



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, dhe duke vendosur sipas kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02-62474/25 dt.06.05.2025 (sipas eLeja KKN – 277), të kërkuesve: Pronarëve, "Dardania Commerce"sh.p.k. nga Prizreni dhe Albert Dërmaku nga Prishtina, me Investitor, "Dardania Commerce"sh.p.k. nga Prizreni, rr. "De Rada" nr. në Prizren, me certifikatë të biznesit ARBK 810198409, dhe me bashkëpronarë / përfaqësues Emri, Fitim dhe Zgjim Hasani nga Prizreni, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Dardania Commerce"** me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me B+P+6 në kuadër të Parcelës ndërtimore "H-10-1", Blloku urban "H-10", Tërësia urbane "H", të Planit Rregullues "Prishtina 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 18.05.2026, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuesve: Pronarëve, Dardania Commerce"sh.p.k. nga Prizreni dhe Albert Dërmaku nga Prishtina, me Investitor, "Dardania Commerce"sh.p.k. nga Prizreni, rr. "De Rada" nr. në Prizren, me certifikatë të biznesit ARBK 810198409, dhe me bashkëpronarë / përfaqësues Emri, Fitim dhe Zgjim Hasani nga Prizreni, sipas kërkesës 05nr.350/02-62474/25 dt.06.05.2025, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Dardania Commerce"** me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me B+P+6, në kuadër të Parcelës ndërtimore "H-10-1", Blloku urban "H-10", Tërësia urbane "H", të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Përendim" në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe me trajtim të parcelave kadastrale: **nr.760-12, 13 & 15 & nr.2056-0** ZK Çagllavicë, sipas projekt propozimit konceptual dhe Plani i situacionit–"zgjidhja urbane" të prezantuar dhe miratuar nga kjo drejtori.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale për të cilin 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 zonë "mikse".

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit të planit rregullues, kërkuesit janë informuar përmes shkresës "Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re – Zona Përendim", me referencë 04nr.350/01 – 46305/25 dt.08.04.2025, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës;

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale **nr.760-12, 13 & 15; nr.2056-0** ZK Çagllavicë, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
- nr.760-12; S=1,800m²; Albert Dërmaku;..... "Arë e klasit 4";
- nr.760-13; S=240m²; "Dardania Commerce"..... "Rrugë private";
- nr.760-15; S=320m²; Albert Dërmaku; "Rrugë Private";
- nr.2056-0; S=1,513m²; "Dardania Commerce"..... "Arë e klasit 4";

Totali: S=3,873m²;

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale **nr.760-12** ZK Çagllavicë, përfshihet ndërtesë montazhe, me etazhitet P+0, kurse parcelat tjera janë të zbrazëta;
- Terreni ka pjerrtësi / disnivel në drejtimin lindje-perendim ~2.0m', ndërsa në drejtimin veri-jug ~3.0m';
- Qasja ekzistuese e parcelave të lartcekura është përmes rrugës të planifikuar dhe ekzistuese.
- Bazuar në certifikatën e pronës parcela kadastrale **nr.2056-0** ZK Çagllavicë, është e ngarkuar me hipotekë, për të cilën pronari ka siguruar pëlqimin të datës 12.11.2025, nga Raiffisen Bank, Kosovo J.S.C. – Prishtinë;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtime - shtëpi banimi dhe komplekse banesore.
- Sipas zgjidhjes urbane, të miratuar nga kjo drejtori, me Vendimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02-8741/26 dt.03.04.2026 (sipas eLeja KKN – 791), ku janë caktuar kushtet ndërtimore 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 kuadër të Parcelave ndërtimore "H-10-4" & "H-10-5", Tërësia hapësinore "H" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht parces kadastrale: **nr.1842-0** ZK Çagllavicë, rruga në mes të dy komplekseve është e planifikuar e përbashkët, konkretisht me shtrirje proporcionale në parcelat kadastrale **nr.1842-0** dhe **nr.760 – 13** ZK Çagllavicë;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin / ndërtimin e **Kompleksi "Dardania Commerce"** me ndërtesa shumë banesor & afarist – **Ndërtesa** me B+P+6, në kuadër të Parcelës ndërtimore "H-10-1", Blloku urban "H-10", Tërësia urbane "H", të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Përendim" 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 & 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 pjesës të Parcelës ndërtimore "H-10-1", Blloku urban "H-10", Tërësia urbane "H" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Përendim" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesor & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi "Dardania Commerce" – Ndërtesa me B+P+6,

Ndërtesa – S=8,266.10m² / 6,196.80m², mbi tokë + 2,069.30m², nën tokë /,

Etazhiteti: B+P+6;

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara me sipërfaqe brenda vijës rregulluese - parcelë ndërtimore, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, janë:

- nr.760-12; S=1,702m²;

- nr.760-13; S=237m²;

- nr.760-15; S=0.00m²;

- nr.2056-0; S=1,482m²

Totali: S=3,421m²,

- Parcelat dhe pjesët e parcelave të trajtuara me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, janë:

- nr.760-12; S=98m²;

- nr.760-13; S=3m²;

- nr.760-15; S=320m²;

- nr.2056-0; S=31m²

Totali: S=452m²,

- 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-10-1", Blloku urban "H-10", Tërësia urbane "H" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Përendim" në Prishtinë, është $\sqrt{}$ 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:
 $S=3,421 \times 0.4=1,368.40m^2$ / lejuar sipas planit rregullues, për etazhat deri në $h=9m$ /;
 $S=3,421 \times 0.3=1,026.30m^2$ / lejuar sipas planit rregullues, për etazhet tjera
 $S=1,379.80m^2$ / 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%, 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:
 $S=3,421 \times 0.6=2,052.60m^2$ / lejuar sipas planit rregullues dhe vendimit të kryetarit /;
 $S=2,052.60m^2$ / 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:
 $S=3,421 \times 0.2=684.20m^2$ / lejuar sipas planit rregullues /;
 $S=978.90m^2$ /sipas projekt propozimit konceptual, në parter & terrasa të ndërtesës /;
- 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:
 $S=3,451 \times 1.6=5,473.60m^2$ / lejuar sipas planit rregullues /;
 $S=6,194.80m^2$ / 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 për pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqe $S=452m^2$, të përfshira jashtë vijës rregulluese, e përcaktuar në përqindje (%), është:
 $S=452/3,421 \times 100=13.20\%$. Bazuar në vendimin e lartcekur, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit, si në vijim:
 $S=452 \times 1.6=723.20m^2$;
Andaj, sipërfaqja totale ndërtimore e lejuar për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me B+P+6, të jetë: **$S=5,473.60 + 723.20=6,196.80m^2$** .
- 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*) te 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 Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Për qarkullim më të lehtë të zjarrfikësve duhet të parashihet qasje e brendshme çdo 50 m², përkatësisht në çdo 50 m² 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 efikasitetit të energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Përendim".

V. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale nr.760-12 & 13; nr.2056-0 ZK Çagllavicë, 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 kompania gjeodete e licencuar Mërgim Morina, me licencë nr.261;

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 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 kompania gjeodete e licencuar, të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale: nr.760-12 & 13; nr.2056-0 ZK Çagllavicë, do të realizohet bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe në manualin e bashkimit, punuar nga kompania gjeodete e licencuar Mërgim Morina, me licencë nr.261;

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 kompania gjeodete e licencuar Mërgim Morina, me licencë nr.261.

Procedura e bashkimit të do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar 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 kompania gjeodete e licencuar, të cilat do të jenë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Kompensimi/shpronësimi i pjesëve të parcelave kadastrale nr.760-12 ZK Çagllavicë me S=98m², dhe me pronar Albert Dërmaku; **nr.760-15 ZK Çagllavicë**, me S=320m², dhe me pronar Albert Dërmaku; **nr.2056-0 ZK Çagllavicë me S=31m²**, dhe me pronar "Dardania Commerce"sh.p.k., dhe nr.760-13 me S=3m², me pronar "Dardania Commerce"sh.p.k., në total **S=452m²**, të përfshira në hapësira publike të planifikuara-rrugë të planifikuara, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të Parcelës ndërtimore "H-10-1", të Blloku urban "H-10", Tërësia urbane "H" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Përendim" në Prishtinë, është me sipërfaqe prej

S=421m², 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 hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është, $S=452/3,421 \times 100=13.21\%$. Andaj, bazuar në vendimin e lartcekur, pronarët, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit, si në vijim:

$$S=452 \times 1.6 =723.20m^2.$$

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 ndërtesës shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen pas ndarjes, bashkimit dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit V. & 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" - Ndrohitorja 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 ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², 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 dymëve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin 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 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 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni ndërtimor për **Leje Mjedisore Komunale** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

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 dhënie 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 kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale, **nr.760-12 & 13; nr.2056-0 ZK Çagllavicë**, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë i Klasit 4" dhe "Rrugë private", kërkohej 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 UA 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, kërkohej 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 – “zgjdhja urbane” dhe manualit të bashkimit dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, me sipërfaqe totale: **S=3,421m²** dhe këto toka do të regjistrohen 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

Kërkuesit: Pronarët, “Dardania Commerce”sh.p.k. nga Prizreni dhe Albert Dërmaku nga Prishtina, me Investitor, “Dardania Commerce”sh.p.k. nga Prizreni, rr. “De Rada” nr. në Prizren, me certifikatë të biznesit ARBK 810198409, dhe me bashkëpronarë / përfaqësues Emri, Fitim dhe Zgjim Hasani nga Prizreni, me kërkesën 05nr.350/02-62474/25 dt.06.05.2025 (sipas eLeja KKN – 277), kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi “Dardania Commerc”** me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me B+P+6, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore;

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02-62474/25 dt.06.05.2025 dhe kërkesën 05nr.070/01 – 109088/25 dt.28.07.2025, për pezullim dhe kërkesën 05nr.070/01 – 173001/25 dt.13.11.2025, për heqje të pezullimit, 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.760-12, 13 & 15; nr.2056-0 ZK Çagllavicë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit;*
- *Projekti konceptual - “zgjdhja urbane” e kompleksit me projekt ideor të Kompleksit, me ndërtesë shumë banesore & afariste, hartuar nga kompania projektuese “vb studio” shpk nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 810907751, dhe me projektues: Albion Hetemi Msc. ark, Valon Bytyqi Bsc. ark;*
- *Akti administrativ “Vendim pezullimi i procedurës administrative...”, 05nr.350/02 – 62474/25 dt.11.08.2025. lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Fotokopja e aktit administrativ “Vendim caktimi i kushteve ndërtimore” 05nr.350/02—8741/26 dt.03.04.2026, lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Shkresa zyrtare “Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re – Zona Qendër”, me referencë 04nr.350/01 – 46305/25 dt.08.04.2025, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës;*
- *Manuali gjeodezik “Situacioni gjeodezik i gjendjes faktike të terrenit”, punuar nga gjeodeti i licencuar Mërgim Morina, me licencë nr.261;*
- *Manuali gjeodezik “Llogaritja e sipërfaqes në bazë të vijës rregullative”, punuar nga gjeodeti i licencuar Mërgim Morina, me licencë nr.261;*

- Shkresa "Njoftimi publik", e datës 27.11.2025 deri me 11.12.2025, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e lokacionit me shkresën "Njoftim publik";
- Shkresa "Pëlqim" i datës 12.11.2025, dhenë nga Raiffisen Bank, Kosovo J.S.C. – Prishtinë;
- Shkresa "Mendimi nga faza e Komunikacionit", i datës 08.12.2025, lëshur nga zyrtari përgjegjës i drejtorisë;
- Procesverbali i Mbledhjes së organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e Kushteve dhe Lejeve Ndërtimore, e mbajtur me datë 11.02.2026 dhe 17.04.2026;
- Akti noterial "Parakontratë për investim dhe ndërtim të përbashkët", e lidhur në mes të investitorit "Dardania Commerce" shpk nga Prizreni dhe pronari Albert Dërmaku nga Prishtina, i përpilur dhe noterizuar te noter Burim Xhemjali në Prishtinë, me LRP.nr.10363/2026, Ref.nr.2458/2025, dt. 12.11.2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Autorizim", dhënë nga investitori "Dardania Commerce" shpk nga Prizreni, për Art Xhogoviq nga Peja, për përfaqësim, i përpiluar dhe noterizuar te noter Orhan Gashi në Prizren, me LRP-nr.:3620/2025, dt. 03.04.2025 (kopje);
- Fotokopja e certifikatës së biznesit të "Dardania Commerce" shpk, me ARBK 810198409, dhe me bashkëpronarë Emri, Fitim dhe Zgjim Hasani nga Prizreni;
- Fotokopja e certifikatës së biznesit të "VB Studio" shpk, me ARBK 810907751, dhe me pronar Valon Bytyqi nga Prishtina;
- Fotokopja e dokumentit të identifikimit të pronarit dhe investitorëve;
- Fotot e lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02-62474/25 dt.06.05.2025, kërkesës 05nr.070/01 – 109088/25 dt.28.07.2025, për pezullim, si dhe kërkesës 05nr.070/01 – 173001/25 dt.13.11.2025, për heqje të pezullimit, 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:

Në fillim, kjo drejtori pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02-62474/25 dt.06.05.2025, dhe konsultimit të përmbajtjes së saj, ka konstatuar se parcelat e prezantuara përfshihen në kuadër të Parcelës ndërtimore "H-10-1", Blloku urban "H-10", Tërësia urbane "H", të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Përendim" në Prishtinë, dhe se në kuadër të këtij riparcelimi përfshihet edhe parcela kadastrale **nr.2056-0 ZK Çagllavicë**, andaj është kërkuar nga investitori që të kontaktojë pronarin e saj, dhe të njëjtën, ta trajtojë në zgjidhje urbane. Andaj, Investitori – Subjekti juridik "Dardania Commerce"sh.p.k. nga Prizreni, me qëllim të përmbushjes së kësaj kërkesë dhe përfshirjes në trajtim të parcelës së lartcekur, përmes kërkesës 05nr.070/01 – 109088/25 dt.28.07.2025, ka kërkuar pezullimin e përkohshëm të procedurës për caktimin e kushteve ndërtimore, me arsyetimin se i duhet kohë shtesë për arritjen e marrëveshjes me pronarin / pronarët e parcelave, të cilën kërkesë, kjo drejtori, e ka miratuar me aktin administrativ "Vendim pezullimi i procedurës administrative...", 05nr.350/02 – 62474/25 dt.11.08.2025.

Subjekti juridik, "Dardania Commerce"sh.p.k. nga Prizreni, pas krijimit të rrethanave për përfshirje në trajtim të parcelës kadastrale nr. 2056-0 ZK Çagllavicë, dhe hartimit/plotësimit të projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhja urbane", përmes kërkesës 05nr.070/01 – 173001/25 dt.13.11.2025, ka kërkuar nga kjo drejtori, heqjen e pezullimit dhe vazhdimin e procedurës për caktimin e kushteve ndërtimore, duke prezantuar edhe dëshminë mbi pronësinë dhe kontratat për bashkëinvestim me pronarët e parcelave kadastrale të përfshira në kuarë të Parcelës ndërtimore "H-10-1", Blloku urban "H-10", Tërësia urbane "H", të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Përendim" në Prishtinë.

Kjo drejtori, pas pranimit të kësaj kërkesë, mori në rishqyrtim dokumentacionin e prezantuar, me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02-62474/25 dt.06.05.2025, dhe atë të prezantuar me kërkesën për heqje të pezullimit, me kërkesën 05nr.070/01 – 173001/25 dt.13.11.2025, në emër të kërkuësve: Pronarëve, "Dardania Commerce"sh.p.k. nga Prizreni dhe Albert Dërmaku nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me B+P+6, në kuadër të të Parcelës ndërtimore "H-10-1", Blloku urban "H-10", Tërësisë Hapësinore "H" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Përendim" në Prishtinë, me trajtim të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale **nr.760-12, 13 & 15 & nr.2056-0 ZK Çagllavicë**, dhe paraprakisht, 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

Udhëzim 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 27.11.2025, i cila ka qëndruar gjerë me datë 11.12.2025, 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.

Bazuar në projekt propozimin konceptual dhe "zgjidhja urbane" të prezantuar, konstatohet se parcelat kadastrale **nr.760- 12, 13 & 15**; & **nr.2056-0** ZK Çagllavicë, përfshihen në kuadër të Parcelës ndërtimore "H-10-1", Blloku urban "H-10", Tërësisë Hapësinore "H" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Përendim" në Prishtinë, kurse një pjesë e vogël e parcelës kadastrale **nr.2056-0** ZK Çagllavicë, shtrihet edhe në Parcelën ndërtimore "H-10-2", andaj kjo drejtori, duke u bazuar në diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ka vendos që të njëjtën ta trajtojë me këto kushte ndërtimore, në kuadër të Parcelës ndërtimore "H-10-1", duke u mbështet edhe në pikën 9. *Plani i parcelimit dhe riparcelimit*, të pjesës tekstuale të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim", ku thuhet se, citoj: *"Në raport me parcelimin e propozuar që është paraqitur në pjesën grafike të planit (hartat F - plani i parcelimit) lejohet riparcelimi i mëtejshëm (bashkimi apo ndarja reciproke e parcelave brenda një 'blloku')"*.

Pas shqyrtimit dhe analizimit, të mëtejme, të projekt propozimit konceptual me Planin i situacionit – "zgjidhja urbane", është konstatuar se propozim zgjidhja urbane, në kuadër të së cilës janë përfshirë në trajtim parcelat kadastrale **nr.760- 13, 12 & 15**; & **nr.2056-0** ZK Çagllavicë, është konceptuar të zhvillohet në një fazë, për ndërtim të **Kompleksi "Dardania Commerce"** me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me B+P+6, në kuadër të Parcelës ndërtimore "H-10-1", të Bllokut urban "H-10", Tërësia urbane "H", të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Perëndim" në Prishtinë.

Sipas propozim zgjidhjes urbane, të prezantuar, është propozuar-planifikuar, që parcela kadastrale **nr. 760-15** ZK Çagllavicë, me S=320 m², dhe pjesa e parcelës kadastrale **nr.760-12 & 13**;e **nr. 2056-0** ZK Çagllavicë, me S=320+98+31+3=452m², në pronësi të bashkëpronarëve të lartcekur, të shtrira në hapësirë të planifikuar me destinim publik-rrugë e planifikuar e Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim", të trajtohen përmes kompensimit/shpronësimit, me koeficient të ndërtimit, sipas mënyrës dhe procedurës së përshtatur në pikën VIII., të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës.

Gjithashtu, sipas zgjidhjes urbane, të miratuar nga kjo drejtori, me Vendimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02-8741/26 dt.03.04.2026 (sipas eLeja KKN – 791), ku janë caktuar kushtet ndërtimore 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 kuadër të Parcelave ndërtimore "H-10-4" & "H-10-5", Tërësia hapësinore "H" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht parceles kadastrale: **nr.1842-0** ZK Çagllavicë, rruga në mes të dy komplekseve është e planifikuar e përbashkët, konkretisht me shtrirje proporcionale në parcelat kadastrale **nr.1842-0 & nr.760 – 13** ZK Çagllavicë, në pajtueshmëri të të dy investitorëve.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrarit – 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 shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Dardania Commerce" shpk., në lagjen "Prishtina e Re, Zona Perëndim", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-070/01-173001/25 dt.13.11.2025, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuara në lagjen "Prishtina e Re Zona Perëndim" në Prishtinë, për ndërtesën me etazhitet B+P+6, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugët e planifikuara. 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 brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugëve të planifikuara dhe në kohën kur realizohen ato sipas planit".

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptuar, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 05nr.350/02-50254/25 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, dhe prezantimet nga projektuesi i investitorit me 11.02.2026 dhe riprezentimit 17.04.2026, 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 UA 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 kërkuesit 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.350/02-62474/25 dt.06.05.2025 (sipas eLeja, KKN – 277), në emër të kërkuesve: Pronarëve, "Dardania Commerce"sh.p.k. nga Prizreni dhe Albert Dërmaku nga Prishtina, me Investitor, "Dardania Commerce"sh.p.k. nga Prizreni, rr. "De Rada" nr. në Prizren, me certifikatë të biznesit ARBK 810198409, dhe me bashkëpronarë / përfaqësues Emri, Fitim dhe Zgjim Hasani nga Prizreni, dhe të caktojë kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Dardania Commerce"** me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me B+P+6, në kuadër të Parcelës ndërtimore "H-10-1", Blloku urban "H-10", Tërësia urbane "H", të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Përendim" në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe me trajtim të parcelave kadastrale: **nr.760-12, 13 & 15; nr.2056-0 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 "Dardania Commerce"** me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me B+P+6, në kuadër të Parcelës ndërtimore "H-10-1", Blloku urban "H-10", Tërësia urbane "H", të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Përendim" në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe me trajtim të parcelave kadastrale: **nr.760-12, 13 & 15; nr.2056-0 ZK Çagllavicë**, Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Planit Rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF 01 dhe Manuali i ndarjes, i bashkimit, dhe i shpronësimit të parcelave kadastrale të trajtuara.

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: Kërkuesve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02-62474/25 dt.06.05.2025 (sipas eLeja KKN – 277).

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 - 62474/25 DT.18.05.2026,

Zyrtari:
Ergyn Hajredini,

Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi.

Klienti | Client
DARDANIA COMMERCE

Projektuesi | Design Studio



Projektuesit | Designers

Destinimi | Destination
OBJEKT AFARIST - BANESOR

Vendi | Place
PRISHTINE

Faza e projektit | Drawing stage
SITUACIONI

Perpjesa | Scale
1:340

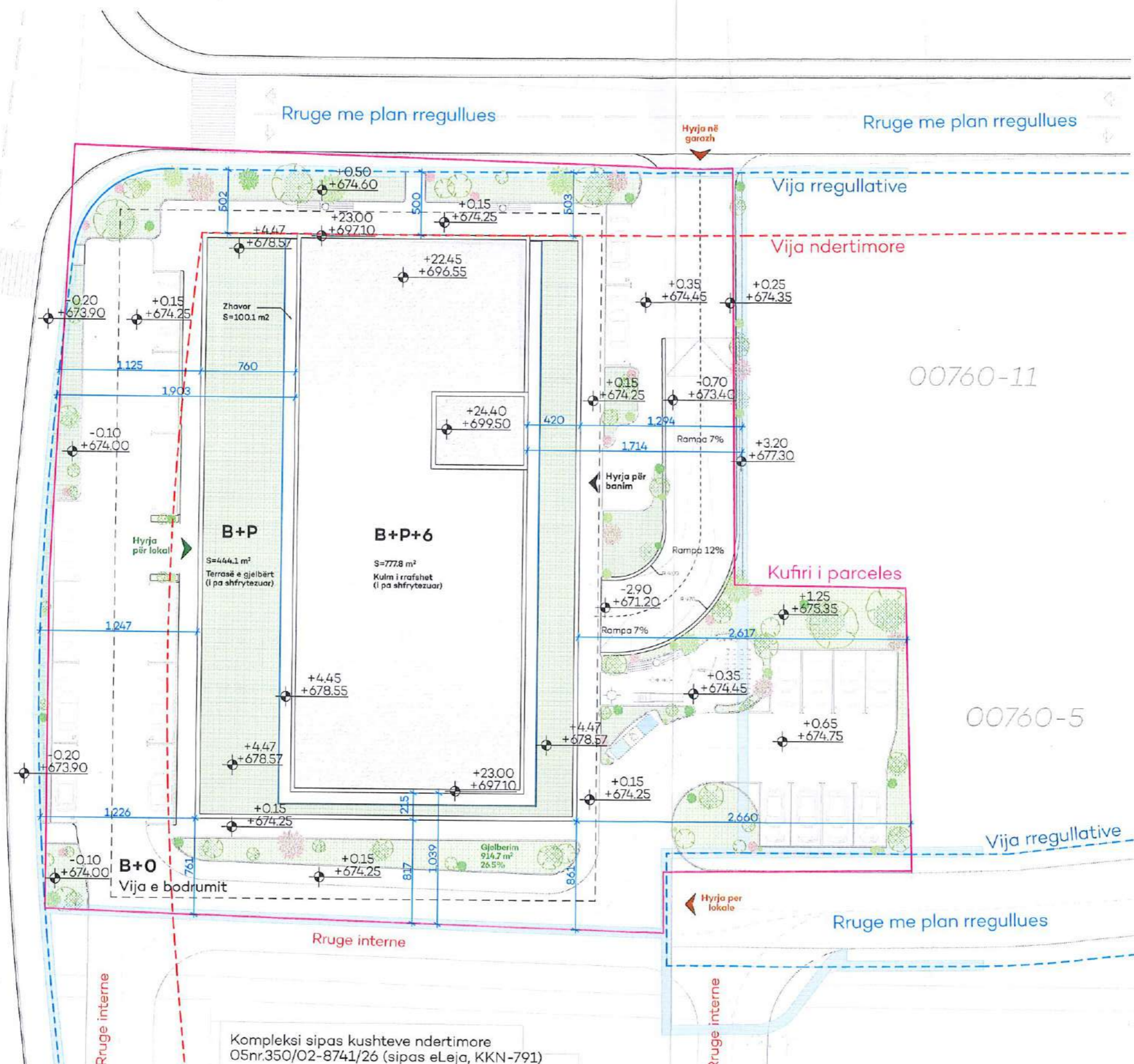
Data | Date
MAJ 2026

Fleta nr. | Page no.
02

Ky dokument në tërësi mbrohet nga ligjet ndërkombëtare të të drejtave të autorit dhe të markave tregtare. VBSTUDIO është pronar i të drejtave autoriale dhe markave tregtare. Nuk lejohet të copëzohet, të modifikohet, të kopjohet, të riprodhohet, të ndalohet, të përdoret, të shpërndahet në mënyrë publike ose të shfaqet në mënyrë publike pa lejen e parashprehur të këtij dokumenti. Ju merrni gjithë përgjegjësinë dhe rrezikun për mënyrën e përdorimit të këtij dokumenti.

The entire of this document is protected by international copyright and trademark laws. The owner of the copyrights and trademark is VBSTUDIO. VBSTUDIO is the owner of the intellectual property rights and trademarks. It is prohibited to copy, modify, reproduce, disseminate or use in any manner the material on this document, without the prior written consent of VBSTUDIO. You assume total responsibility and risk for your use of this document.

Druga Prishtine - Gjiljan
Unaza e Brendshme



Kompleksi sipas kushteve ndertimore
05nr.350/02-8741/26 (sipas eLeja, KKN-791)

Legjenda:

	Vija rregullative
	Vija ndertimore
	Vija e parceles

Parcela:

nr.760-15;	S=320 m ²
nr.760-12;	S=1,800 m ²
nr.760-13;	S=240 m ²
nr.2056-0;	S=1,513 m ²

Zona kadastrale: Prishtina e Re
Zona Perëndim

Objekti Afarist - Banesor
"Dardania Commerce"

Ndërtesa: B+P+6	Sip. mbi tokë	Sip. nën tokë	TOTAL
	S=6,193.2m ²	S=2,327m ²	S=8,520.20m ²

SIPERFAQJA TOTALE E PARCELES - 3421 m²
SIPERFAQJA E SHPUTES SE OBJEKTIT 1368.4m² (40.00%)
SIPERFAQJA E GJELBERIMIT - 978.9m² (28.3%)
NUMRI I PARKINGJEVE NE BODRUM - 42 VENDPARKINGJE
NUMRI I PARKINGJEVE NE OBORR - 20 VENDPARKINGJE



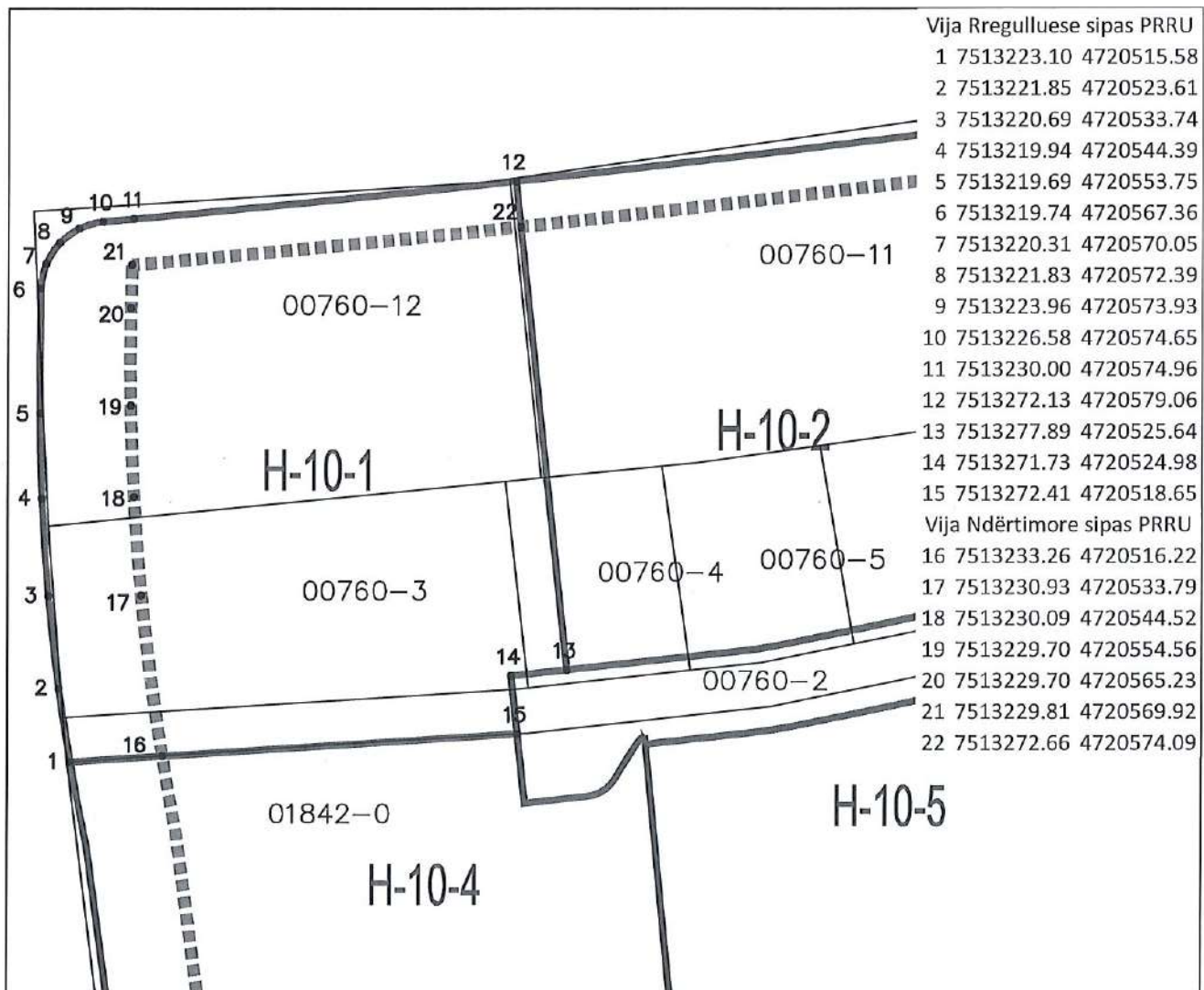
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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: 20.02.2026

Legjenda:

-  Vija Rregulluese sipas PRRU
-  Vija 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

760-15,760-12

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 760-13,2056-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

Numri i lëndës / Broj predmeta: -----

Lloji i njësive kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Logaritja e sipërfaqes ne bazë te vijes rregullative

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

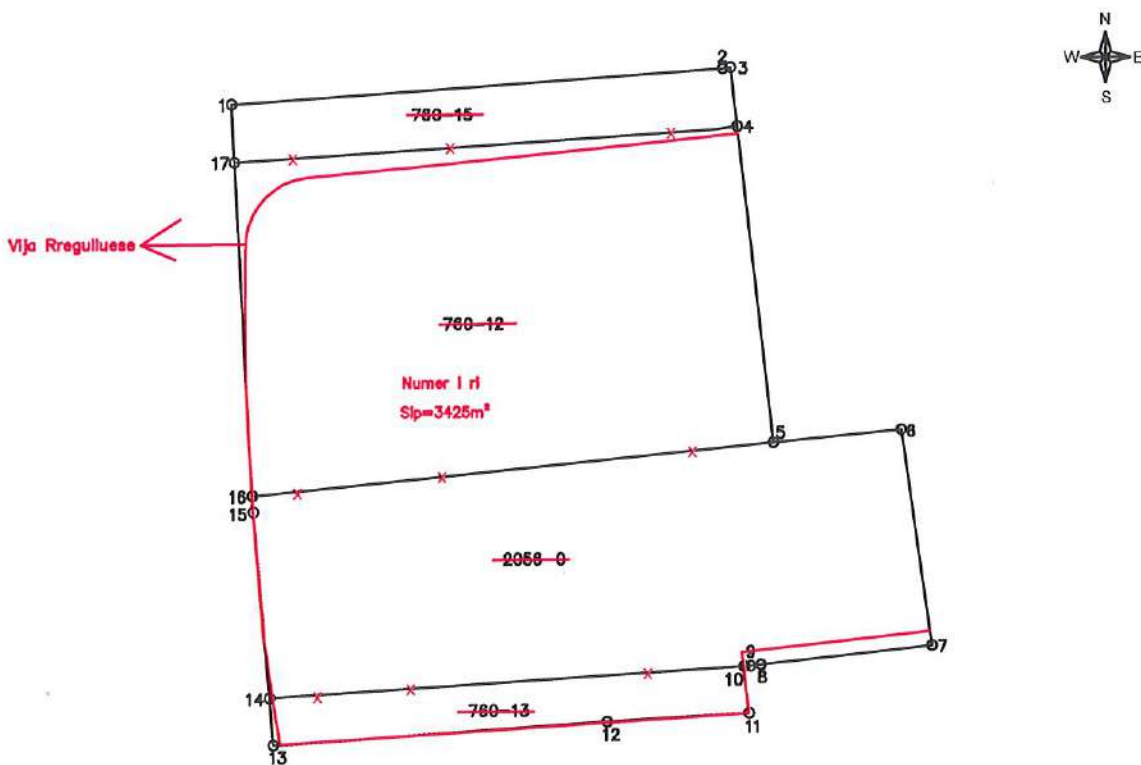


Tabela me sipërfaqe te parcelave

Nr I Parcelës	Sipërfaqja Tekstuale	Sipërfaqja Grafike	Brendja Vijës rregulluese Tekstualja	Brendja Vijës rregulluese Grafikja	Jasht Vijës rregulluese Tekstualja	Jasht Vijës rregulluese Grafikja
760-15	320	320	0	0	320	320
760-12	1800	1800	1702	1702	98	98
2056-0	1513	1516	1482	1485	31	31
760-13	240	240	237	237	3	3

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

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i përsosnit zyrtar/ ime i prezime shërbëtorit)

Nr. i licencës / Br. licence: 261

Nënskrimi / Potpis: _____

Nënskrimi / Potpis: M. Morina

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 14.05.2026



Koordinatat e parcelave per bashkim

1	7513218.628	4720581.803	0
2	7513269.927	4720585.281	0
3	7513270.762	4720585.406	0
4	7513271.427	4720579.332	0
5	7513275.006	4720546.653	0
6	7513288.315	4720547.942	0
7	7513291.445	4720525.583	0
8	7513273.615	4720523.664	0
9	7513272.565	4720523.544	0
10	7513271.884	4720523.502	0
11	7513272.405	4720518.652	0
12	7513257.565	4720517.845	0
13	7513222.745	4720515.556	0
14	7513222.346	4720520.436	0
15	7513220.766	4720539.675	0
16	7513220.676	4720541.375	0
17	7513218.927	4720575.813	0





Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
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 njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice : ___-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

Numri i lëndës / Broj predmeta: -----

Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Logaritja e sipërfaqes ne bazë te vijes rregullative

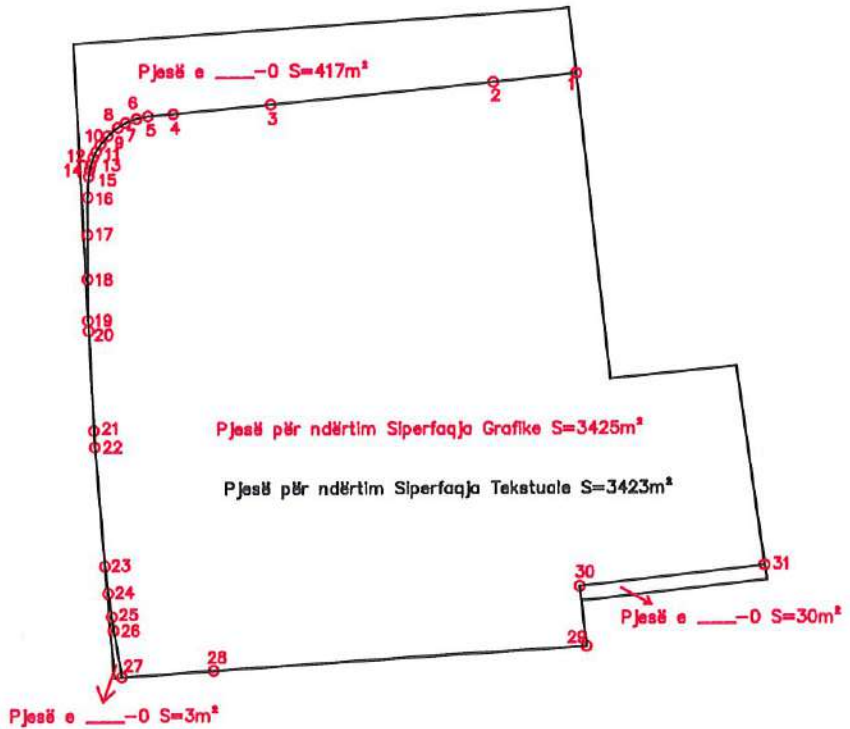
Shkallja e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

Propozim per ndarje te parcelës ___-0



Koordinatat e ndarjeve

Nr	Y	X
1	7513271.534	4720578.599
2	7513262.780	4720577.690
3	7513239.424	4720575.413
4	7513229.164	4720574.480
5	7513226.451	4720574.239
6	7513225.269	4720574.004
7	7513224.107	4720573.556
8	7513223.302	4720573.094
9	7513222.244	4720572.229
10	7513221.493	4720571.359
11	7513220.996	4720570.573
12	7513220.687	4720569.929
13	7513220.449	4720569.275
14	7513220.289	4720568.661
15	7513220.183	4720568.012
16	7513220.103	4720565.807
17	7513220.052	4720561.912
18	7513220.048	4720557.252
19	7513220.094	4720552.938
20	7513220.145	4720551.837
21	7513220.676	4720541.375
22	7513220.766	4720539.675
23	7513221.789	4720527.219
24	7513222.154	4720524.373
25	7513222.500	4720521.900
26	7513222.715	4720520.459
27	7513223.529	4720515.608
28	7513233.251	4720516.247
29	7513272.405	4720518.652
30	7513271.725	4720524.976
31	7513291.235	4720527.086



Rilevoi / Snimio: Mergim Morina
(emri dhe mbiemri i gjedetit/kompanisë/ ime i prezime gjeteta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i përsosnit zyrtar/ ime i prezime shërbëneg licë)

Nr. i licencës / Br. licence: 261

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: M. Morina

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 14.05.2026



Koordinatat e ndarjeve		
Nr	Y	X
1	7513271.534	4720578.599
2	7513262.780	4720577.690
3	7513239.424	4720575.413
4	7513229.164	4720574.480
5	7513226.451	4720574.239
6	7513225.269	4720574.004
7	7513224.107	4720573.556
8	7513223.302	4720573.094
9	7513222.244	4720572.229
10	7513221.493	4720571.359
11	7513220.996	4720570.573
12	7513220.687	4720569.929
13	7513220.449	4720569.275
14	7513220.289	4720568.661
15	7513220.183	4720568.012
16	7513220.103	4720565.807
17	7513220.052	4720561.912
18	7513220.048	4720557.252
19	7513220.094	4720552.938
20	7513220.145	4720551.837
21	7513220.676	4720541.375
22	7513220.766	4720539.675
23	7513221.789	4720527.219
24	7513222.154	4720524.373
25	7513222.500	4720521.900
26	7513222.715	4720520.459
27	7513223.529	4720515.608
28	7513233.251	4720516.247
29	7513272.405	4720518.652
30	7513271.725	4720524.976
31	7513291.235	4720527.086

