca minimale mund të jetë 300cm.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të 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 lejës ndërtimore;
- Ngritja minimale e etazhit të përdhesis nga terreni të jetë 1.40m’;
- Në objekte lejohen daljet me konzolë (nga etazhi i dytë e tutje) max. 140cm në të gjitha anët e objektit, por duke pasur parasysh që kjo dalje të llogaritet në distancën e objektit me fqinjin;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues, të prezantuar në Planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të kompleksit;
- Në kuadër të ngastrave, përveç parkingjeve, rrugëve, shtigjeve, etj., të parashihen edhe hapësira gjelbëruese dhe atë min.20% të hapësirës së mbetur që nuk është nën objekt;
- Në objektet shumëkatësh etazhi përdhese nuk lejohet për banim;
- Bodrumi i objektit mund të jetë jashtë gabaritit të objektit, por jo të dal në hapësirën publike (e definuar sipas planit). Pjesa e bodrumit që dël jashtë gabaritit, duhet të jetë në ose nën nivel të terrenit;
- Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, standardi i parkimit respektivisht i garazhimit, sipas Planit Rregullues "Tophane", është 1.5 VP/1 njësi banimi, ose min. 1 VP/njësi banimi, sipas Rregullore MMPH Nr.03/2016 mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi. Për pjesën e afarizmit të parashihen min. 1VP për 40m<sup>2</sup> sipërfaqe neto për afarizëm. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritit të ndërtesës;

- Në kuadër të parcelave nuk mund të prashihen objekte ndihmëse;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend parkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret, kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar 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 destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Si dhe të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues "Tophane" dhe PZHU-së.

**V. Ndarja** / parcelimi i parcelave kadastrale **nr.4196-0; nr.4197-0; nr.4198-1; nr.4198-2; nr.4199-0; nr.4200-0; nr.4201-0; nr.4202-0; nr.4203-0; nr.4204-0; nr.4205-0; nr.4207-0 & nr.10353-6** ZK Prishtinë, do të realizohet bazuar në Plani 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 gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa nga Prishtina, me numër të licencës nr.09.

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 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 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 Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar, të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

**VI. Bashkimi** i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, **nr.4196-0; nr.4197-0; nr.4198-1; nr.4198-2; nr.4199-0; nr.4200-0; nr.4201-0; nr.4202-0; nr.4203-0; nr.4204-0; nr.4205-0; nr.4207-0; nr.4208-0; nr.4209-0; nr.4210-0 & nr.10535-1** ZK Prishtinë, do të realizohet bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe në manualin e bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa, me licencë nr.09.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale dhe pjesëve të parcelave të lartcekura, në një parcelë ndërtimore bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" & manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa, me licencë nr.09.

Procedura e bashkimit të do të realizohet bazuar në pëlqimin e përkthuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve. Bashkimi i parcelave të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve, duke u bazuar në Plani i situacionit –"zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar, të cilat do të jenë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

**VII. Kompensimi** / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesëve të parcelave kadastrale **nr.4196-0** me  $S=63m^2$ ; **nr.4197-0** me  $S=123m^2$ ; **nr.4198-1** me  $S=42m^2$ ; **nr.4198-2** me  $S=39m^2$ ; **nr.4199-2** me  $S=26m^2$ ; **nr.4200-0** me  $S=37m^2$ ; **nr.4201-0** me  $S=49m^2$ ; **nr.4202-0** me  $S=68m^2$ ; **nr.4203-0** me  $S=20m^2$ ; **nr.4204-0** me  $S=4m^2$ ; **nr.4205-0** me  $S=1m^2$ ; **nr.4207-0** me  $S=24m^2$  & **nr.10353-6** me  $S=76m^2$ , dhe me sipërfaqe totale  $S=572m^2$ , të përfshira në hapësirë publike të planifikuar–rrugë të planit rregullues, për realizimin e ndërtimit të kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas llogarive në paragrafin IV, parcela ndërtimore e pjesës së bllokut urban "T5", është me sipërfaqe prej  $S=2,861m^2$ , ndërsa, sipërfaqja e pjesëve të parcelave kadastrale, të përfshira në rrugë të planifikuar, është  $S=572m^2$ , andaj bazuar në Vendimin 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kompensimi i pronës private të 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,  $S=572/2,861 \times 100=19.99\%$ . Andaj, bazuar në vendimin e lartcekur, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit, si në vijim:  $S=2,861 \times 4.0=2,288m^2$ .

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesëve të parcelave kadastrale, bazuar në vendimin e lartcekur. Kjo procedurë e kompensimit 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 parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga bashkëpronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

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

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

**IX. Dokumentacioni ndërtimor** - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, dhe të licencuar, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, Udhëzimin Administrativ të 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, Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, Rregulloren e MMPH Nr. 03/2016 mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, bazuar në Udhëzimin 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 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 dymave 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 kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;

- *Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;*
- *Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;*

**X. Dokumentacioni ndërtimor** - 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<sup>2</sup>, 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.*

**XI. Dokumentacioni ndërtimor** - elaborati për "Arkitekturë e qëndrueshme", i hartuar konform kriterëve të përcaktuara me Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.20215, për të cilin është dhënë vlerësimi për rregullsi nga Sektori i Mjedisit dhe i Efiqencës i Drejtorisë së Urbanizmit dhe Mjedisit, në fazën e caktimit të kushteve ndërtimore, përmes shkresës zyrtare "Vlerësim në arkitekturë të Qëndrueshme", me referencë 05nr.352/10-54475/26 dt. 17.04.2026, me rastin e aplikimit për leje ndërtimore, aplikuesi obligohet të sigurojë rregullsinë dhe të sigurojë pëlqim në dokumentacionin ndërtimor – elaboratin për "Arkitektura e qëndrueshëm", i cili duhet të jetë pjesë përbërëse e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, të përshkruar si në paragrafin XI., të këtij vendimi, i hartuar bazuar në kushtet ndërtimore të përcaktuara me këtë vendim, dhe në kriteret e përcaktuara me Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015.

*Në rast të mos përmbushjes së kësaj kërkesë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit obligohet të rishikojë vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, konkretisht përcaktimin e koeficientit të shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (nga ISHP 40 + 10%, në ISHP 40%).*

**XII. Marrëveshja për infrastrukturë** – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);*
- *Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore; së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;*
- *Kontratën për 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 parcelës-ave dhe investitorit);*

**XIII. Pagesa e taksës** për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të 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 rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelës 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.

**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, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

## **A r s y e t i m**

Kërkuesit, Pronarët, Sebahadin Selmani, Ismet, Sadije, Latif, Raif, Adnan, Fitim, Burim, Jeton dhe Lulzim Mulolli, Nehat Bajrami, Shefki Rexhepi, Ana Orlovic, Enver dhe Nura Nura, Gafur, Isa dhe Ismail Shala, Ergun Bektesh, Eren, Fevzane, Enver dhe Jener Bekteshi, Belxhyzar Mustafa, Merzuqe Koseoglu, Nefise Veliu, Merita Rushiti, Hysejn dhe Kemal Dobrçani, Nexhat dhe Murat Mehmeti, Memet Maçastena, Safet, Nura, dhe Enver Maçastena, Milaim, Bedri dhe Arben Tahiri, Arif Begolli, Edheme Zeneli, Afrim dhe Agim Bulliqi, Lavdim Kastrati, dhe "IDEA Construction" sh.p.k. nga Prishtina, dhe Investitori "IDEA Construction"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810028820, dhe me përfaqësues Nazmi Fetahu nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02–175921/25 dt.19.11.2025 (sipas eLeja KKN–697), kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A" & "B"** me 2B+P+10 (me aplikim të "**Arkitekturë e qëndrueshme**"), në lokacionin e përshkruar në paragrafi I. të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën, për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 175921/25 dt.19.11.2025 (sipas eLeja KKN – 697), si dhe gjatë fazës së trajtimit, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë kopjet e planit dhe certifikatat e regjistrimit për parcelat kadastrale nr.4196-0, nr.4197-0, nr.4198-1, nr.4198-2, nr.4199-0, nr.4200-0, nr.4201-0, nr.4202-0, nr.4203-0, nr.4204-0, nr.4205-0, nr.4207-0, nr.4208-0, nr.4209-0, nr.4210-2, nr.10353-1 & 6, ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projekti konceptual - "zgjidhja urbane" dhe projekti ideor i Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "A"&"B", i hartuar nga kompania projektuese N.T.P "Pro Joni", me certifikatë të regjistrimit të biznesit 811298935, dhe pronar Fatijon Ibrahim
- Manuali gjeodezik "Plani i situacionit-gjendja faktike", punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer K.Mustafa nga Prishtina, me licencë nr.09;
- Manuali gjeodezik ".....ndarje, bashkim,....", punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer K.Mustafa nga Prishtina, me licencë nr.09;
- Shkresa "Informim nga Plani Rregullues "Tophane" dhe PZHU", me referencë 04nr.350/01-70566/23 dt. 14.04.2023, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm
- Afishja "Njoftim publik" të datës 28.01.2026 gjerë 11.02.2026, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e lokacionit me shkresën "Njoftim publik";
- Shkresa "Mendimi nga faza e Komunikacionit", i datës 19.03.2026, 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 dhe 17.04.2026;
- Dëshmi të komunikimit elektronik përmes postës elektronike zyrtare, në mes të palës në procedurë dhe zyrtarit përgjegjës për lëndën;
- Akti noterial "Kontratë për investim dhe ndërtim të përbashkët të objektit banesor e afarist" e lidhur në mes të pronarit Sebahadin Selmani nga Prishtina me investitorin "IDEA Construction"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Artan Bunjaku në Prishtinë, me Nr.rend.962/2025; Nr. ref.137/2025 dt.01.09.2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për investim dhe ndërtim të përbashkët të objektit banesor e afarist" e lidhur në mes të pronarëve Milaim, Bedri dhe Arben Tahiri, Arif Begolli, Jeton, Lulzim, Burim, Sadije, Ismet, Raif, Latif, Adnan, dhe Fitim Mulolli, Gafur, Ismail dhe Isa Shala nga Prishtina me investitorin "IDEA Construction"sh.p.k. nga

Prishtina, përpiluar te noter Artan Bunjaku në Prishtinë, me Nr.rend.1176/2025; Nr.ref.172/2025 dt.09.09.2025 (ekstrakt nga origjinali);

- Akti noterial "Kontratë për investim dhe ndërtim të përbashkët të objektit banesor e afarist" e lidhur në mes të pronarit Nura Nura nga Prishtina me investitorin "IDEA Construction"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Artan Bunjaku në Prishtinë, me Nr. Rend.1295/2025; Nr.ref.204/2025 dt.17.09.2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për investim dhe ndërtim të përbashkët të objektit banesor e afarist" e lidhur në mes të pronarëve Nexhat & Murat Mehmeti nga Prishtina me investitorin "IDEA Construction"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Artan Bunjaku në Prishtinë, me Nr. rend. 488/2026; Nr. ref.95/2026 dt. 10.02.2026 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për investim dhe ndërtim të përbashkët të objektit banesor e afarist" e lidhur në mes të pronarit Nehat Bajrami nga Prishtina me investitorin "IDEA Construction"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Artan Bunjaku në Prishtinë, me Nr. rend. 220/2026; Nr. ref.45/2026 dt.21.01.2026 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për investim dhe ndërtim të përbashkët të objektit banesor e afarist" e lidhur në mes të pronares Nefise Veliu nga Prishtina me investitorin "IDEA Construction"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Artan Bunjaku në Prishtinë, me Nr.rend. 1572/2025; Nr.ref.250/2026 dt.16.10.2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për investim dhe ndërtim të përbashkët të objektit banesor e afarist" e lidhur në mes të pronarëve Afrim & Agim Bulliqi nga Prishtina me investitorin "IDEA Construction"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Artan Bunjaku në Prishtinë, me Nr.rend. 1445/2025; Nr. ref.227/2025 dt.03.10.2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për investim dhe ndërtim të përbashkët të objektit banesor e afarist" e lidhur në mes të pronarëve Safet, Nura, Memet & Enver Maqestena nga Prishtina me investitorin "IDEA Construction" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Artan Bunjaku në Prishtinë, me Nr. rend. 1412/2025; Nr.ref.224/2025 dt.01.10.2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për investim dhe ndërtim të përbashkët të objektit banesor e afarist" e lidhur në mes të pronares Edheme Zeneli nga Prishtina me investitorin "IDEA Construction"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Artan Bunjaku në Prishtinë, me Nr. rend. 1560/2025; Nr. ref.246/2025 dt.15.10.2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për investim dhe ndërtim të përbashkët të objektit banesor e afarist" e lidhur në mes të pronarëve Jener&Eren Bekteshi, Ergun Bektash, Belxhyzar Mustafa, Fevzane Bekteshi, Merzuqe Koseoglu dhe Enver Bekteshi, nga Prishtina me investitorin "IDEA Construction"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Artan Bunjaku në Prishtinë, me Nr.rend. 1518/2025; Nr. ref.241/2025 dt.13.10.2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për investim dhe ndërtim të përbashkët të objektit banesor e afarist" e lidhur në mes të pronarëve Enver Nura dhe Ana Orlovic nga Prishtina me investitorin "IDEA Construction"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Artan Bunjaku në Prishtinë, me Nr. rend. 1846/2025; Nr.ref.314/2025 dt.11.11.2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për investim dhe ndërtim të përbashkët të objektit banesor e afarist" e lidhur në mes të pronarit Shefki Rexhepi nga Prishtina me investitorin "IDEA Construction"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Artan Bunjaku në Prishtinë, me Nr.rend. 2205/2025; Nr.ref.411/2025 dt.22.12.2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për investim dhe ndërtim të përbashkët të objektit banesor e afarist" e lidhur në mes të pronarëve Merita Rushiti, Hysejn dhe Kemal Dobërçani nga Prishtina me investitorin "IDEA Construction"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Artan Bunjaku, në Prishtinë, me Nr. rend. 1597/2025;Nr. ref.254/2025 dt.21.10.2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për investim dhe ndërtim të përbashkët të objektit banesor e afarist" e lidhur në mes të pronarit Lavdim Kastrati nga Prishtina me investitorin "IDEA Construction"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te noter Artan Bunjaku në Prishtinë, me Nr.rend. 1648/2025; Nr.ref.266/2025 dt.23.10.2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Shkresa "Autorizim i përgjithshëm për përfaqësim" e vërtetuar te Noterja Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë, me Nr. i LRP-së: 2637/2022, e dhënë nga Kompania "IDEA Construction" Sh.P.K. nga Prishtina për autorituesin Fatijon Ibrahim nga Presheva;
- Fotokopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit të "IDEA Construction" SH.P.K. me seli në Prishtinë, me nr. unik Identifikues 810028820;
- Fotokopja e letërnjoftimeve të pronarëve dhe investitorit;
- "Pëlqim për arkitekturë të qëndrueshme 05nr.352/10 – 54475/26 dt.17.04.2026, lëshuar nga sektori i mjedisit dhe efqencës të DU;
- Fotot e lokacionit dhe ndërtesave ekzistuese.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas pranimit të kërkesës 05nr.350/02 – 175921/25 dt.19.11.2025 (sipas eLeja KKN – 697), 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:

Kërkuesit: Pronarët, Sebahadin Selmani, Ismet, Sadije, Latif, Raif, Adnan, Fitim, Burim, Jeton dhe Lulzim Mulolli, Nehat Bajrami, Shefki Rexhepi, Ana Orlovic, Enver dhe Nura Nura, Gafur, Isa dhe Ismail Shala, Ergun Bektesh, Eren, Fevzane, Enver dhe Jener Bekteshi, Belxhyzar Mustafa, Merzuqe Koseoglu, Nefise Veliu, Merita Rushiti, Hysejn dhe Kemal Dobrçani, Nexhat dhe Murat Mehmeti, Memet Maçastena, Safet, Nura, dhe Enver Maçastena, Milaim, Bedri dhe Arben Tahiri, Arif Begolli, Edheme Zeneli, Afrim dhe Agim Bulliqi, Lavdim Kastrati, dhe “IDEA Construction” sh.p.k. nga Prishtina, dhe me Investitor “IDEA Construction” sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810028820, dhe me përfaqësues Nazmi Fetahu nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02–175921/25 dt.19.11.2025 (sipas eLeja, KKN–697), kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “A” & “B” me 2B+P+10 (me aplikim të “Arkitekturë e qëndrueshme”)**, në kuadër të parcelës ndërtimore të pjesës së Blloku urban “T5”, të Planit Rregullues “Tophane” dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në parcelat kadastrale: nr.4196-0; nr.4197-0, nr.4198-1, nr.4199-0, nr.4200-0, nr.4201-0, nr.4202-0, nr.4203-0, nr.4205-0, nr.4207-0, nr.4208-0, nr.4209-0, nr.4210-2 & nr.10353-1 ZK Prishtinë, dhe me trajtim, përmes transferit të së drejtës ndërtimore, të pjesës së parcelës kadastrale, **nr.10353-6 ZK Prishtinë**, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual të ndërtesave me Plani i situacionit dhe “zgjidhja urbane”.

Fillimisht, pas shqyrtimit dhe analizimit të projekt propozimit konceptual me Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, të prezantuar me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore, dhe krahasimit të tij, në raport me planin rregullues, kjo drejtori ka konstatuar se brenda të parcelës ndërtimore të pjesës së Blloku urban “T5”, të Planit Rregullues “Tophane”, përfshihen edhe parcelat kadastrale nr.4204-0 & nr.4198-2 ZK Prishtinë, të cilat duhet të përfshihen në trajtim për shkak të pozitës së tyre në kuadër të bllokut urban “T5”, edhe pse kriteri bazë për ngastrat me sipërfaqe mbi 1000m<sup>2</sup>, i përcaktuar sipas paragrafit d)., të Vendimit për plotësimin dhe mënyrën e realizimit të Planit Rregullues Urban “Tophane” 01nr.35-374 dt.03.04.2008, është përmbushur.

Në fazën fillestare të trajtimit të kësaj kërkesë, njëri nga bashkëpronarët e parcelës kadastrale nr.4204-0 ZK Prishtinë, Murat Mehmeti, përmes shkresës së protokolluar, me referencë 05nr.070/01–178548/25 dt.25.11.2025, ka kërkuar nga kjo drejtori, ndërhyrje në procedurën aktuale dhe ndërprerje të shqyrtimit të kërkesës derisa të trajtohet pozita juridike dhe urbanistike e parcelës së tij, si dhe përfshirje të plotë të parcelës së tij, në përputhje me Planin Rregullues “Tophane”. Pas shqyrtimit të kësaj kërkesë, kjo drejtori, përmes shkresës zyrtare “Informim”, me referencë 05nr.070/01–178548/25 dt.06.01.2026, dhe gjatë komunikimit elektronik, përmes postës elektronike zyrtare, me datë 05.01.2026, 14.01.2026 dhe 19.01.2026, ka informuar palën-bashkëpronarin e parcelës kadastrale nr. 4204-0 ZK Prishtinë, me procedurat dhe me mundësitë e përfshirjes së pronës së tij në kuadër të propozim zgjidhjes urbane, në trajtim, si dhe me të gjitha kriteret urbane të përcaktuara me Plani Rregullues “Tophane”.

Ndërsa, në takimin e zhvilluar në zyrat e drejtorisë, pronari i parcelës kadastrale nr.4198-2 ZK Prishtinë, Nehat Bajrami nga Prishtina, po ashtu, është njoftuar me procedurat dhe të gjitha kriteret urbane të përcaktuara me Plani Rregullues “Tophane”.

Pas këtyre zhvillimeve, pronarët e parcelave kadastrale nr.4204-0 & nr.4198-2 ZK Prishtinë, kanë arritur marrëveshje për bashkë investim dhe përfshirje në zgjidhje urbane dhe në ndërtim, duke i prezantuar kësaj drejtorie, dëshminë mbi pronësinë dhe aktet noteriale-kontratat për bashkëinvestim dhe ndërtim të përbashkët.

Andaj, kjo drejtori, pas pranimit të projektpropozimit, të plotësuar dhe me përfshirje edhe të parcelave të lartcekura, dhe shqyrtimit të tij, duke vepruar 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 të MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, ka vendosur Afishen “Njoftimi publik”, me datë 28.01.2026 e cila ka qëndruar gjer me datë 11.02.2026, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuesve dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve pronarëve

/ poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Pas shqyrtimit të zgjidhjes urbane të propozuar, dhe analizimit të saj në raport me bllokun urban "T5" të Planit Rregullues "Tophane", është konstatuar se parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale nr.4196-0, 4197-0, 4198-1, 4198-2, 4199-0, 4200-0, 4201-0, 4202-0, 4203-0, 4204-0, 4205-0, 4207-0, 4208-0, 4209-0, 4210-0 & 10353-1 ZK Prishtinë, përfshihen në kuadër të pjesës së bllokut urban "T5", përkatësisht brenda vijës rregulluese të tij, dhe të njëjtat është propozuar të bashkohen, për të formuar parcelën ndërtimore, me sipërfaqe totale  $S=2,861m^2$ , sipas përshkrimit në pikën VI., të këtij akti, dhe se në kuadër të saj, është planifikuar të ndërtohet Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "A" & "B"** me 2B+P+10 (*me aplikim të "Arkitekturë e qëndrueshme"*).

Ndërsa, pjesët e parcelave kadastrale nr.4196-0, 4197-0, 4198-1, 4198-2, 4199-0, 4200-0, 4201-0, 4202-0, 4203-0, 4204-0, 4205-0, 4207-0 & 10353-6 ZK Prishtinë, të shtrira jashtë vijës rregulluese të bllokut urban "T5", është propozuar që të trajtohen konform Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të përfshirë në hapësirë me interes publik, sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën VII., të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës.

Bazuar në projekt propozimin konceptual të prezantuar është konstatuar se shfrytëzimi i parcelës ndërtimore ISHP-ja, (*parcela kadastrale brenda vijave rregulluese*), është propozuar dhe më pas është miratuar, 40% + 10%, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01nr.031–185481 dt.14.08.20215, dhe për këtë aplikuesit obligohen, që me rastin e aplikimit për leje ndërtimore, të prezantojë elaboratin për "Arkitektura e qëndrueshme", të hartuar bazuar në kushtet ndërtimore të përcaktuara me këtë vendim, dhe në kriteret e përcaktuara me Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, dhe sipas pëlqimit të dhënë përmes shkresës zyrtare "Vlerësim në arkitekturë të Qëndrueshme", me referencë 05nr.352/10–54475/26 dt.17.04.2026, lëshuar nga Sektori i Mjedisit dhe i Efiqencës i Drejtorisë së Urbanizmit dhe Mjedisit, sipas përshkrimit në paragrafin XI., të këtij vendimi.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën e planifikuar të planit rregullues si dhe e njëjtat me rrugët tjera të planit, ku ndër të tjera konstatohet:

*"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Idea Construction" shpk., në lagjen "Tophane", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05nr.350/02-175921/25 dt.19.11.2025, kyçja për automjete në rrugën "Mehmet Pashë Deralla" e cila rrugë është e parapare edhe me Planin Rregullues "Tophane" në Prishtinë, për ndërtesat "Lamela A" me etazhitet 2B+P+10, "Lamela B" me etazhitet 2B+P+1, dhe "Lamela C" me etazhitet 2B+P+10, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugën e planifikuar. 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 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 – 50254/24 dt.11.04.2025, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, me datë 05.03.2026 dhe 17.04.2026, ka rekomanduar disa vërejtje dhe sugjerime dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore;

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenin 13 të 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", Vendimit 01nr.031 – 185481

dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, si dhe në diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21 & 22, 45 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 hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin e kërkesës 05nr.350/02 – 175921/25 dt.19.11.2025 (sipas eLeja, KKN – 697), në emër të kërkuessve: Pronarëve: Sebahadin Selmani, Ismet, Sadije, Latif, Raif, Adnan, Fitim, Burim, Jeton dhe Lulzim Mulolli, Nehat Bajrami, Shefki Rexhepi, Ana Orlovic, Enver dhe Nura Nura, Gafur, Isa dhe Ismail Shala, Ergun Bektesh, Eren, Fevzane, Enver dhe Jener Bekteshi, Belxhyzar Mustafa, Merzuqe Koseoglu, Nefise Veliu, Merita Rushiti, Hysejn dhe Kemal Dobrçani, Nexhat dhe Murat Mehmeti, Memet Maçastena, Safet, Nura, dhe Enver Maçastena, Milaim, Bedri dhe Arben Tahiri, Arif Begolli, Edheme Zeneli, Afrim dhe Agim Bulliqi, Lavdim Kastrati, dhe "IDEA Construction" sh.p.k. nga Prishtina, dhe me Investitor "IDEA Construction"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810028820, dhe me përfaqësues Nazmi Fetahu nga Prishtina, dhe për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa, "A" & "B"** me 2B+P+10 (me aplikim të "Arkitekturë e qëndrueshme"), në kuadër të parcelës ndërtimore të pjesës së Blloku urban "T-5" të Planit Rregullues "Tophane" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale: **nr.4196-0; nr.4197-0, nr.4198-1, nr.4198-2, nr.4199-0, nr.4200-0, nr.4201-0, nr.4202-0, nr.4203-0, nr.4204-0, nr.4205-0, nr.4207-0, nr.4208-0, nr.4209-0, nr.4210-2 & nr.10353-1** ZK Prishtinë, dhe me trajtim, përmes transferit të së drejtës ndërtimore, të pjesës së parcelës kadastrale, **nr.10353-6** ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe "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 me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa, "A" & "B"** me 2B+P+10 (me aplikim të "Arkitekturë e qëndrueshme"), në kuadër të Blloku urban "T-5", të Planit Rregullues "Tophane" dhe PZHU-së në Prishtinë, Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, manuali i ndarjes, bashkimit dhe shpronësimit të parcelave kadastrale, punuar nga gjeometri i licencuar Muzafer Mustafa nga Prishtina, me licencë nr.09.

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

**I dorëzohet:** Kërkuessve/investitorit, kësaj drejtorie, në dosje të lëndës 05nr.350/02 – 175921/25 dt.19.11.2025 (sipas eLeja, KKN – 697) dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS**  
**05NR.350/02 - 175921/25 DT. 14.05.2026**

Zyrtari:  
Ergyn Hajredini,

Udhëheqëse e Sektorit:  
Nazife Krasniqi



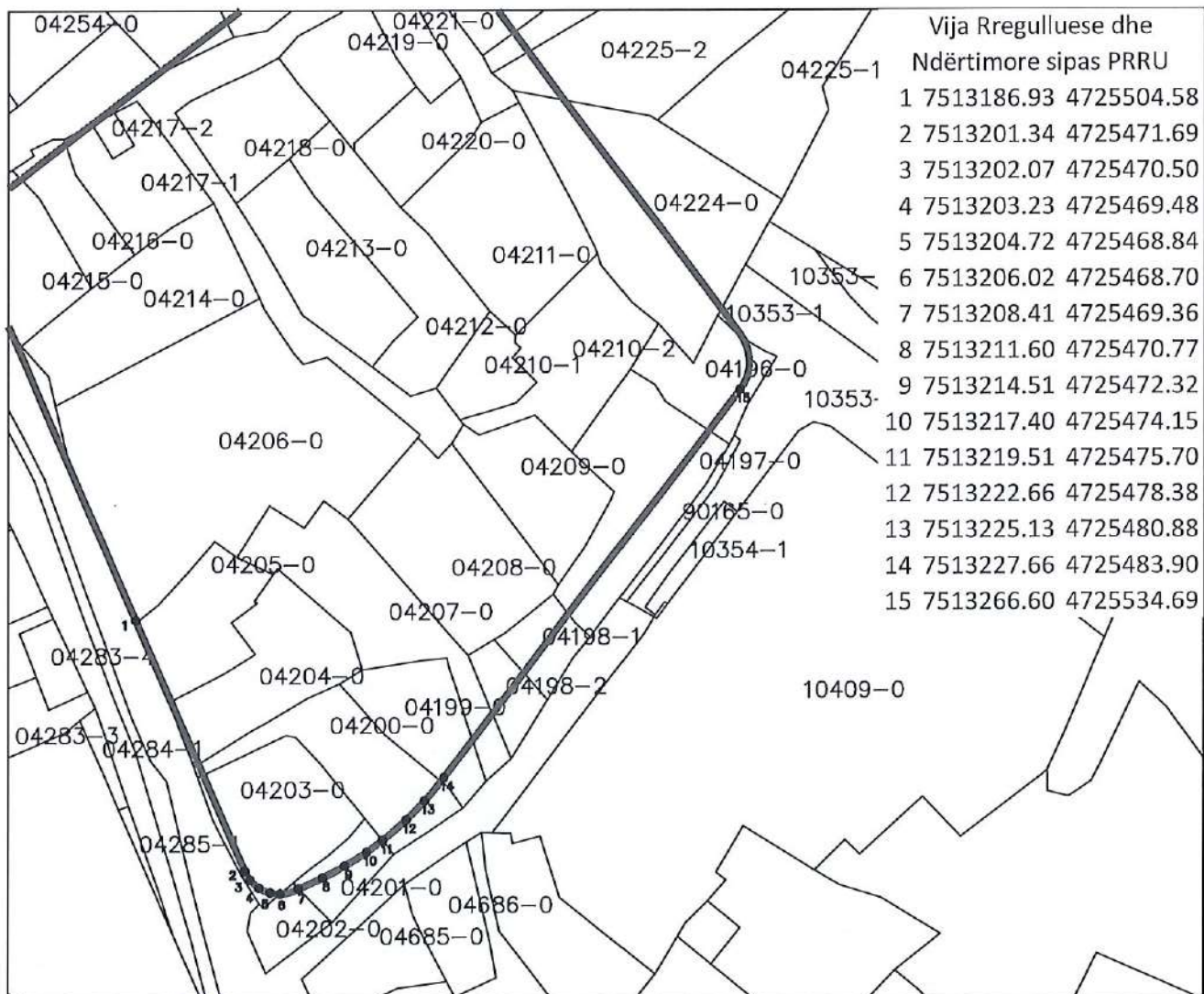
Republika e Kosovës  
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës  
Opština 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: <sup>1342-3</sup>  
Kushtrim Domaneku.

Nëshkrimi: \_\_\_\_\_

Prishtinë: 10.03.2026

Legjenda:

- Vija Rregulluese dhe Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat Kadastrale





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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning  
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 4196-0 etJ

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: /2026

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 800

Lista e koordinatave, kodë dhe përshkrimi i tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis

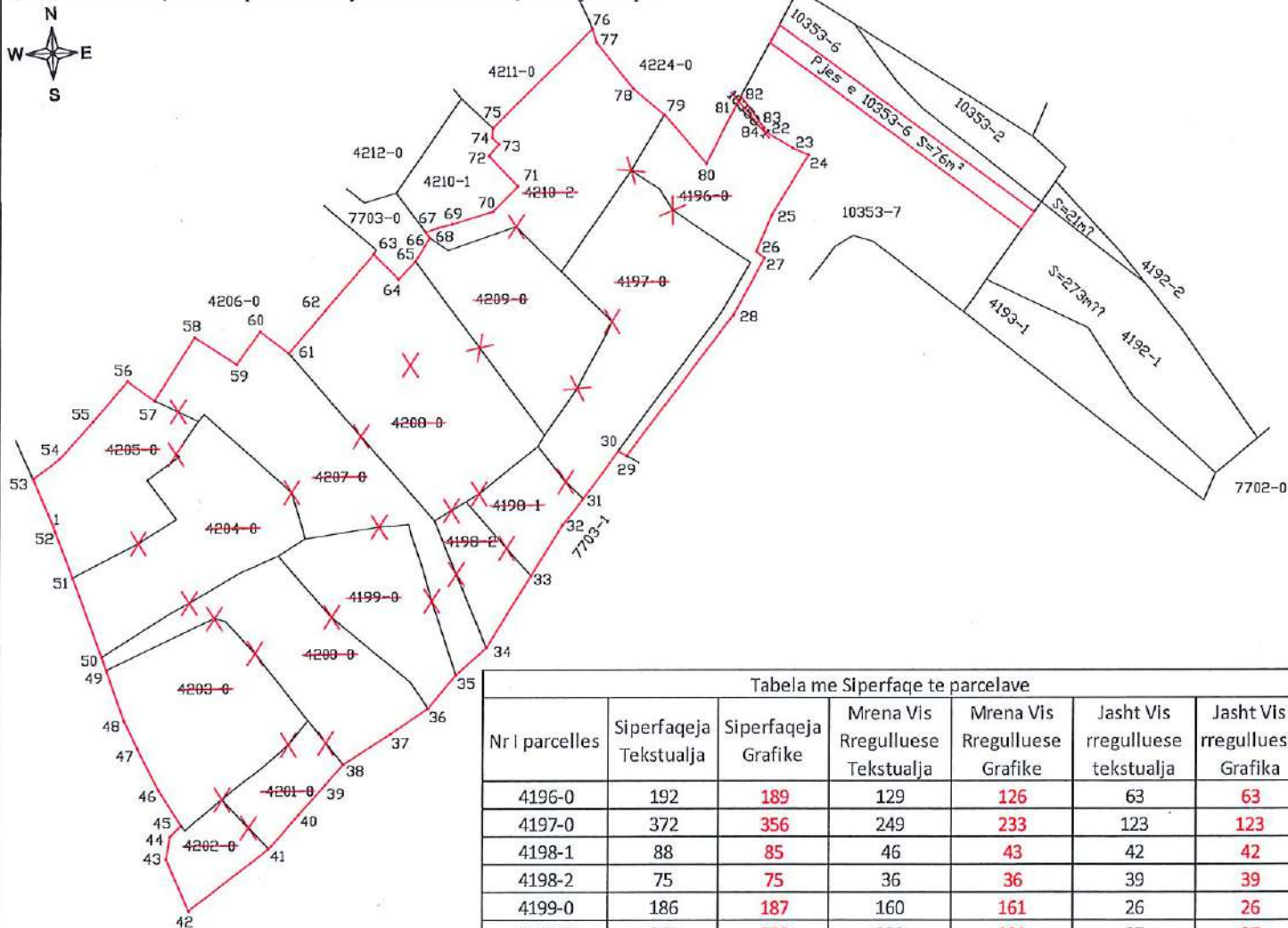


Tabela me Sipërfaqe te parcelave

Nr i parcelles	Sipërfaqeja Tekstualja	Sipërfaqeja Grafike	Mrena Vis Rregulluese Tekstualja	Mrena Vis Rregulluese Grafike	Jasht Vis rregulluese tekstualja	Jasht Vis rregulluese Grafika
4196-0	192	189	129	126	63	63
4197-0	372	356	249	233	123	123
4198-1	88	85	46	43	42	42
4198-2	75	75	36	36	39	39
4199-0	186	187	160	161	26	26
4200-0	257	258	220	221	37	37
4201-0	81	79	32	30	49	49
4202-0	70	69	2	1	68	68
4203-0	280	279	260	259	20	20
4204-0	287	284	283	280	4	4
4205-0	209	199	208	198	1	1
4207-0	338	339	314	315	24	24
4208-0	403	408	403	408	0	0
4209-0	234	235	234	235	0	0
4210-2	283	280	283	280	0	0
10535-1	2	2	2	2	0	0
	3357	3324	2861	2828	496	496
10535-6	Pjes prej parcelles 10535-6				76	76
			<b>Totali</b>		572	572

Rilevoi / Snimio: Ing.Dpl :Muzafer M.Mustafa

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

Nr. i licencës / Br. licence: Lic.Nr :09

Nënshkrimi / Potpis:

Data e Rilevimit : 21.01.2026



V.V.

Aprovoi / Usvojio:

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

Nënshkrimi / Potpis:

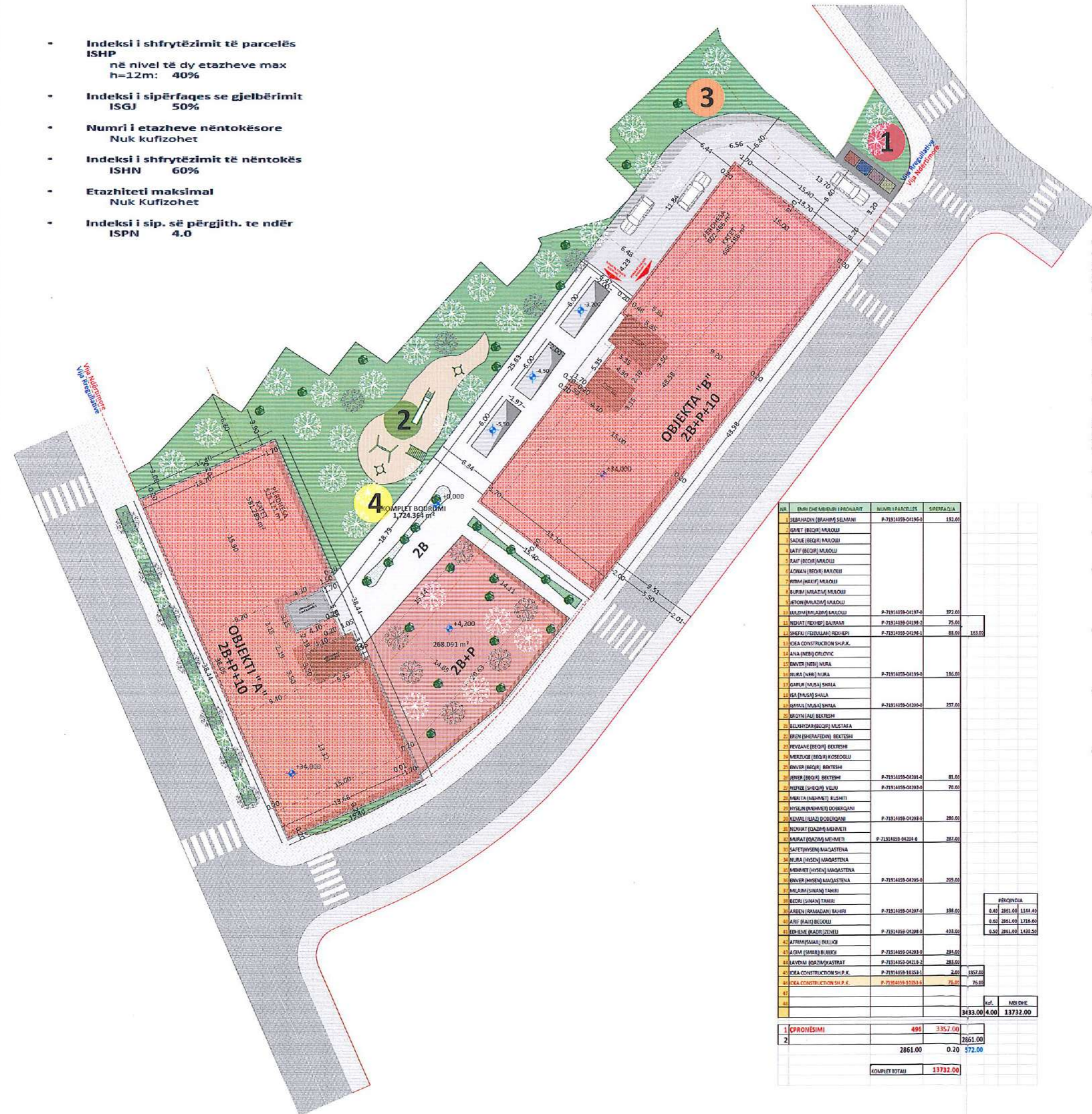
Data e aprovimit / Datum usvajanja:







- **Indeksi i shfrytëzimit të parcelës ISHP**  
në nivel të dy etazheve max  
n=12m: **40%**
- **Indeksi i sipërfaqes se gjelbërimit ISGJ** **50%**
- **Numri i etazheve nëntokësore**  
Nuk kufizohet
- **Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës ISHN** **60%**
- **Etazhiteti maksimal**  
Nuk kufizohet
- **Indeksi i sip. së përgjith. te ndër ISPN** **4.0**



# SITUACIONI OBJEKTI A & B



- **Faza1-Objekti "A"**, S=2,604.00m<sup>2</sup>.  
Etazhitet 2B+P+11  
S=2,604.00m<sup>2</sup>, brenda VRR  
S=0.00m<sup>2</sup>, jashte VRR  
• Sip. Perdheses S=1.221m<sup>2</sup>
- ISHP=40.0%
- Sip. Tot. e ndert. S=13.576m<sup>2</sup>
  - 13.732m<sup>2</sup> - mbi toke
  - 3,432m<sup>2</sup> - nën toke
- 80 njesi banimi
- **Faza2-Objekti "B"**, S=564.00m<sup>2</sup>.  
Etazhitet 2B+P+11  
S=564.00m<sup>2</sup>, brenda VRR  
S=0.00m<sup>2</sup>, jashte VRR  
• Sip. Perdheses S=185.60m<sup>2</sup>
- ISHP=40.0%
- Sip. Tot. e ndert. S=1,832.94m<sup>2</sup>
  - 1,206.00m<sup>2</sup> - mbi toke
  - 626,50m<sup>2</sup> - nën toke
- 8 njesi banimi
- Hyrja e banoreve ne kuotën e projektuar +0.00 dhe +688.00 absolute.
- Hyrja ne Bodrum -1 me kuotën e projektuar -3.80 pershtatet me kuotën e rruges se planifikuar +681.20.
- Hyrja ne Bodrum -2 me kuotën e projektuar -6.80 pershtatet me kuotën e rruges se planifikuar +678.20
- Kulmi-i arrinë kuotën +50.00, respektivisht kuotën absolute +738.00.

NR	EMRI I SHUMËBANESIT I PROJEKTI	NUMRI I BANCËS	SHIFRA QK
1	DEBAHADIN (BRAHIM) SELMANI	P-71514059-01195-0	152.00
2	QAMET (BEÇIR) MAJLLOU		
3	SAKUE (BEÇIR) MAJLLOU		
4	KALIF (BEÇIR) MAJLLOU		
5	RAJIF (BEÇIR) MAJLLOU		
6	ADAMAN (BEÇIR) BAKOÇI		
7	PIRVA (MAJLUT) MAJLLOU		
8	ELIJIM (MILAZIM) MAJLLOU		
9	JETON (MILAZIM) MAJLLOU		
10	MILZIM (MILAZIM) MAJLLOU	P-71514059-04197-0	872.00
11	NEHAT (NEHAT) BAKRAMI	P-71514059-04198-2	75.00
12	SHIFA (SHIFALAM) BEKTESH	P-71514059-04199-1	88.00
13	IDEA CONSTRUCTION SH.P.K.		103.00
14	ANA (NEBI) ORLOVIC		
15	ENVER (NEBI) NURA		
16	MIRA (NEBI) NURA	P-71514059-04199-0	186.00
17	GAJUR (NUSA) SHAMA		
18	ISA (NUSA) SHAMA		
19	SHALU (NUSA) SHAMA	P-71514059-04199-0	257.00
20	ERDYN (AD) BEKTESH		
21	BELMIRAN (BEÇIR) MUSTAFA		
22	EREN (SHERAFEDIN) BEKTESH		
23	PEVZANE (BEÇIR) BEKTESH		
24	MERZUVE (BEÇIR) KOSEROLU		
25	ENVER (BEÇIR) BEKTESH		
26	JENDE (BEÇIR) BEKTESH	P-71514059-04198-0	81.00
27	NEJZHE (SHERAF) VELIU	P-71514059-04199-0	70.00
28	MIRITA (MIRHADI) BLSHITI		
29	MYSLIN (MIRHADI) DOBERQANI		
30	KEMAL (HAZD) DOBERQANI	P-71514059-04199-0	280.00
31	NEHAT (HAZD) MEHRETI		
32	MIRAL (HAZD) MEHRETI	P-71514059-04204-0	287.00
33	SAFETIHYSEN MAQASTENA		
34	MIRA (HYSEN) MAQASTENA		
35	MIRHADI (HYSEN) MAQASTENA		
36	ENVER (HYSEN) MAQASTENA	P-71514059-04199-0	258.00
37	MILAIM (SUNAN) TAHIRI		
38	BEÇIR (SUNAN) TAHIRI		
39	ARSEN (NAGADIAN) BAKIRI	P-71514059-04197-0	338.00
40	ARIF (RAJIB) BEÇIRI		
41	KEHEME (RADRI) ZEJNE	P-71514059-04199-0	408.00
42	ALFRIM (SAJIB) BAKIRI		
43	LAJIM (SABIR) BAKIRI	P-71514059-04199-0	284.00
44	LAJIM (SABIR) BAKIRI	P-71514059-04199-0	284.00
45	LAJIM (SABIR) BAKIRI	P-71514059-04199-0	284.00
46	IDEA CONSTRUCTION SH.P.K.	P-71514059-04199-0	2.00
47	IDEA CONSTRUCTION SH.P.K.	P-71514059-04199-0	75.00
48			
49			
50			
			ref. MBI DHE
			3433.00 4.00 13732.00
1	PRONËSIMI	496	3357.00
2		2861.00	0.20 572.00
<b>COMPLEX TOTAL</b>			<b>13732.00</b>

**OBJEKTI SHUMËBANESOR**

Emri i Projektit: Fotjon BRESOR  
Objekti Shumëbanesor  
Titulli: PRONËSIMI

Legje Nr.11  
M. Mahrem Fejza  
Mënyrë, Rrugë Nr.15/15 Nr.11  
0605 007 878  
0452 856 550  
e-mail: fotjonb@gmail.com

**PROJEKTI KRYESOR**  
**ARKITEKTURA**

Vendimi: **SITUACIONI** Ndertesat "A & B". Shifra: **A**

Skala: **1 : 500** Nr. i Fletës: **01**

Projektori: **Inzh. Dip. Ark. Fotjon BRESOR**

MAJ 2025