



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 22, dhe 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, UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, dhe duke vendosur sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr.350/02-170430/24 dt.26.12.2024, në emër të aplikuesëve/bashkëpronarëve, Sami, Sabedin dhe Sutrim Begolli nga Prishtina dhe me investitor “Walker Construction” sh.p.k me seli në Prishtinë, adresa rr “Xim Xhema” p.n, Prishtinë, me nr. unik. Identifikues të biznesit 812196807, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesave shumë banesore & afariste, – “Ndërtesa 1 me etazhitet 2B+5S+P+9”, “Ndërtesa 2 me etazhitet 2B+5S+P+6 dhe Ndërtesa garazhuese 9B në kuadër të Bllokut urban “A-18”, Tërësia urbane “A” - Ngastra ndërtimore “C” dhe “D”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me dt.25.05.2026, merr:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesëve/bashkëpronarëve, Sami, Sabedin dhe Sutrim Begolli nga Prishtina dhe me investitor “Walker Construction” sh.p.k me seli në Prishtinë, me nr. unik. Identifikues të biznesit 81219680, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-170430/24 dt.26.12.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesave shumë banesore & afariste, – “Ndërtesa 1 me etazhitet 2B+5S+P+9”, “Ndërtesa 2 me etazhitet 2B+5S+P+6 dhe Ndërtesa garazhuese 9B, në kuadër të Bllokut urban “A-18”, Tërësia urbane “A” - Ngastra ndërtimore “C” dhe “D”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, konkretisht në parcelës kadastrale, nr.10663-0 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – “zgjidhja urbane”.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Bllokut urban “A-18”, Tërësia urbane “A” - Ngastra ndërtimore “C” dhe “D”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr.035-186861 dt.02.10.2013, dhe ku sipas këtij plani kjo zonë - Ngastra ndërtimore “C” dhe “D”, është e destinuar si zonë “P” – me funksion i përzier – kryesishtë afarizëm, banim, afarizëm, prodhimtari jo shqetësuese dhe destinuar si zonë “BP” - me funksion i përzier – kryesishtë afarizëm, banim, afarizëm jo shqetësuese në përdhese.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës kadastrale, 10663-0 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual, gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
- nr.10663-0; S=3520 m²;.....Sami, Sabedin dhe Sutrin Begolli;.....“Kullosë e klasës 3” (2765 m²) & “Hendek” (755m²);

Totali: S=3520 m²;

- E drejta pronësore - juridike e parcelës kadastrale të lartcekur, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekura, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel, nga drejtimi veri-lindje drejtimi Veri, ~ 20.0 m;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Parcela kadastrale e lartcekur, ka qasje nga rruga “Kalaja e Prizrenit”, rrugë ekzistuese, me nr. parcelës kadastrale nr. 1643-1 ZK Prishtinë, në pronësi të Komuna e Prishtinës;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, si kryesisht shtëpi individuale banimore, etj;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e ndërtesave shumë banesore & afariste, – “Ndërtesa 1 me etazhitet 2B+5S+P+9”, “Ndërtesa 2 me etazhitet 2B+5S+P+6 dhe Ndërtesa Garazhuese 9B, në kuadër të Bllokut urban “A-18”, Tërësia urbane “A” - Ngastra ndërtimore “C” dhe “D”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe të cilat janë:

- Organizimi dhe qasjet në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhitetet e ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijat rregulluese dhe ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe 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 për realizimin e ndërtimit të ndërtesave shumë banesore & afariste, – “Ndërtesa 1 me etazhitet 2B+5S+P+9”, “Ndërtesa 2 me etazhitet 2B+5S+P+6 dhe Ndërtesa Garazhuese 9B, në kuadër të Bllokut urban “A-18”, Tërësia urbane “A” - Ngastra ndërtimore “C” dhe “D”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit si në vijim:

Ndërtimin e ndërtesave shumë banesore & afariste, – “Ndërtesa 1 me etazhitet 2B+5S+P+9,

“Ndërtesa 2 me etazhitet 2B+5S+P+6 dhe Ndërtesa Garazhuese 9B,

Ndërtesa “A” $S=10,662.10 \text{ m}^2 / 7,825.22 \text{ m}^2$, mbi tokë + $2,836.88 \text{ m}^2$, nën tokë /,
Etazhitet: -2B+5S+P+9

Ndërtesa “B” $S=6,582.68 \text{ m}^2 / 3,804.89 \text{ m}^2$, mbi tokë + $2,777.79 \text{ m}^2$, nën tokë /,
Etazhitet: -2B+5S+P+6

Ndërtesa garazhuese $S=6,117.54 \text{ m}^2 / 0.00 \text{ m}^2$, mbi tokë + $6,117.54 \text{ m}^2$, nën tokë /,
Etazhitet: -9B

Sipërfaqja e përgjithshme: $S=23,362.32 \text{ m}^2 / 11,630.11 \text{ m}^2$, mbi tokë + $11,732.21 \text{ m}^2$, nën tokë/.

- Parcelat kadastrale, me sipërfaqen e trajtuara në kuadër të bllokut urban “A-18”, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, është:
 - nr.10663-0; $S=3520 \text{ m}^2$;
 - Totali: $S=3520 \text{ m}^2$;**
- Parcelat kadastrale, e trajtuara – që përfshihet në ndërtim, për realizimin e kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, por që shtrihet jashtë parcelës ndërtimore, gjegjësisht jashtë vijës rregulluese, janë:
 - nr.10663-0; $S=0.00 \text{ m}^2$;
 - Totali: $S=0.00 \text{ m}^2$**
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të kompleksit, të jetë ndërtim shumë banesor dhe afarizëm si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban “A-18”, Tërësia urbane “A” – Ngastra ndërtimore “C & D” të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, është V-IX etazhe, ndërsa, sipas projekt propozimit, etazhitet maksimal është “Ndërtesa A” me etazhitet 2B+5S+P+9 dhe “Ndërtesa B”, me etazhitet -2B+5S+P+6, dhe Ndërtesa Garazhuese 9B;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP) – për Ngastra “C” dhe “D”, konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdhësës ose suterrenit, për banim është max. 30%, dhe për afarizëm 40%, dhe kjo sipërfaqe është:

$$S=3520 \times 0.4=1408.00 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas planit rregulluese/},$$

$$S=1,285.80 \text{ m}^2 / 36.53 \%, \text{ sipas projekt propozimit për suterren /}.$$
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabaritin e bodrumit, është max. 0.6 (60%), bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe max. 0.6 (60%), sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, ndërsa në bazën/gabaritin e suterrenit, është max. 0.4 (40 %), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$$S=3520 \times 0.6 = 2112.00 \text{ m}^2 / \text{lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues /};$$

- $S=2062.69 \text{ m}^2 / 58.60 \%$, sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISG), bazuar në Planin Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, është min. 0.4 (40%), dhe sipas paragrafit II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=3520 \times 0.4 = 1056.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues /;
 $S=3520 \times 0.3 = 1056.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues / ;
 $S=3520 \times 0.1 = 352.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues /;
 $S=1408.00 \text{ m}^2 / 40.00 \%$, sipas projekt propozimit /.
 - Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Prishtina Re – Zona Qendër”, për Bllokut urban “A-18”, Tërësia urbane “A” - Ngastra ndërtimore “C” është max. 3.3 dhe “D”, është max. 3.0 të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet-llogarit, 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-bodrome, dhe sipas kalkulimeve, kjo sipërfaqe është:
 $S=5357 \times 3.3 = 11078.10 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues, për ngastrën ndërtimore “C” /,
 $S=184 \times 3.0 = 552.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues, për ngastrën ndërtimore “D” /
 $S=11,630.10 \text{ m}^2$ / i lejuar sipas planit rregullues;
 $S=11,630.11 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /
 - Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokoluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, 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 përdhese nga niveli i terrenit të jetë max. 1.40 m;
 - Qasja në ndërtesë shumë banesore dhe afariste të jetë nga rrugën “Kalaja e Prizrenit”, rrugë ekzistuese, me nr. parcelës kadatstrale nr. 1643-1 ZK Prishtinë, rrugët e brendshme e bllokut, sipas Planit i situacionit - “zgjidhja urbane”;
 - Për çdo njësi banesore dhe çdo 30 m^2 të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave;
 - Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
 - Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet dhe trotualet;
 - Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
 - Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
 - Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”.

VII. 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 kyçe 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.

VIII. Dokumentacioni ndërtimor/projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, me të licencuar përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor", "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", 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, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20, dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", 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;

IX. 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, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);

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

Dokumentacioni ndërtimor - Leje Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i 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.

X. 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 të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 10663-0 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Kullosë e klasës 3" (2765 m²) & "Hendek" (755m²), kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit-"zgjidhja urbane"-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S= 3520 m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

Ky kompensim-pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XII. 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.43/01–94474/17 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 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.

XIII. 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

Aplikuesit/bashkëpronarët, Sami, Sabedin dhe Sutrim Begolli nga Prishtina dhe me investitor “Walker Construction” sh.p.k me seli në Prishtinë, me nr. unik. Identifikues të biznesit 812196807, me kërkesën 05 Nr.350/02-170430/24 dt.26.12.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesave shumë banesore & afariste, – “Ndërtesa 1 me etazhitet 2B+5S+P+9”, “Ndërtesa 2 me etazhitet 2B+5S+P+6 dhe Ndërtesa garazhuese 9B, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Aplikuesit, me kërkesën për kushte ndërtimore, 05 Nr.350/02-170430/24 dt.26.12.2024, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurave administrative, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914059-10663-0 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit të njësive kadastrale nr. 10663-0 ZK Prishtinë, në emër të bashkëpronarëve, Sami, Sabedin dhe Sutrim Begolli nga Prishtina, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit të Komunës së Prishtinës;
- Ekstrakt i aktit noterial “Kontratë për ndërtimin dhe investim të përbashkët”, e lidhur në mes të bashkëpronarëve, Sami, Sabedin dhe Sutrim Begolli nga Prishtina, dhe investuesit “Walker Construction” sh.p.k me seli në Prishtinë, me nr. unik. Identifikues të biznesit 812196807, vërtetuar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi, në Prishtinë, LRP nr: 4650/2024, Ref.nr. 1569/2024 dt.14.10.2024;
- Aktin noterial “Autorizim i përgjithshëm” për përfaqësim, të kompanisë “Walker Construction” sh.p.k me seli në Prishtinë, me nr. unik. Identifikues të biznesit 8121968074”, për autorizim të kompania projektuese “LSN+Partners” Sh.p.k nga Prishtina, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811425067, i redaktuar dhe noterizuar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi, në Prishtinë, LRP nr: 5661/2024, Ref.nr.1979/2024 dt.11.12.2024;
- Fotokopjen e letërnjoftimit të pronarëve dhe investitorit.
- Kopje e certifikatës së biznesit të kompanisë “Walker Construction” sh.p.k me seli në Prishtinë, me nr. unik. Identifikues të biznesit 81219680;
- Manuali gjeodezik “Situacioni gjeodezik i gjendjes faktike”, i parcelës me numër 10663-0 ZK Prishtinë, i punuar nga gjeodeti Festim Islami, me nr. të licensës 12;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor të ndërtimin e kompleksit “Walker Construction” me ndërtesë shumë banesore me afarizëm, në kopje të fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese “LSN+Partners” Sh.p.k nga Prishtina, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811425067;

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas pranimit të kërkesës 05 Nr.350/02-170430/24 dt.26.12.2024, për caktimin e kushteve ndërtimore, konkretisht dosjen e saj, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni - Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit/projektit konceptual me “zgjidhja urbane” të prezantuar me kërkesë për caktim të kushteve ndërtimore, si dhe rrethanat dhe provat/faktet për vendosje, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Pronarët dhe investitori i lartcekur, me kërkesën 05 Nr.350/02-170430/24 dt.26.12.2024, i janë drejtuar kësaj drejtorie, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesave shumë banesore & afariste, – “Ndërtesa 1 me etazhitet 2B+5S+P+9”, “Ndërtesa 2 me etazhitet 2B+5S+P+6 dhe Ndërtesa garazhuese 9B, në kuadër të parcelës kadastrale nr.10663-0 ZK Prishtinë, e përfshirë në kuadër të Bllokut urban “A-18” - Ngastra ndërtimore “C” dhe “D”, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, nr. 01 nr.035 - 186861 dt.02.10.2013, është e destinuar si zonë “P” – me funksion i përzier – kryesishtë afarizëm, banim, afarizëm, prodhimtari jo shqetësuese dhe destinuar si zonë “BP” - me funksion i përzier – kryesishtë afarizëm, banim, afarizëm jo shqetësuese në përdheshë;

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës së lartcekur dhe duke u bazuar në nenin 18 të Ligji për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 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, me datë 12.02.2025, ka vendosur afishen “Njoftim publik” në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m, për të njoftimin e publikut me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe e njëjta është lënë në dispozicion të tyre, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 26.02.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, nuk ka pasur asnjë ankesë në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie.

Sipas projektit konceptual - “zgjidhja urbane”, të prezantuar, është konstatuar se ndërtesat shumë banesore & afariste, – “Ndërtesa 1 me etazhitet 2B+5S+P+9”, “Ndërtesa 2 me etazhitet 2B+5S+P+6 dhe Ndërtesa garazhuese 9B, në kuadër të Bllokut urban “A-18”, Tërësia urbane “A” - Ngastra ndërtimore “C” dhe “D”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, konkretisht në parcelës kadastrale, nr.10663-0 ZK Prishtinë, dhe pas analizimit urban-arkitektonik të bllokut urban “A-18”, si dhe konsultimit me kriteret urbane të planit rregullues, është vlerësuar se propozim-zgjidhja i përmbush kriteret e përcaktuara me planin rregullues andaj kjo drejtori ka vendosur që të përcaktojë kushtet ndërtimore për parcelën e kadastrale të lartpërmendur, ndërsa pjesët tjera të bllokut urban do të analizohen dhe konceptohen në fazat e ardhshme të realizimit.

Gjithashtu gjatë të trajtimit të projekt kryesor, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14 nr.020/04 – 50254/25 dt.11.04.2025, për shqyrtimin e kushteve dhe lejeve ndërtimore, pas analizimit të projektit kryesor të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit me datë 24.07.2025, përmes procesverbalit, kanë konstatuar dhe udhëzohet zyrtarin bartësin e landës që pas verifikimit të saktësisë dhe vërtetësisë së dokumentacionit ndërtimor dhe aspekti urban i projekt propozimit kryesor, është vazhduar me procedurën për lëshimin e kushteve ndërtimore.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e vendparkimeve, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Walker Construction” shpk, ne lagjen “Prishtina e Re Zona Perendim” në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-170430/24 dt.26.12.2024, kyçja për automjete për ndërtesën “1” me etazhitet 2B+5S+P+9, ndërtesën “2” me etazhitet 2B+5S+P+6, dhe ndërtesën “garazhuese” me etazhitet -9B, në rrugën ekzistuese, “Kalaja e Prizrenit” si dhe profilimi – zgjerimi i saj, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh lokacionin e kësaj zgjidhje urbane ne raport me rrugën kryesore të planifikuar dhe rrugës ekzistuese “Kalaja e Prizrenit”. 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. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës ekzistuese dhe zgjerimi i saj sipas zgjidhjes urbane”.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të “Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtorja e Urbanizmit ka

konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plan i situacionit -“zgjidhje urbane” të ndërtesë shumë banesore dhe afariste, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër”, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.

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.

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuessve/investitorit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-170430/24 dt.26.12.2024, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë së Kadastrit, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,

05 NR. 350/02-170430/24 DT.25.05.2026

Zyrtar,
Ardian Zymeri



Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi





Parcelat kadastrale



Legjenda

- | | | | | | |
|--|------------------|--|-----------------|--|--------------------|
| | Vija parcelës | | Hyryja në lokal | | Gjellbërim i lartë |
| | Hyryja në bodrum | | Kuota relative | | Gjellbërim i ulët |
| | Hyryja në banim | | Kubëza Betoni | | |

LSN+Partners

Projekt / Project: Objekti Afaristo Banesor			Investitorë/ Investor: "Walker Construction" SH.P.K.			
ZGJIDHJA URBANE & PROJEKTI IDEOR/ Conceptual Project:			Shteti/Country: Rep. e Kosovës Qyteti/ City: Prishtinë		Kodi postal / Postal code: 10000	
Vizatim/ design by: Florian SHALJA, ark. Valentina JAHMURATAJ, Msc.ark. Emronda GASHI, Msc.ark. Greta MISERQI, ark. Pirore GURI AHMETI, Msc.ark. Visar BACAL, Msc.ark. Aida ALBU, Msc.ark. Enona RIMOKU, ark. Rimesa LIMANI, Msc.ark. Verona MIRDITA, Msc.ark. Donimira SILEJMANI, Msc.ark. Gerta SILEJMANI, ark.			Adresa e ndërtimit/ Building address: #Site Full Address			
			Kontrolluar/ Checked by:			 www.lsnarkitekt.com
			Lulëzim NUZA, MA ark.			
			Sado KOLIC, Msc.ark.			
Emertimi/ Name:		Situacioni		Shkalla e vizatimit / Scale: 1:400		
Fleta/ Page: 03		Data/ Date: 5/5/2026		Faza/ Phase: ARKITEKTURA		
Shënim: Ky projekt është pronë e kompanisë dhe si i tillë nuk lejohet kopjimi dhe editimi i tij pa lejen e kompanisë.						