

01-1525



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 & 45 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", i Statutit të Komunës së Prishtinës, Nr.110-391 dt.25.02.2010, UA 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 rrërimi, për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës për kushte ndërtimore, 05nr.350/02-110655/25 dt.30.07.2025 (sipas eLeja KKN – 513), të kërkuësve: Pronarëve, Shemsije dhe Bersim Gashi, Driton, Faton Hyseni dhe Jeton Hyseni, Rushit Ramabaja nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Fron Residence"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndertesa, "1"** me 3B+S+P+12; **"2"** me B+2S+P+10 & **"3"** me 2B+S+P+9 (Faza "A"), në kuadër të Parcela ndërtimore "E-23-3", "E-23-4", "E-23-5" & "E-23-7", Blloku urban "E23", Tërësia urbane "E", 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, 13.02.2026, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve, Pronarëve, Shemsije dhe Bersim Gashi, Driton, Faton Hyseni dhe Jeton Hyseni, Rushit Ramabaja nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02-110655/25 dt.30.07.2025, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Fron Residence"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndertesa "1"** me - 3B+S+P+12; **"2"** me B+2S+P+10 & **"3"** me 2B+S+P+9 (Faza "A") në kuadër të Parcela ndërtimore, "E-23-3", "E-23-4", "E-23-5" & "E-23-7", Bllokut urban "E23", Tërësia urbane "E", të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Përendim" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.1774-34 & 38; nr.1775-7 & nr.10628-0** ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual & Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" të prezantuar;

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 - Tipologjia ndërtimore "E" është e destinuar si "B-funksion banues".

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit të planit rregullues, kërkuësit janë informuar përmes shkresës "Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re – Zona Përendim", me referencë 04nr.350/01 – 149201/20 dt.24.08.2020, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale; **nr.10628-0, nr.1775-7, nr.1774-34 & 38** ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr.1774-38; S=367m² Rushit Ramabaja;....."Kullosë e klasës 2";
 - nr.1774-34; S=425m²; Rushit Ramabaja;....."Kullosë e klasës 2";
 - nr.1775-7; S=154m²; Jeton, Driton, Faton Hyseni dhe Shemsije, Bersim Gashi....."Rrugë private";
 - nr.10628-0; S=5,126m² Jeton, Driton, Faton Hyseni dhe Shemsije, Bersim Gashi "Arë e klasit 5";

Totali: S=6,072m²;

- 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 parcelave të lartcekura, përfshihen shtëpi individuale banimore - 3 shtëpi, me etazhitet P+1 dhe P+0;

- Terreni ka pjerrtësi / disnivel në drejtimin lindje-perendim ~11.50m', ndërsa në drejtimin veri-jug 9.0m';
- Qasja ekzistuese e parcelave të lartcekura është përmes rrugës të planifikuar dhe ekzistuese. Bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane” e kompleksit, nga aplikuesit është planifikuar brenda **Kompleksi “Fron Residence”**, ku në marrveshje me me pronarin e parcelës kadastrale **nr.1726-0** ZK Prishtinë, kjo rrugë (rruga për qasje në kompleks) mund të dislokohej pjesërisht në këtë parcelë dhe pjesërisht në **Kompleksi “Fron Residence”** (sipas projekt propozimit konceptuale);
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m' ka ndërtim - shtëpi banimi dhe komplekse banesore.

IV. Planin e situacionit – “zgjidhja urbane” e Kompleksi “Fron Residence” me ndërtesa shumë banesore & afariste– **Ndërtesa, “1”, “2”, “3”, “4”, “5” & “6”** me etazhitet 3B+S+P+12 & 2B+P+12, është konceptuar të zhvillohet në tri grupe / faza të realizimit, në kuadër të Parcelës ndërtimore “E-23-3”, “E-23-4”, “E-23-5” & “E-23-7”, Bllokut urban “E23”, Tërësia urbane “E”, të Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Përendim” Prishtinë, me trajtim të parcelave kadastrale: **nr.10628-0; nr.1774-34 & 38 & nr.1775-7** ZK Prishtinë, si dhe të parcela kadastrale **nr.1779-0, 1780-18, 25, 26 & 51** ZK Prishtinë; **nr.1780-27, 10578-4, 3 & 5** ZK Prishtinë, të pronarëve / poseduesve: Shemsije dhe Bersim Gashi, Driton, Faton Hyseni dhe Jeton Hyseni, Rushit Ramabaja; Selim Gashi, Xhafer Neziri, Sabit Gubetini, Haki, Skender dhe Naman Gashi, Tahir Ademovic, “Dreame Palace” sh.p.k, Halit Ademi, Bekim, Zyrafete dhe Sabri Shala, Sabrije Shala Tahiri si dhe pjesa e parcelës kadastrale **nr.1778-5** ZK Prishtinë, me pronar / posedues PSH “Rrugët”, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – “zgjidhja urbane”;

a) Faza “A” e realizimit të pjesës së **Kompleksi “Fron Residence”** me ndërtesa shumë banesore & afariste– **Ndërtesa “1”** me -3B+S+P+12; **“2”** me B+2S+P+10; **“3”** me 2B+S+P+9, në kuadër të Parcelës ndërtimore “E-23-4”, “E-23-5” & “E-23-7”, Bllokut urban “E23”, Tërësia urbane “E”, të Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Përendim” Prishtinë, do të trajtojë – përfshijë parcelat kadastrale **nr.10628-0; nr.1775-7; nr.1774-34 & 38** ZK Prishtinë, me sipërfaqe totale të tyre, **S=6,072m²**, nga këto, **S=5,146m²**, brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe **S=926m²**, jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, dhe sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit–“zgjidhja urbane”.

b) Faza “B” e realizimit të pjesës së **Kompleksi “Fron Residence”** me ndërtesa shumë banesore & afariste– **Ndërtesa “4”** me -2B+S+P+9 & **“5”** me 2B+P+9, në kuadër të Parcelës ndërtimore “E-23-3”, “E-23-4”, “E-23-5” & “E-23-7”, Bllokut urban “E23”, Tërësia urbane “E”, të Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Përendim” Prishtinë, do të trajtojë parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale **nr.1779-0, 1780-18, 25, 26 & 51** ZK Prishtinë, të pronarëve / poseduesve, Selim Gashi, Tahir Ademovic, “Dreame Palace” sh.p.k, Halit Ademi, Haki, Skender dhe Naman Gashi, si dhe pjesa e parcelës kadastrale **nr.1778-5** ZK Prishtinë, me pronar / posedues PSH “Rrugët” (trajtuar përmes këmbimit) me sipërfaqe totale të tyre, **S=3,431 + 65=3,496m²** nga këto, **S=3,147 + 65=3,212m²**, brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, **S=284m²**, sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit–“zgjidhja urbane”.

c) Faza “C” e realizimit të pjesës së **Kompleksi “Fron Residence”** me ndërtesa shumë banesore & afariste– **Ndërtesa “6”** me -2B+P+10, në kuadër të Parcelës ndërtimore “E-23-3”, “E-23-4”, “E-23-5” & “E-23-7”, Bllokut urban “E23”, Tërësia urbane “E”, të Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Përendim” Prishtinë, do të trajtojë parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale **nr.1779-0, 1780-18, 25, 26 & 51** ZK Prishtinë, të pronarëve / poseduesve: Selim Gashi, Xhafer Neziri, Sabit Gubetini, Haki, Skender dhe Naman Gashi, Beikim, Zyrafete dhe Sabri Shala, Sabrije Shala Tahiri. me sipërfaqe totale të tyre, **S=2,537m²** nga këto, **S=1,792m²**, brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, **S=745m²**, sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit–“zgjidhja urbane”.

Pronarët e parcelave kadastrale të lartcekura me investitorin potencial me kërkesë të veçantë do të aplikojnë për pajisje me kushte ndërtimore duke u bazuar edhe në këtë analizë.

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin / ndërtimin e **Kompleksi “Fron Residence”** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa. “1”** me -3B+S+P+12; **“2”** me -B+2S+P+10 & **“3”** me -2B+S+P+9 (Faza “A”), në kuadër të Parcela ndërtimore “E-23-3”, “E-23-4”, “E-23-5” & “E-23-7”, Bllokut urban “E23”, Tërësia urbane “E”, 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, gabaritet, etazhitetet e ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese & 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 në kuadër të Parcela ndërtimore “E-23-3”, “E-23-4”, “E-23-5” & “E-23-7”, Blloku urban “E23”, Tërësia urbane “E” të Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Përendimore” në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi “Fron Residence” – Ndërtesa, “1”, “2” & “3” (Faza “A”):

Ndërtesa: “1” – $S=8,748.76m^2$ / $5,504.82m^2$, mbi tokë + $3,243.94m^2$, nën tokë /,
Etazhitet: 3B+S+P+12;

Ndërtesa: “2” – $S=8,541.54m^2$ / $6,998.77m^2$, mbi tokë + $1,542.77m^2$, nën tokë /,
Etazhitet: B+2S+P+10

Ndërtesa: “3” – $S=7,223.68m^2$ / $5,641.82m^2$, mbi tokë + $1,581.86m^2$, nën tokë /,
Etazhitet: 2B+S+P+9

Totali: $S=24,513.98m^2$ / $18,145.41m^2$, mbi tokë + $6,368.57m^2$, nën tokë /

- 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. 1774-38; $S=0.00m^2$;
- nr. 1774-34; $S=259m^2$;
- nr. 1775-7; $S=0.00m^2$;
- nr. 10628-0; $S=4,887m^2$;

Totali: $S=5,146m^2$,

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

- nr. 1774-38; $S=367m^2$;
- nr. 1774-34; $S=166m^2$;
- nr. 775-7; $S=154m^2$;
- nr. 10628-0; $S=239m^2$;

Totali: $S=926m^2$,

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë “B-funksion banues”, dhe hapësira tjera përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit konceptual);

- Etazhiteti maksimal për Parcela ndërtimore “E-23-3”, “E-23-4”, “E-23-5” & “E-23-7”, Blloku urban “E23”, Tërësia urbane “E” të Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Përendim” në Prishtinë, është VIII etazhe, ndërsa sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin/kompensimin, etazhiteti maksimal është -3B+S+P+12;

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazën/gabarit të përdheses ose suteranit, sipas planit rregullues lejohet max.40%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$S=5,146 \times 0.4=2,058.40m^2$ / lejuar sipas planit rregullues /;

$S=1,650.60m^2$ / 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:

$S=5,146 \times 0.6=3,087.60m^2$ / lejuar sipas planit rregullues dhe Vendimit të kryetarit /;

$S=2,628m^2$ / 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, 0.3

(30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$S=5,146 \times 0.4=2,058.40\text{m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues dhe Vendimit të kryetarit /;

$S=2,150.62\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual, në parter dhe në kulm të gjelbër /;

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Përendim" në Prishtinë, për bllokun urban "E23" – Tipologjia ndërtimore "E", është **3.0**.

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:

$S=5,146.0 \times 3.0=15,438\text{m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues, për pronën private /;

$S=18,216\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin / kompensimin /;

- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01–97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore, mund të kompensohen sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20% të parcelës ndërtimore (parcelave dhe pjesëve të tyre brenda vijës rregulluese), dhe për pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqe $S=926\text{m}^2$, të përfshira jashtë vijës rregulluese, e përcaktuar në përqindje (%), është: $S=926 / 5,146 \times 100=17.99\%$. Andaj, bazuar në vendimin e lartcekur, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit, si në vijim: **$S=926 \times 3.0=2,778\text{m}^2$** .

Andaj, sipërfaqja totale ndërtimore e lejuar për ndërtimin e Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa, "1"** me $3B+S+P+12$; **"2"** $B+2S+P+10$ & **"3"** me $2B+S+P+9$ do të jetë: **$S=15,438 + 2,778=18,216\text{m}^2$** .

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokoluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2015, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ ose min. 7 m, ku distanca prej 7.0 m vlen edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj). Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) të fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) është $0.6 \times H$;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max. 1.20 m;
- Kati i fundit i ndërtesave shumëbanesore duhet të tërhiqet brenda vijës ndërtimore për min. 2.5 m;
- Në rrugët aktive me përmbajtje të ndryshme afariste, përdhësia preferohet të hyjë brenda vijës ndërtimore për maksimum 3 m, 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 m, përkatësisht në çdo 50 m duhet të ekzistojë pasazh apo rrugë, me gjerësi min. 4.0 m;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen 1 VP/30 m² të sipërfaqes së vlefshme të shitjes;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Përendim”.

VI. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale **nr.10628-0 & nr.1774-34** ZK Prishtinë, do të realizohet bazuar në Planin e 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 Qendrim Dragusha, me licencë nr.255;

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga kompania gjeodete e licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve;

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve, duke u bazuar edhe në Planin e situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe manualin e ndarjes, punuar nga kompania gjeodete e licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, **nr.10628-0 & nr.1774-34** ZK Prishtinë, do të realizohet bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane” dhe në manualin e bashkimit, punuar nga kompania gjeodete e licencuar Qendrim Dragusha, me licencë nr.255;

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale dhe pjesëve të parcelave të lartcekura, në një parcelë ndërtimore bazuar në Planin e situacionit-“zgjidhja urbane” & manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga kompania gjeodete e licencuar Qendrim Dragusha, me licencë nr.255.

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 Planin e 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.

VIII. Kompensimi/shpronësimi i pjesëve të parcelave kadastrale, **nr.10628-0** ZK Prishtinë, me $S=239m^2$, me pronar Shemsije, Berim Gashi dhe Faton, Jeton, Driton Hyseni; **nr.1775-7** ZK Prishtinë, me $S=154m^2$, me pronar Shemsije, Berim Gashi dhe Faton, Jeton, Driton Hyseni; **nr.1774-34** ZK Prishtinë, me $S=166m^2$, me pronar Rushit Ramabaja, dhe **nr.1774-38** ZK Prishtinë, me $S=367m^2$, me pronar Rushit Ramabaja, dhe në total $S=926m^2$, 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 Blloku urban “E23” - Tipologjia ndërtimore “E”, është me sipërfaqe prej **$S=5,146m^2$** , 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 hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është, $S=926 / 5,146 \times 100=17.99\%$. Andaj, bazuar në vendimin e lartcekur, pronarët, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit, si në vijim: **$S=926 \times 3.0=2,778.20m^2$** .

Procedura e kompensimit / shpronësimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë për Pronë të Komunës së Prishtinës, dhe mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore.

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

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

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

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

X. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën V., projekt propozimin e prezantuar, "UA 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, "UA i MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA Nr.33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, 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 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;

XI. 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 –LMK të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për LMK 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.

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 dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.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 bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale, **nr.10628-0, nr.1775-7, nr.1774-34 & 38 ZK** Prishtinë, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore dhe pyjore, me klasë të kualitetit "Arë i Klasit 5", "Kullotë e kategoris 2" dhe "Rrugë private e pa kategorizuar", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26, dhe nenit 8, 9 & 14 të UA i MBPZHR Nr.41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë;

Për ndërrimin e tokës bujqësore dhe pyjore në tokë ndërtimore, në zonat e planifikuara për ndërtim, për iniciimin e procedurës për leje ndërtimore, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës pyjore në tokë ndërtimore për parcelat e parapara për ndërtim dhe ato për infrastrukturë, konform dispozitave ligjore të Ligjit mbi Tokën Bujqësore, nr. 02/L-26, dt. 24.06.2005 dhe UA Nr. 41/2006 dt. 27.12.2006, që rregullojnë këtë fushë;

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualit të bashkimit dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës

ndërtimore, me sipërfaqe totale: **S=5,146m²** 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;

Ky kompensim - 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.

XIV. 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 UA 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 rrënitit, aplikuar me kërkesë të veçantë;

XV. Kushti i aplikimi për leje ndërtimi për ndërtesat e larcekura është edhe arritja e marrveshjes për bashkëinvestim me investitorin/investitorët potencial, ose pronarër e lartcekur përmë aktit noterila – deklaratës, të dëshmojnë se të njëjtët janë edhe investitoritë të ndërtesave të lart cekura;

XVI. 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, Shemsije dhe Bersim Gashi, Driton, Faton Hyseni dhe Jeton Hyseni, Rushit Ramabaja nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02-110655/25 dt.30.07.2025 (sipas eLeja KKN – 513), kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushtev ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor /projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Fron Residence"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndertesë, "1"** me 3B+S+P+12; **"2"** me B+2S+P+10 & **"3"** me 2B+S+P+9 (Faza "A"), në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02-110655/25 dt.30.07.2025 (sipas eLeja KKN – 513), 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.10628-0, 1775-7, 1774-34, & 1774-38 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit;
- Projekti konceptual - "zgjidhja urbane" e kompleksit me projekt ideor të Kompleksit, me ndërtesa shumë banesore & afariste, hartuar nga kompania projektuese "Vedesk Project" shpk nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 811381847, dhe me projektues: Granit Shabanaj Msc. Ark;
- Shkresa zyrtare "Informim nga Plani Rregullues Prishtina e Re – Zona Qendër", me referencë 04nr.350/01 – 149201/20 dt.24.08.2020, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës;
- Manuali gjeodezik "Situacioni i gjendjes faktike nr. parcelës: nr. 10628-0, 1775-7, 1774-34, & 1774-38", punuar nga kompania gjeodete e licencuar Qendrim Dragusha me licencë nr.255;
- Manuali gjeodezik "Llogaritja e sipërfaqes në bazë të vijës rregulluese, propozim për këmbim", punuar nga kompania gjeodete e licencuar Qendrim Dragusha me licencë nr.255;
- Shkresa "Njoftimi publik", e datës 27.08.2025 deri me 10.09.2025, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e lokacionit me shkresën "Njoftim publik";
- Shkresa "Mendimi nga faza e Komunikacionit", i datës 10.02.2026, lëshur nga zyrtari përgjegjës i drejtorisë;
- Procesverbali i Mbledhjes së organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e Kushteve dhe Lejeve Ndërtimore, e mbajtur me datë 23.01.2026;
- Fotokopja e dokumentit të identifikimit të pronarëve;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02-110655/25 dt.30.07.2025 (sipas eLeja KKN – 513), 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:

Kjo drejtori, ka pranuar kërkesën 05nr.350/02-110655/25 dt.30.07.2025 (sipas eLeja KKN – 513), në emër të kërkuarve: Shemsije dhe Bersim Gashi, Driton, Faton Hyseni dhe Jeton Hyseni, Rushit Ramabaja nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi “Fron Residence”**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa, “1”** me 3B+S+P+12; **“2”** me B+2S+P+10 & **“3”** me 2B+S+P+9 (Faza “A”), në kuadër të Parcela ndërtimore, “E-23-3”, “E-23-4”, “E-23-5” & “E-23-7”, Bllokut urban “E23”, Tërësia urbane “E”, të Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Përendim” në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.10628-0, nr.1775-7, nr.1774-34 & 38 ZK Prishtinë**;

Andaj, paraprkasht, pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të shqyrtimit të saj, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenit 13 të “UA 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 27.08.2025, i cila ka qëndruar gjerë me datë 10.09.2025, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur, para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuarve 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;

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

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të kompleksit “Fron Residence”, në lagjen “Prishtina e re, Zona Perëndim”, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05nr.350/02-110655/25 dt.30.07.2025, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen “Prishtina e Re Zona Perëndim” në Prishtinë, për kompleksin e ndërtesave “Ndërtesa 1” me etazhitet -3B+S+P+12, “Ndërtesa 2” me etazhitet B+2S+P+10, dhe “Ndërtesa 3” me etazhitet 2B+S+P+9, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, terrenin me pjerrësi, dhe mundësin e inkorporimit të zgjidhjeve urbane fqinje në këtë kyçje. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi”, “Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës” dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja si e tillë do të shërbejë edhe për zgjidhjet e parcelave fqinje, ku mund të zhvendoset aksi i kësaj rruge në vijë të parcelës në fazën e aprovimit të zgjidhjes fqinje, e cila duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit.

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04-50254/25 dt.11.04.2025, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimet nga projektuesi i investitorit me 23.01.2026, 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 kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin e kërkesës, 05nr.350/02-110655/25 dt.30.07.2025 (sipas eLeja KKN – 513), në emër të kërkuessve: Shemsije dhe Bersim Gashi, Driton, Faton Hyseni dhe Jeton Hyseni dhe Rushit Ramabaja nga Prishtina, dhe të caktojë kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksi "Fron Residence", me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa, "1"** me 3B+S+P+12; **"2"** me B+2S+P+10 & **"3"** me 2B+S+P+9 (Faza "A"), në kuadër të Parcela ndërtimore, "E-23-3", "E-23-4", "E-23-5" & "E-23-7", Bllokut urban "E23", Tërësia urbane "E", të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Përendim" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.10628-0, nr.1775-7, nr.1774-34 & 38 ZK Prishtinë**, sipas projekt propozimit konceptual – "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, "1"** me 3B+S+P+12; **"2"** me B+2S+P+10 & **"3"** me 2B+S+P+9 (Faza "A") në kuadër të Parcela ndërtimore, "E-23-3", "E-23-4", "E-23-5" & "E-23-7", Bllokut urban "E23", Tërësia urbane "E", të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Përendim" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.10628-0, nr.1775-7, nr.1774-34 & 38 ZK Prishtinë**; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga planit rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF 01 dhe Manuali i ndarjes, i bashkimit, i shpronësimit dhe i këmbimit 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: Kërkuessve/pronarëve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02-110655/25 dt.30.07.2025 (sipas eLeja KKN – 513);

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISI E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 - 110655/25 DT.13.02.2026,

Zyrtari:
Ergyn Hajredini



Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi



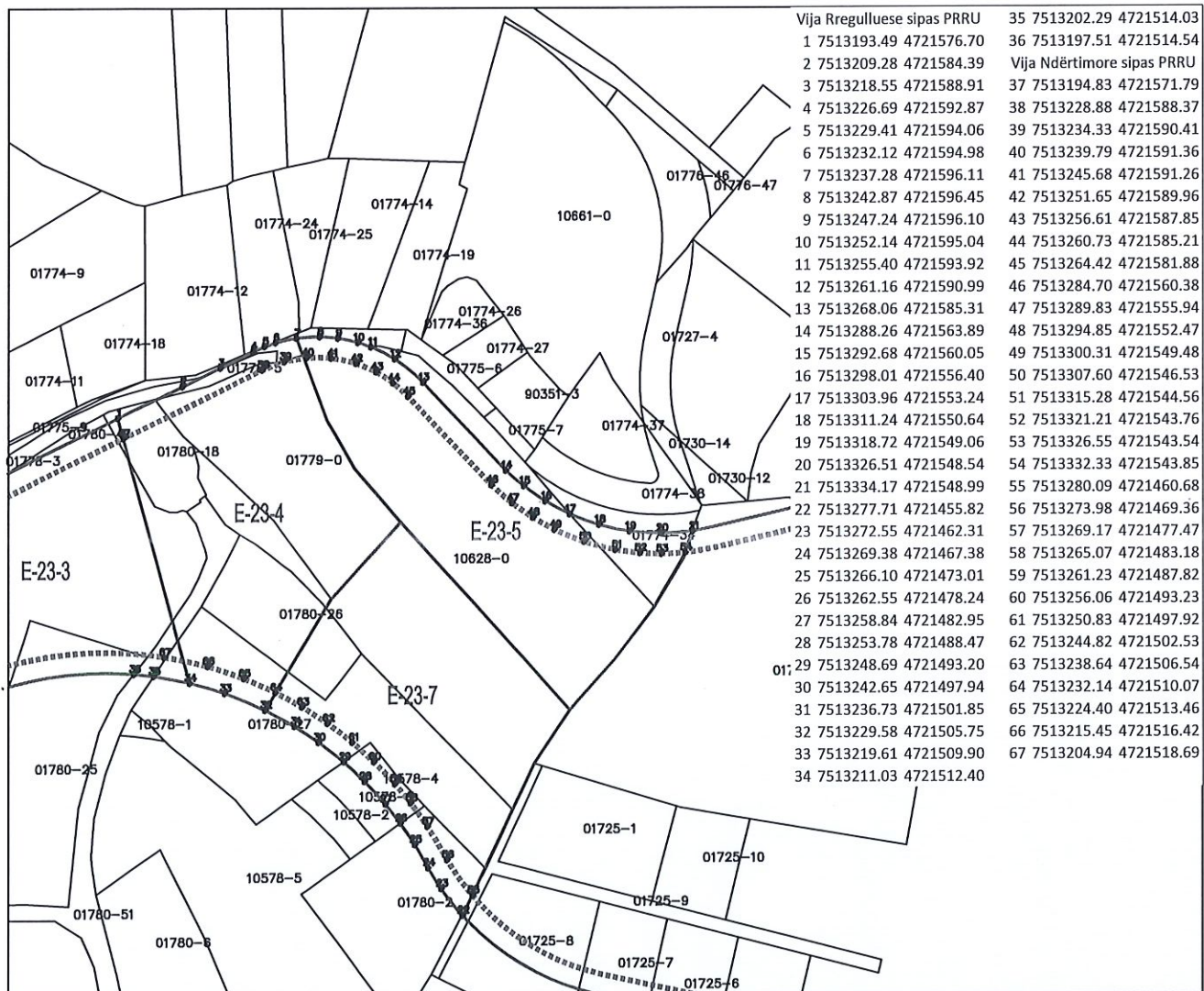
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN KOORDINATIV KOSOVAREF01



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Legjenda:

Nënshkrimi: _____

Vija Rregulluese sipas PRRU

Vija Ndërtimore sipas PRRU

Parcelat Kadastrale

Prishtinë: 11.02.2026

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Nr	Y	X	63	7513295.35	4721568.88
1	7513255.402	4721593.919	64	7513292.96	4721565.85
2	7513256.828	4721593.313	65	7513293.63	4721565.08
3	7513258.072	4721592.723	66	7513294.4	4721564.44
4	7513259.296	4721592.083	67	7513295.18	4721563.81
5	7513260.442	4721591.426	68	7513295.97	4721563.2
6	7513261.79	4721590.579	69	7513296.78	4721562.6
7	7513263.182	4721589.611	70	7513297.59	4721562.02
8	7513264.519	4721588.585	71	7513298.42	4721561.46
9	7513265.64	4721587.642	72	7513299.26	4721560.92
10	7513266.799	4721586.578	73	7513300.96	4721559.87
11	7513268.058	4721585.309	74	7513302.71	4721558.9
12	7513269.162	4721584.138	75	7513303.6	4721558.44
13	7513270.736	4721582.469	76	7513304.5	4721558
14	7513272.278	4721580.834	77	7513305.41	4721557.58
15	7513273.994	4721579.014	78	7513306.32	4721557.17
16	7513275.323	4721577.606	79	7513307.24	4721556.78
17	7513276.826	4721576.012	80	7513309.11	4721556.06
18	7513278.56	4721574.173	81	7513311.01	4721555.41
19	7513280.12	4721572.518	82	7513312.92	4721554.84
20	7513281.342	4721571.222	83	7513313.89	4721554.59
21	7513282.845	4721569.629	84	7513314.86	4721554.35
22	7513284.015	4721568.388	85	7513315.84	4721554.13
23	7513285.249	4721567.079	86	7513317.81	4721553.76
24	7513286.316	4721565.948	87	7513318.8	4721553.6
25	7513287.612	4721564.573	88	7513319.79	4721553.46
26	7513289.129	4721563.067	89	7513320.78	4721553.34
27	7513290.479	4721561.86	90	7513321.78	4721553.24
28	7513292.14	4721560.481	91	7513323.78	4721553.1
29	7513294.526	4721558.682	92	7513324.78	4721553.06
30	7513296.277	4721557.486	93	7513325.77	4721553.04
31	7513297.809	4721556.519	94	7513327.46	4721553.06
32	7513299.925	4721555.295	95	7513328.78	4721553.1
33	7513301.914	4721554.256	96	7513329.78	4721553.16
34	7513303.884	4721553.325	97	7513330.78	4721553.24
35	7513305.631	4721552.579	98	7513331.77	4721553.34
36	7513307.419	4721551.887	99	7513332.76	4721553.46
37	7513309	4721551.335	100	7513333.75	4721553.6
38	7513310.62	4721550.824	101	7513334.84	4721553.78
39	7513312.263	4721550.362	102	7513335.91	4721553.98
40	7513314.236	4721549.879	103	7513336.42	4721555.31
41	7513316.887	4721549.35	104	7513336.09	4721555.78
42	7513319.979	4721548.903	105	7513322.2	4721575.23
43	7513321.6	4721548.74	106	7513322.55	4721573.59
44	7513324.807	4721548.56	107	7513322.95	4721571.96
45	7513327.043	4721548.546	108	7513323.4	4721570.35
46	7513329.309	4721548.626	109	7513323.9	4721568.75

Sip mbrenda bllokut	Afarizem 40%	Banim 30%	Bodrum 60%	Gjelberim 40%
5146	2058.4	1543.8	3087.6	2058.4

parceta	sip tokes	Koficienti 3	Mbrenda vijes rregulluese	Jasht vijes nrregulluese
10628-0	5125	15375	4887	238
1774-34	425	1275	259	166
1774-38	367	1101	0	367
1775-7	154	462	0	154
	6071	18213	5146	925



objekti 3		objekti 2		objekti 1	
Bodrumi -2	623	Bodrumi -1	825	Bodrumi -3	1180
Bodrumi -1	623	Suteren	358.89	Bodrumi -2	1180
Suteren	335.86	Suteren	358.89	Bodrumi -1	680
perdhesa	671.72	perdhesa	571	Suteren	203.94
kati 1	556.32	kati 1	571	perdhesa	407.88
kati 2	556.32	kati 2	571	kati 1	413
kati 3	556.32	kati 3	571	kati 2	413
kati 4	556.32	kati 4	571	kati 3	413
kati 5	556.32	kati 5	571	kati 4	413
kati 6	556.32	kati 6	571	kati 5	413
kati 7	556.32	kati 7	571	kati 6	413
kati 8	426	kati 8	571	kati 7	413
kati 9	314	kati 9	571	kati 8	413
Total mbi toke	5641.82	kati 10	571	kati 9	413
Total nen toke	1581.86	Total mbi toke	6998.77	kati 10	413
Total bderitim	7223.68	Total nen toke	1542.77	kati 11	413
		Total bderitim	8541.54	kati 12	350
				Total mbi toke	5504.82
				Total nen toke	3243.94
				Total ndertim	8748.76
				TOTAL MBI TOKE	18145.41
				TOTAL NENTOKE	6368.57
				TOTAL	24513.98

- Legend**
- Kufiri i parcelave per ndertim
 - Vija ndertimore
 - Vija Rregulluese
 - Kufiri i parcelave
 - Kufiri i parcelave komunale
 - Aksi i rruges
 - Izohypset
 - Rruget
 - Obejektet e propozuara (e projektuar)
 - Obejektet ekzisutese



Kontakt: +386 49 776 777
e-mail: vedeskiprojekt@gmail.com
Prishtinë

Projektues

Granit Shabanaj Msc Ark
Veton kastrati Ark



Investitori

Shemsije, Bersim Gashi:
Faton, Driton dhe Jeton
Hyseni, Rushit Ramabaja

Objekti

Ntertesa 1,2 dhe 3

Permbajtja e fletes

Situacioni i ngusht

Faza	Arkitektures	Data
Vendi Prishtina e Re, Zona perendim	Perpjesa P= 1:300	Viz. nr 01

Ndertim: kjo rrugë kryesore do të shërbejë edhe për zgjidhjet e parcelave fqinje, ku mund të zhvendoset aksi i kësaj rrugë në vijë të parcelës në fazën e aprovimit të zgjidhjes fqinje