



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 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-167427/24 dt.19.12.2024, në emër të pronarit Dioqeza Prizren-Prishtinë, me seli në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për lejimin e ndërtimit të ndërtesës afariste/lokale, në kuadër të kompleksit të Katedrales “Nënë Tereza”, përkatësisht në bllokun urban “C1”, të tërësisë urbane “C”, të Planit Rregullues “Pejton”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 03.03.2025, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit Dioqeza Prizren-Prishtinë, me seli në Prishtinë, me numër fiskal 601047914, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-167427/24 dt.19.12.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste/lokale, me etazhitet S+0, në kuadër të kompleksit të Katedrales “Nënë Tereza”, përkatësisht në bllokun urban “C1”, të tërësisë urbane “C”, të Planit Rregullues “Pejton”, në Prishtinë, gjegjësisht në kuadër të parcelave kadastrale: nr. 7355-4, 7355-8, 7355-9 dhe 7355-10, ZK.Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale të lartcekura, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Pejton”, miratuar me Vendimin 01-35-11 dt. 06.01.2011, të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, ku sipas këtij plani kjo zonë është e përfshirë në kuadër të bllokut urban “C1”, të tërësisë urbane “C”, me tipin e shfrytëzimit religjion –aktivitete kulturore (katedralja), administratë, afarizëm, gjelbërim si dhe funksione përcjellëse (sheshet, bulevardet, lulishtet, oazat e gjelbëruara, parkingje dhe garazhet), dhe me Planin Zhvillimor Urban, të miratuar me Vendimin 01.nr.035-181427 të dt. 24.09.2013, në bazë të të cilit kjo zonë është e paraparë për “Hapësirë publike”.

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

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr. 7355-4, me S=6532 m², me pronar: Dioqeza Prizren-Prishtinë,.....”Tokë tjetër-jo pjellore”;
 - nr. 7355-8, me S=5 m², me pronar: Dioqeza Prizren-Prishtinë,.....”Tokë tjetër-jo pjellore”;
 - nr. 7355-9, me S=19 m², me pronar: Dioqeza Prizren-Prishtinë,.....”Tokë tjetër-jo pjellore”;
 - nr. 7355-10, me S=1099 m², me pronar: Dioqeza Prizren-Prishtinë,.....”Tokë tjetër-jo pjellore”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, ndodhet ndërtesa fetare Katedralja “Nënë Tereza”;
- Janë toka urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi në drejtimin lindje-perëndim, me disnivel ~4.0m’;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale për automjete për kompleksin është nga rruga ekzistuese, njëherit dhe e planifikuar “Rruga Justinjani” dhe “Bulevardi Bill Kllinton”;

- Në kuadër të perimetrit prej 50m² të parcelave kadastrale, ndodhen ndërtesa afariste në rrugën “Rruga Justinjani”, sheshi “Xhorxh Bush”, në kuadër të se cilit shesh është planifikuar edhe ndërlidhja me lokalet që janë në procedurë të kushteve ndërtimore, dhe në anën lindore ndodhen lokalet afariste dhe parkingun nëntokësor “Parking Center”;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin-ndërtimin e ndërtesës afariste/lokaleve, në kuadër të Planit Rregullues “Pejton”, në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë si në vijim:

- **Organizimi i situacionit** me qasje në kompleks, pozicionimi, gabaritet dhe lartësia e ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave ndërmjet vete dhe nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas kriterëve të Planit Rregullues “Pejton” të përshkruara në këtë vendim dhe prezantimit grafik të përshkruar në planin e lokacionit – “zgjdhja urbane”, bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- **Parcelat brenda bllokut urban** me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesës afariste/lokaleve, konkretisht parcelat kadastrale të përfshira dhe të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr. 7355-4, me S=6532 m²;
 - nr. 7355-8, me S=5 m²;
 - nr. 7355-9, me S=19 m²;
 - nr. 7355-10, me S=1099 m²;

Sipërfaqe totale brenda vijës rregulluese, e parcelave kadastrale është S=7655 m²;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit të Katedrales, përkatësisht të bllokut urban “C1”, të tërësisë urbane “C”, të Planit Rregullues “Pejton”, në Prishtinë, gjegjësisht në kuadër të parcelave kadastrale: nr. 7355-4, 7355-8, 7355-9 dhe 7355-10, ZK.Prishtinë, planifikohet të ndërtohet ndërtesa afariste/lokale, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, si në vijim:

Kompleksi me ndëresë afariste/lokale

S=1136.41 m² / 568.205 m², mbi tokë+568.205m², nën tokë,

Etazhitet: S+0

Sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore e planifikuar S=1136.41 m² / 568.205 m², mbi tokë+568.205m², nën tokë.

- **Destinimi** i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas planit rregullues, të jetë për “afarizëm”, si dhe hapësira tjera përcjellëse sipas projekt propozimit të prezantuar;
- **Etazhiteti** maksimal sipas Planit Rregullues është P+3 ndërsa sipas PZHU-së i pa përcaktuar, kurse i propozuar dhe i miratuar me këto Kushte Ndërtimore është S+0;
- **ISHP-Koeficienti** i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese, sipas Planit Zhvillimor Urban dhe PRRU është max. 50%.

Sipërfaqja totale brenda vijës rregulluese e trajtuar me këto kushte ndërtimore është

S=7655 m²x50%=3827.5m²/lejuar sipas planit rregullues /,

S=3882.34m²/ sipas projekt propozimit, së bashku me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara;

- **ISPN -Koeficienti** i ndërtimit (ISPN) sipas P.RR.Urban është 2.0, i cili përvetësohet si i vlefshëm. Koeficienti ndërtimor i parcelave kadastrale të bashkuara brenda vijës rregulluese–parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ±0.00, **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** mbi tokë-suteren, dhe **0%** për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe kjo sipërfaqe, për pjesën e parcelave brenda vijave rregulluese do të jetë si në vijim:

Sipërfaqja totale e parcelave kadastrale brenda vijës rregulluese të Planit Rregullues “Pejton” është S= 7655 m²x2.0= 15310 m²;

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdhës nga niveli i terrenit, nga rruga–niveli i terrenit maks.1.2m;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues, të prezantuar në Planin e situacionit - “zgjdhjen urbane” të kompleksit;

- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me rrethinën dhe i njëjti të shërbej si pllato për vazhdimin/integrimin e sheshit “Xhorxh Bush” sipas projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

VII. Bashkimi i parcelave kadastrale: nr. 7355-4, 7355-8, 7355-9 dhe 7355-10, ZK.Prishtinë, në pronësi private, të realizohet bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, si dhe Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR ”Pejton” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali i bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” & Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues ”Pejton” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim të punuar nga gjeometri i licencuar.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, me kërkesë të pronarëve & investitorit, si dhe bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga P.RR ”Pejton” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim punuar nga gjeodeti i licencuar .

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore, gjegjësisht anulimin e tyre.

VIII. Kyçja në infrastrukturë - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina”, bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, 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 Ndërtesat (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga “Termokos”-Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

IX. 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 IV., projekt propozimin e prezantuar, “Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi”, të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, 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 ndërtesat ekzistuese dhe të 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, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, 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 përfshirë 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, pozicionimin dhe detaje e 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 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin për masat mbrojtëse kundër zjarrit;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të 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, 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 për **Leje Mjedisore Komunale** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, 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.

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore – për parcelat kadastrale brenda vijave rregulluese, të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Tokë tjetër-jo pjellore", të realizohet bazuar në pikën 4 të nenit 9 UA 02/2013 për zbatimin e Ligjit për Kadastër, ndryshimi i llojit të shfrytëzimit të parcelës së tokës me ligje dhe vendime të veçanta – plane urbanistike, 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 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës, të cilës do të ndërrohet destinimi, përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet - parcelës ndërtimore e që është $S=7655 \text{ m}^2$; m2, sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe në harmoni me vijën rregulluese të P.RR."Pejton". Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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. 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” 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 bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

XIII. Pagesa e taksës administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “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 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 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 rrënimin e ndërtimeve ekzistuese, në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, sipas pikës 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënimin.

XIV. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimin 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

Aplikuesi/ pronari Dioqeza Prizren-Prishtinë, me seli në Prishtinë, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-167427/24 dt.19.12.2024, ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste/lokaleve, në kuadër të kompleksit të Katedrales, përkatësisht në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të këtij vendimi.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02-167427/24 dt.19.12.2024 dhe kërkesës “Plotësim Lënde” nr. 05-070/01-27420/25 dt.21.02.2025, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale nr. 7355-4, 7355-8, 7355-9 dhe 7355-10, ZK.Prishtinë. së bashku me certifikatat e njësisë kadastrale lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projektin konceptual-“zgjidhja urbane”, hartuar nga kompania “ADarchitects” shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810857196;
- Manualin e incizimit gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Qemajl Hoda, me licencë nr.18;
- Kopjen e certifikatës së numrit Fiskal të " Dioqeza Prizren-Prishtinë ", me seli në Prishtinë, me Certificate te numrit fiskal nr. 601047914;

- Dokumenti noteril “ Autorizim i përgjithshëm”, LRP. Nr. 461/2020, përmes së cilit " Dioqeza Prizren-Prishtinë ", me seli në Prishtinë, të cilën e përfaqëson përfaqësuesi i saj ligjor- Ipeshkvi z. Doda Gjergji, autorizom z. Fatmir Koliqi për përfaqësim;
- Kopjen e letërnjoftimit të autorizuesit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-167427/24 dt.19.12.2024, dhe kërkesës “Plotësim Lënde” nr. 05-070/01-27420/25 dt.21.02.2025, për caktimin e kushteve ndërtimore, shqyrtimit të saj, konsultimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni - Planit Rregullues “Pejton” dhe PZHU-së, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit/ projektit konceptual me “zgjidhja urbane” të prezantuar me kërkesë, si dhe rrethanat dhe provat/faktet për vendosje, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Aplikuesi, me kërkesën 05 Nr. 350/02-167427/24 dt.19.12.2024, ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për parcelën kadastrale nr. 7355-4, 7355-8, 7355-9 dhe 7355-10, ZK.Prishtinë, duke prezantuar propozim projektin - “zgjidhjen urbane” për kompleksin, me ndërtesë afariste/lokale, në kuadër të kompleksit të Katedrales “Nënë Tereza”, përkatësisht në bllokun urban “C1”, të tërësisë urbane “C”, të Planit Rregullues “Pejton”, në Prishtinë.

Bazuar në analizën urb-arkitektonike të Planit Rregullues “Pejton”, përkatësisht të bllokut urban “C1”, të tërësisë “C”, dhe projektit konceptual-“zgjidhja urbane” të prezantuar, për një trajtim më gjithëpërfshirës të këtij blloku si dhe rregullimit të parcelës ndërtimore të bllokut ndërtimor, kjo drejtori përmes shkresës zyrtare me referencë nr 05-350/02-167427/24 dt. 19.12.2024, të datës 31.01.2025, ka kërkuar nga pala që projektin ta përmirësoj sipas pikave të shënuara në këtë plotësim.

Pala përmes kërkesës “Plotësim Lënde” nr. 05-350/02-101930/23 dt. 21.02.2025, ka prezantuar projektin ideor të përmirësuar sipas vërejtjeve të dhëna, duke prezantuar edhe analizën e zhvillimit të sheshit “Xhorxh Bush”, si dhe ndërlidhjen e pllatos me këtë shesh dhe me rrugën “Rruga Justinjani”.

Më tutje, kjo drejtori, duke u bazuar në të drejtën e ushtrimit të diskrecionit, konform dispozitivave ligjore të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, pas shqyrtimit të plotësimit të dokumentacionit të prezantuar, vendosi që të vazhdoj trajtimin e kërkesës për kushtet ndërtimore të propozuara për parcelat kadastrale në fjalë, bazuar dhe në analizën urb-arkitektonike për mundësinë e zhvillimit të bllokut “C1”, të tërësisë urbane “C”, sipas planit, përkatësisht parcelave kadastrale nr. 7355-4, 7355-8, 7355-9 dhe 7355-10 ZK.Prishtinë.

Kjo drejtori, në procedurë të shqyrtimit të kësaj kërkesë 05 Nr. 350/02-167427/24 dt.19.12.2024, dhe duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, 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 21.02.2024, është vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për të njoftuar publikun me synimin e pronarit, për ndërtim, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 25.02.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone, andaj është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Sipas projekt propozimit të prezantuar, konstatohet se me parcelat kadastrale nr. 7355-4, 7355-8, 7355-9 dhe 7355-10, ZK.Prishtinë, formohet parcela ndërtimore me sipërfaqe të përgjithshme të parcelës $S=7655 \text{ m}^2$, për ndërtimin e ndërtesës afariste/lokale të inkorporuara në nivel të suteranit të katedrales, me sipërfaqe ndërtimore të $S=1136.41 \text{ m}^2 / 568.205 \text{ m}^2$, mbi tokë+ 568.205 m^2 , nën tokë.

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”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues “Pejton” dhe PZHU-së, 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: Dispozita urbanistike-”zgjidhja urbane” me ndërtesa të planifikuara dhe situacioni me vijë rregullues dhe ndërtimore me parcelë kadastrale 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 ti përcillet organit epror – MMPHI-së.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-167427/24 dt.19.12.2024.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-167427/24 DT. 03.03.2025**

Zyrtari,
Mimoza Berisha Prestreshi

Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi





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 KOSOVES/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

7355-4; 7355-8
7355-9; 7355-10

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësise kadastrale / Br. katastarske jedinice : _____

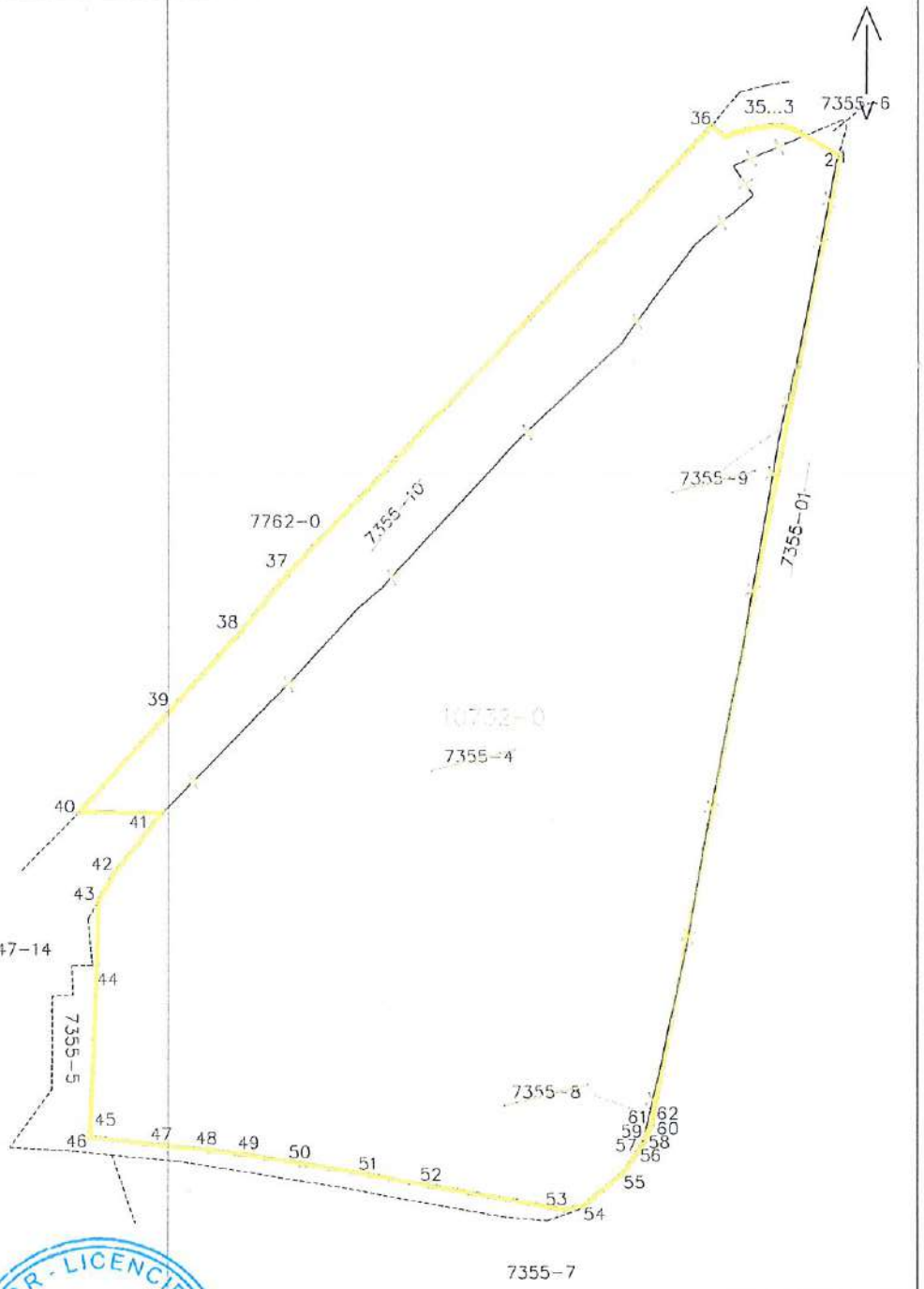
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: 01/2025

Lloji i njësise kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : _____ Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmëra plana 1: 600

Nr.	Y	X	H	Kodi	Përshkrimi	Burimi
1	7513102.014	4724148.495	0.000	0	Vektor	PD
2	7513101.936	4724148.541	0.000	0	Vektor	PD
3	7513097.625	4724151.082	0.000	0	Vektor	PD
4	7513097.414	4724151.204	0.000	0	Vektor	PD
5	7513097.121	4724151.369	0.000	0	Vektor	PD
6	7513096.826	4724151.532	0.000	0	Vektor	PD
7	7513096.526	4724151.687	0.000	0	Vektor	PD
8	7513096.223	4724151.833	0.000	0	Vektor	PD
9	7513095.915	4724151.964	0.000	0	Vektor	PD
10	7513095.602	4724152.079	0.000	0	Vektor	PD
11	7513095.284	4724152.172	0.000	0	Vektor	PD
12	7513094.960	4724152.241	0.000	0	Vektor	PD
13	7513094.631	4724152.286	0.000	0	Vektor	PD
14	7513094.299	4724152.311	0.000	0	Vektor	PD
15	7513093.963	4724152.318	0.000	0	Vektor	PD
16	7513093.626	4724152.311	0.000	0	Vektor	PD
17	7513093.289	4724152.294	0.000	0	Vektor	PD
18	7513092.953	4724152.268	0.000	0	Vektor	PD
19	7513092.619	4724152.237	0.000	0	Vektor	PD
20	7513092.287	4724152.201	0.000	0	Vektor	PD
21	7513091.956	4724152.139	0.000	0	Vektor	PD
22	7513091.626	4724152.111	0.000	0	Vektor	PD
23	7513091.298	4724152.058	0.000	0	Vektor	PD
24	7513090.970	4724151.999	0.000	0	Vektor	PD
25	7513090.643	4724151.934	0.000	0	Vektor	PD
26	7513090.317	4724151.863	0.000	0	Vektor	PD
27	7513089.992	4724151.786	0.000	0	Vektor	PD
28	7513089.668	4724151.704	0.000	0	Vektor	PD
29	7513089.345	4724151.616	0.000	0	Vektor	PD
30	7513089.025	4724151.522	0.000	0	Vektor	PD
31	7513088.706	4724151.423	0.000	0	Vektor	PD
32	7513088.389	4724151.319	0.000	0	Vektor	PD
33	7513088.073	4724151.211	0.000	0	Vektor	PD
34	7513087.758	4724151.100	0.000	0	Vektor	PD
35	7513087.444	4724150.988	0.000	0	Vektor	PD
36	7513085.720	4724152.434	0.000	0	Vektor	PD
37	7513031.328	4724095.897	0.000	0	Vektor	PD
38	7513025.478	4724088.697	0.000	0	Vektor	PD
39	7513016.597	4724078.938	0.000	0	Vektor	PD
40	7513004.637	4724065.908	0.000	0	Vektor	PD
41	7513015.327	4724065.778	0.000	0	Vektor	PD
42	7513009.256	4724058.229	0.000	0	Vektor	PD
43	7513007.032	4724054.522	0.000	0	Vektor	PD
44	7513006.827	4724044.711	0.000	0	Vektor	PD
45	7513005.971	4724025.539	0.000	0	Vektor	PD
46	7513005.935	4724024.744	0.000	0	Vektor	PD
47	7513015.699	4724023.635	0.000	0	Vektor	PD
48	7513021.270	4724023.061	0.000	0	Vektor	PD
49	7513026.837	4724022.334	0.000	0	Vektor	PD
50	7513032.814	4724021.322	0.000	0	Vektor	PD
51	7513041.637	4724019.781	0.000	0	Vektor	PD
52	7513049.263	4724018.398	0.000	0	Vektor	PD
53	7513066.852	4724015.174	0.000	0	Vektor	PD
54	7513069.263	4724015.624	0.000	0	Vektor	PD
55	7513074.435	4724019.909	0.000	0	Vektor	PD
56	7513076.675	4724023.288	0.000	0	Vektor	PD
57	7513076.923	4724023.869	0.000	0	Vektor	PD
58	7513077.132	4724024.280	0.000	0	Vektor	PD
59	7513077.337	4724024.694	0.000	0	Vektor	PD
60	7513077.540	4724025.109	0.000	0	Vektor	PD
61	7513077.740	4724025.525	0.000	0	Vektor	PD
62	7513077.940	4724025.941	0.000	0	Vektor	PD



Rilevoi / Snimio: _____

Qemajl Hoda, gjeod. i liq.

Aprovoi / Usvojio: _____

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanise/ ime i prezime kompanije)

(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëtorit)

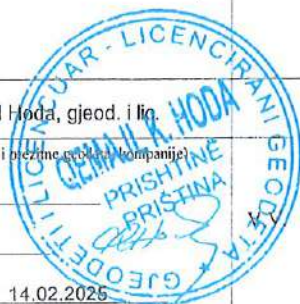
Nr. i licencës / Br. licence: 18

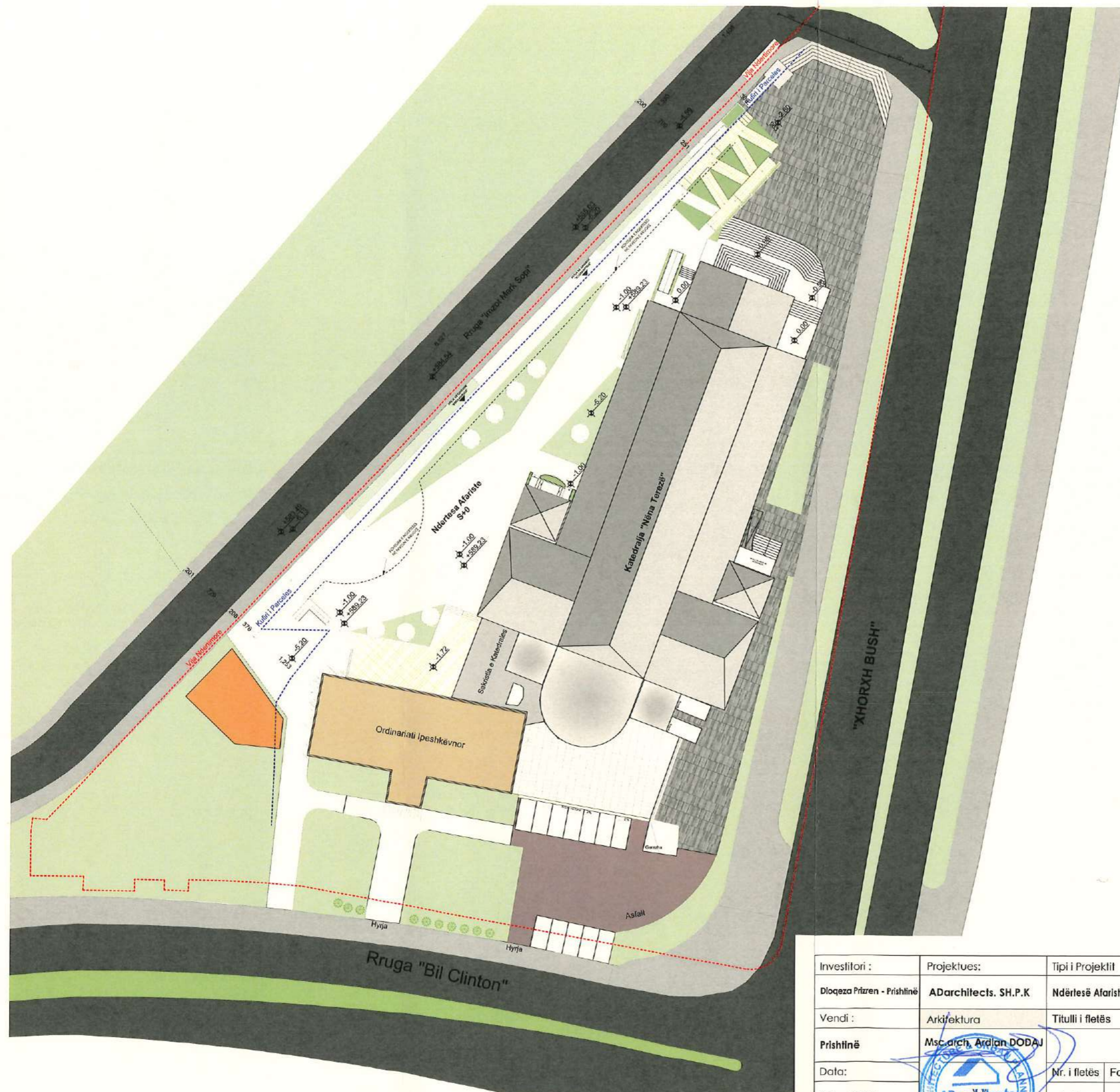
Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 14.02.2025





Veriu



Sipërfaqet e lejuara sipas planit rregullues:

Sipërfaqja e parcelës:	S=7,655.00 m ²
ISHP (a)=0.5	7,655 X 0.5 = 3,827.50 m ²
ISHB = 0.5	7,655 X 0.5 = 3,827.50 m ²
ISP=2.0	7655 X 2.0 = 15,310.00 m ²
ISGI=0.2	7,655 X 0.2 = 1,531.00 m ²

Sipërfaqet e zhvilluara sipas projektit:

Sipërfaqja e parcelës:	S=7,655.00 m ²
ISHP (Shfrytëzueshmëria e parcelës mbi tokë) =	2,745.93 m ² (35%)
ISHB (Shfrytëzueshmëria e parcelës nëntokë) =	3,827.50 m ² (49%)
ISGI (Sipërfaqja e gjelbrimit) =	1,545.27 m ² (20%)

Parcelat Kadastrale:

P-71914059-07355-01,
P-71914059-07355-4,
P-71914059-07355-8,
P-71914059-07355-9

Sipërfaqja e parcelave = 7655 m²

Sipërfaqja e ndertesave:

1. Katedralja (2314.33 m²)
 2. Ordinariati (431.60 m²)
 3. Afarizmi (1025.50 m²)
- TOTAL: 3827.30 m²**

LEGJENDA:

- Kufiri i Parcelës
- Vija Nderimore

Investitori :	Projektues:	Tipi i Projektit	Kategoria e Projektit
Dioqeza Prizren - Prishtinë	ADarchitects. SH.P.K	Ndërtësë Afariste "S+0" / Lokale	Projekt Konceptual
Vendi :	Arkitektura	Titulli i fletës	
Prishtinë	Msc.arch, Ardian DODAJ	Situacioni	
Data:		Nr. i fletës	Formati
Shkurt 2025		A.10	A3
		Përpjesa:	NoScale

