



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor, Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim, Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22 & 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës, 05nr.350/02–44668/25 dt.01.04.2025 (sipas eLeja, KNN-127), të kërkuarve: Pronarëve: Enver Tortosh, Semra Hoxha dhe Zumrut Dushullovci nga Prishtina, me Investitor "Dijari" sh.p.k. nga Vushtrria, rr. "Haxhi Zeka", pn, në Vushtrri, me certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK 810196388 me përfaqësues/ person i autorizuar Ardian Sylja nga Vushtrria, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e **Kompleksi "Film City Residence"** me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare - **37 shtëpi** të sistemuara në **12 Tipe: "A1", "B1", "C1" & "D1"** me P+1; **"A2", "B2", "C2" & "D2"** me P+2; **"A3", "B3" & "C3"**, me B+P+1; **"A4"** me B+P+2, si dhe **"Ndërtesë afariste & administrative"** me B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 10.02.2026, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuarve: Pronarëve, Enver Tortosh, Semra Hoxha dhe Zumrut Dushullovci dhe Investitorit "Dijari" sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK 810196388 me përfaqësues / person i autorizuar Ardian Sylja nga Vushtrria, sipas kërkesës 05nr.350/02–44668/25 dt.01.04.2025 (sipas eLeja, KNN-127), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e **Kompleksi "Film City Residence"** me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare - **37 shtëpi** të sistemuara në **12 Tipe: "A1", "B1", "C1" & "D1"** me P+1; **"A2", "B2", "C2" & "D2"** me P+2; **"A3", "B3" & "C3"** me B+P+1; **"A4"**, me B+P+2, si dhe **"Ndërtesë afariste & administrative"** me B+P+1, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në parcelat kadastrale **nr.552-1, 10 & 17 ZK Prishtinë**, sipas projekt propozimit konceptual dhe Plani i situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas:

- *Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.031-156871 dt. 27.08.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim "ndërtim individual";*

Pronarët dhe investitori për kriteret dhe parametrat urban, si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes shkresës zyrtare "Informatë nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU" me ref. 04nr.350/01–51571/24 dt.22.04.2024, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale, **nr.552-1, 10 & 17 ZK Prishtinë**, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike, etj., janë:

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

- nr.552-1;	S=7,066m ² ;	Semra Hoxha;		"Arë e klasit 3";
- nr.552-10;	S=4,522m ² ;	Enver Tortosh;		"Arë e klasit 3";
- nr.552-17;	S=5,260m ² ;	Zumrut Dushullovci;		"Arë e klasit 3";

Totali: S=16,848m².

• E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;

• Në kuadër të parcelave kadastrale të lartë cekura nuk ka ndërtesa të ndërtuara, gjegjësisht janë të zbrazëta;

- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të prezantuar, përgjatë kufirit lindor, mbi parcelën kadastrale nr. 552-1 ZK Prishtinë, kalojnë largpërçuesit e tensionit të ulët;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga drejtimi veri – jug me disnivel ~10-12m’;
- Qasja ekzistuese e parcelave të lartcekura, është përmes rrugëve ekzistuese “Gjirokastra” & “Dil Mramori”;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese, shtëpi banimi me etazhitet P+1, B+P+1 & B+P+2;

IV. Plani i situacionit / “zgjidhja urbane” e Kompleksi “Film City Residence” me ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare, si dhe me infrastrukturë përcjellëse, e analizuar, studiuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është konceptuar të zhvillohet, përkatësisht janë propozuar 12 (dymbëdhjetë) tipe të shtëpive familjare – 37 shtëpi banimi, me P+1, P+2, B+P+1, & B+P+2, dhe “Ndërtesa afariste & administrative”, me B+P+1, në kuadër të parcelave kadastrale nr. 552-1, 10 & 17 ZK Prishtinë, përkatësisht në kuadër të parcelave ndërtimore, që do të formohen pas ndarjes së të njëjtave, sipas propozimit për ndarje, me ndërtesa me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Tipi “A1” - /P+1/ - 1 shtëpi, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=272.59m², të shpërndara nëpër etazhe: Përdhesa - S=133.04m²; Kati 1 - S=139.55m²;

Tipi “A2” - /P+2/ - 1 shtëpi, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=347.21m², të shpërndara nëpër etazhe: Përdhesa - S=131.98m²; Kati 1 - S=139.55m²; Kati 2 - S=74.62m²;

Tipi “A3” - /B+P+1/ - 1 shtëpi, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=401.42m², të shpërndara nëpër etazhe: Bodrumi - S=128.83m²; Përdhesa - S=133.04m²; Kati 1 - S=139.55m²;

Tipi “A4” - /B+P+2/ - 1 shtëpi, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=476.04m², të shpërndara nëpër etazhe: Bodrumi - S=128.83m²; Përdhesa - S=133.04m²; Kati 1 - S=139.55m²; Kati 2 - S=74.62m²;

Tipi “B1” - /P+1/ - 5 shtëpi, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=207.79m², të shpërndara nëpër etazhe: Përdhesa - S=116.75m²; Kati 1 - S=91.04m²;

Tipi “B2” - /P+2/ - 5 shtëpi, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=292.88m², të shpërndara nëpër etazhe: Përdhesa - S=116.75m²; Kati 1 - S=91.04m²; Kati 2 - S=85.09m²;

Tipi “B3” - /B+P+1/ - 1 shtëpi, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=319.44m², të shpërndara nëpër etazhe: Bodrumi - S=111.65m²; Përdhesa - S=116.75m²; Kati 1 - S=91.04m²;

Tipi “C1” - /P+1/ - 9 shtëpi, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=178.14m², të shpërndara nëpër etazhe: Përdhesa - S=89.53m²; Kati 1 - S=88.61m²;

Tipi “C2” - /P+2/ - 4 shtëpi, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=260.83m², të shpërndara nëpër etazhe: Përdhesa - S=89.53m²; Kati 1 - S=88.61m²; Kati 2 - S=82.69m²;

Tipi “C3” - /B+P+1/ - 1 shtëpi, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=260.83m², të shpërndara nëpër etazhe: Bodrumi - S=82.69m²; Përdhesa - S=89.53m²; Kati 1 - S=88.61m²;

Tipi “D1” - /P+1/ - 7 shtëpi, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=151.93m², të shpërndara nëpër etazhe: Përdhesa - S=71.38m²; Kati 1 - S=80.55m²;

Tipi “D2” - /P+2/ - 1 shtëpi, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=223.56m², të shpërndara nëpër etazhe: Përdhesa - S=71.38m²; Kati 1 - S=80.55m²; Kati 2 - S=71.63m²;

“Ndërtesa afariste & administrative” - /B+P+1/ - 1 ndërtesë, me sipërfaqe totale ndërtimore, S=181.14m², të shpërndara nëpër etazhe: Bodrumi - 60.38m²; Përdhesa - S=60.38m²; Kati 1-S=60.38m².

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e Kompleksi “Film City Residence” me ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare, sipas tipeve: Tipi “A1”, “A2”, “A3”, “A4”, “B1”, “B2”, “B3”, “C1”, “C2”, “C3”, “D1”, “D2”, si dhe “Ndërtesa afariste & administrative” me infrastrukturë rrugore të kompleksit në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe ato janë:

- Organizimi & qasja në kompleks - parcela ndërtimore, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesave individuale banimore / shtëpive familjare, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese & ndërtimore, distanca nga kufiri i parcelave 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;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale për organizimin - rregullimin e kompleksit, konkretisht të trajtuara në parcela ndërtimore - sipërfaqe brenda vijës rregulluese, për realizimin e kompleksit me ndërtesë individuale banimore - shtëpi familjare, janë:
 - nr.552-1; S=5,077m²;

- nr.552-10; $S=3,807m^2$;

- nr.552-17; $S=4,658m^2$;

Totali: $S=13,542m^2$

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese, në rrugë të planifikuara, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, janë:

- nr.552-1; $S=1,200m^2$;

- nr.552-10; $S=668+2=670m^2$;

- nr.552-17; $S=408+5=413m^2$;

Totali: $S=2,283m^2$

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese, që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, janë:

-nr.552-1; $S=789m^2$;

-nr.552-10; $S=45m^2$;

-nr.552-17; $S=159+30=189m^2$;

Totali: $S=1,023m^2$

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së kompleksit, të jetë për banim individual / shtëpi familjare si dhe me Ndërtesën afariste & administrative, në shërbim të kompleksit (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti sipas PZHU-së është I÷III etazhe mbi tokë, (sipas projekt propozimit P+1, P+2, B+P+1& B+P+2);

Ndërtesa individuale banimore/shtëpi familjare - Tipi: "A1", "A2", "A3", "A4", "B1", "B2", "B3", "C1", "C2", "C3", "D1", "D2" & "Ndërtesa afariste & administrative";

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHP), në kuadër të kompleksit, konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, sipas PZHU-së, lejohet 0.2- 0.3 (20-30%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Tipi "A1", 1 shtëpi:

$S=496 \times 0.3=148.80m^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën /,

$S=133.04m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "A2", 1 shtëpi:

$S=440 \times 0.3=132.00m^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën /,

$S=131.98m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "A3", 1 shtëpi:

$S=529 \times 0.3=158.70m^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën /,

$S=133.04m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "A4", 1 shtëpi:

$S=444 \times 0.3=133.20m^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën /,

$S=133.04m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "B1", 5 shtëpi:

$S=391 \times 0.3=117.30m^2$ / sipërfaqe minimale e lejuar për parcelën /,

$S=396 \times 0.3=118.80m^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën /,

$S=116.75m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "B2", 5 shtëpi:

$S=392 \times 0.3=117.60m^2$ / sipërfaqe minimale e lejuar për parcelën /,

$S=394 \times 0.3=118.20m^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën /,

$S=116.75m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "B3", 1 shtëpi:

$S=394 \times 0.3=118.20m^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën /

$S=116.75m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "C1", 9 shtëpi:

$S=299 \times 0.3=89.70m^2$ / sipërfaqe minimale e lejuar për parcelën /,

$S=426 \times 0.3=127.80m^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën /,

$S=89.53m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "C2", 4 shtëpi:

$S=324 \times 0.3=97.20m^2$ / sipërfaqe minimale e lejuar për parcelën /,

$S=350 \times 0.3=105.00m^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën /,

$S=89.53m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "C3", 1 shtëpi:

$S=398 \times 0.3=119.40m^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën/,

$S=89.53m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "D1", 7 shtëpi:

$S=253 \times 0.3=75.90m^2$ / sipërfaqe minimale e lejuar për parcelën/,

$S=275 \times 0.3=82.50m^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën/,

$S=71.38m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "D2", 1 shtëpi:

$S=395 \times 0.3=118.50m^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën/,

$S=71.38m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Ndërtesa afariste & administrative:

$S=276 \times 0.3=82.80m^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën/,

$S=60.38m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës (ISHPN), për vendosjen e shtëpisë në bazë-gabarit të bodrumit është max. 60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, me kushtin që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe, për ndërtesat e Tipi "A3", "A4", "B3", "B4", dhe "Ndërtesa afariste & administrative", është:

Tipi "A3", 1 shtëpi:

$S=529 \times 0.6=317.40m^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën /,

$S=128.83m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "A4", 1 shtëpi:

$S=444 \times 0.6=266.40m^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën/,

$S=128.83m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "B3", 1 shtëpi:

$S=394 \times 0.6=236.40m^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën/

$S=111.65m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "C3", 1 shtëpi:

$S=398 \times 0.6=238.80m^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën/,

$S=82.69m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Ndërtesa afariste & administrative:

$S=276 \times 0.6=165.60m^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën/

$S=60.38m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (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:

Tipi "A1", 1 shtëpi:

$S=496 \times 0.4=198.40m^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën /,

$S=299.53m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "A2", 1 shtëpi:

$S=440 \times 0.4=176.00m^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën /,

$S=230.41m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "A3", 1 shtëpi:

$S=529 \times 0.4=211.60m^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën /,

$S=256.07m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "A4", 1 shtëpi:

$S=444 \times 0.4=177.60m^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën/,

$S=207.62m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "B1", 5 shtëpi:

$S=391 \times 0.4=156.40m^2$ / sipërfaqe minimale e lejuar për parcelën/,

$S=396 \times 0.4=158.40m^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën/,

$S=188.95m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "B2", 5 shtëpi:

$S=392 \times 0.4=156.80\text{m}^2$ / sipërfaqe minimale e lejuar për parcelën/
 $S=394 \times 0.4=157.60\text{m}^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën/
 $S=186.33\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "B3", 1 shtëpi:

$S=394 \times 0.4=157.60\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën/
 $S=188.95\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "C1", 9 shtëpi:

$S=299 \times 0.4=119.60\text{m}^2$ / sipërfaqe minimale e lejuar për parcelën/
 $S=426 \times 0.4=170.40\text{m}^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën/
 $S=282.58\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "C2", 4 shtëpi:

$S=324 \times 0.4=129.60\text{m}^2$ / sipërfaqe minimale e lejuar për parcelën/
 $S=350 \times 0.4=140.00\text{m}^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën/
 $S=176.01\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "C3", 1 shtëpi:

$S=398 \times 0.4=159.20\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën/
 $S=213.40\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "D1", 7 shtëpi:

$S=253 \times 0.4=101.20\text{m}^2$ / sipërfaqe minimale e lejuar për parcelën/
 $S=275 \times 0.4=110.00\text{m}^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën/
 $S=118.87\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "D2", 1 shtëpi:

$S=395 \times 0.4=158.00\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën/
 $S=243.74\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Ndërtesa afariste & administrative:

$S=276 \times 0.4=110.40\text{m}^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën/
 $S=141.25\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Zhvillimor Urban-PZHU, është $0.6 \div 0.8$. 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, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Tipi "A1", 1 shtëpi:

$S=496 \times 0.8=396.80\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën /,
 $S=272.59\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "A2", 1 shtëpi:

$S=440 \times 0.8=352.00\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën /,
 $S=347.21\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "A3", 1 shtëpi:

$S=529 \times 0.8=423.20\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën /,
 $S=272.59\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "A4", 1 shtëpi:

$S=444 \times 0.8=355.20\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën /,
 $S=272.59\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "B1", 5 shtëpi:

$S=391 \times 0.8=312.80\text{m}^2$ / sipërfaqe minimale e lejuar për parcelën/
 $S=396 \times 0.8=316.80\text{m}^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën/
 $S=207.79\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "B2", 5 shtëpi:

$S=392 \times 0.8=313.60\text{m}^2$ / sipërfaqe minimale e lejuar për parcelën/
 $S=394 \times 0.8=315.20\text{m}^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën/
 $S=292.88\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "B3", 1 shtëpi:

$S=394 \times 0.8=315.20\text{m}^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën/
 $S=207.79\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "C1", 9 shtëpi:

$S=299 \times 0.8=239.20\text{m}^2$ / sipërfaqe minimale e lejuar për parcelën/
 $S=426 \times 0.8=340.80\text{m}^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën/

$S=178.14m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "C2", 4 shtëpi:

$S=324 \times 0.8=259.20m^2$ / sipërfaqe minimale e lejuar për parcelën/,

$S=350 \times 0.8=280.00m^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën/,

$S=260.83m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "C3", 1 shtëpi:

$S=398 \times 0.8=318.40m^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën/,

$S=178.14m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "D1", 7 shtëpi:

$S=253 \times 0.8=202.40m^2$ / sipërfaqe minimale e lejuar për parcelën/,

$S=275 \times 0.8=220.00m^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën/,

$S=151.93m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Tipi "D2", 1 shtëpi:

$S=395 \times 0.8=316.00m^2$ / sipërfaqe e lejuar për parcelën/,

$S=223.56m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

Ndërtesa afariste & administrative:

$S=276 \times 0.8=220.80m^2$ / sipërfaqe maksimale e lejuar për parcelën/

$S=120.76m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar 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 PZHU-së distanca dhe *"sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të "ngastrës"- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm"*, kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë $0.5 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa individuale banimore-shtëpi familjare do të jetë nga rruga lokale, ekzistuese dhe e asfaltuar "Dil Mramori" dhe "Gjirokastra", dhe më pas qasja në parcelat e ndara, përmes rrugës së brendshme të planifikuar të kompleksit, sipas Plani i situacionit-"zgjidhja urbane";
- Distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:
 - jo më pak se $5.00 m$ për rrugë me gjerësi deri në $7.00 m$;
 - jo më pak se $7.50 m$ për rrugët me gjerësi $7.00-15.00 m$;
 - jo më pak se $10.00 m$ për rrugët me gjerësi mbi $15.00 m$;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit të jetë max. $1.20 m$;
- Sipas Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, për Ndërtesat e banimit të ulët/ndërtesat e banimit dhe biznesit, numri minimal i vendparkimeve (VP) apo vendeve për garazhin për $100 m^2$ të bruto sipërfaqes se ndërtuar (BSN), është 2 VP (vendparkime);
- Në paraqitjen e situacionit të parcelës kadastrale, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelës, gjelbërimit të planifikuar, etj.;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të pikojë brenda parcelës ndërtimore;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale nr.552-1, 10 & 17 ZK Prishtinë, pas bashkimit të tyre dhe formimi i parcelave ndërtimore, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore dhe rrugëve të planifikuara, të përcaktuara me vijën rregulluese, sipas projekt propozimit - Planit të situacionit /

"zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes, punuar nga kompania e licencuar gjeodete "GeoCODE" sh.p.k., me licencë nr.73. Rugët e planifikuara brenda kompleksit, të propozuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", pas ndarjes, të regjistrohen në regjistrin kadastral me lloj të shfrytëzimit të parcelës "infrastrukturë-rrugë".

Andaj, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit jep PËLQIM për ndarjen / parcelimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes së parcelave të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve & investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualin për ndarje, punuar nga kompania e licencuar gjeodete "GeoCODE" sh.p.k., me licencë nr.73, e të cilat janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Para aplikimit për leje ndërtimore, aplikuesit duhet:

1. Të sigurojnë **Kushtet teknike nga KEDS-i** për ndërtim të ndërtesave të planifikuara, në kuadër të kompleksit me ndërtesa individuale banimore-shtëpi familjare, në trajtim, meqenëse mbi parcelën kadastrale nr. 552-1 ZK Prishtinë, përkatësisht përgjatë kufirit jugperëndimor të saj, kalojnë largpërçuesit e **tensionit të ulët**;

2. Të zhvillojnë procedurën e ndërrimit të llojit të shfrytëzimit të parcelave kadastrale-rrugë të planifikuara brenda kompleksit të trajtuar, dhe të njëjtat të regjistrohen në regjistrin kadastral me destinim "infrastrukturë-rrugë", bazuar në pikën VI., dhe XII., të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

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

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

IX. Dokumentacioni ndërtimor / projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, dhe të licencuar, për fazën e projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën V., 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 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;
- 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;

X. Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për **Masat e mbrojtëse nga zjarri**, hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m, 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.

Leja 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.

XI. Marrëveshja e infrastrukturës - bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 & 11 të "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, obligohet DIKMK e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të ri-mbursuar 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);

XII. Pagesa e kompensimit të ndërrimit të destinimit të tokës bujqësore – meqenëse parcelat kadastrale, nr.552-1, 10 & 17 ZK Prishtinë, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, dhe e përshkruar si në pikën 1 të paragrafit III. të këtij vendimi për

caktimin e kushteve ndërtimore, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës 3", 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, gjegjësisht parcelat ndërtimore të përcaktuara sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=13,542$ (parcela ndërtimore)+2,283 (rrugë)=15,825m², e cila bazuar në rregullativën ligjore, do të regjistrohet në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, dhe atë:

- Sipërfaqja e parcelës ndërtimore prej $S=13,542m^2$, e planifikuar si sipërfaqe ndërtimore për realizimin e kompleksit, do të regjistrohet sipas destinimit të përcaktuar me kushtet ndërtimore "tokë ndërtimore", dhe
- Sipërfaqja e parcelës ndërtimore prej $S=2,283m^2$, e planifikuar si sipërfaqe për rrugë, do të regjistrohet sipas destinimit të përcaktuar me kushtet ndërtimore "infrastrukturë rrugore", konform Ligjit Nr.2002/5 për Themelimin e regjistrit të të drejtave të pronës së paluajtshme.

Ky kompensim-pagesë për ndërrimin e tokës bujqësore në tokë ndërtimore dhe në infrastrukturë-rrugë, do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas realizimit të procedurës së ndarjes (paragrafi VI.), 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 rregullorës mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, si 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;

XV. 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, Enver Tortosh, Semra Hoxha dhe Zumrut Dushullovci nga Prishtina, dhe Investitori "Dijari" sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK 810196388, dhe me përfaqësues / person i autorizuar Ardian Syla nga Vushtrria, me kërkesën 05nr.350/02–44668/25 dt.01.04.2025 (sipas eLeja KNN-127), kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e **Kompleksi "Film City Residence"** me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare - **37 shtëpi** të sistemuara në **12 Tipe: "A1", "B1", "C1" & "D1"** me P+1; **"A2", "B2", "C2" & "D2"** me P+2; **"A3", "B3" & "C3"**, me B+P+1; **"A4"** me B+P+2, si dhe **"Ndërtesë afariste & administrative"** me B+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02–44668/25 dt.01.04.2025 (sipas eLeja KNN - 127), është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopja e planit dhe certifikata e njërive kadastrale për parcelat: nr. 552-1, 10 & 17 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejoria e Kadastrit (kopje të noterizuara nga origjinali, LRP.nr.1101/2025, 1102/2025, dhe 1103/2025 dt. 27.02.2025);
- Projekt propozimi – projektin konceptual dhe ideor i kompleksit të ndërtesave individuale banimore – shtëpive të banimit, hartuar nga kompania projektuese "Proarchitecture" sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të regjistrimit ARBK 811106691, dhe me projektues Arsim Gërxhaliu & Asim Vatovci;
- Shkresa zyrtare "Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU", me referencë 04-350/01-51571/24 dt. 22.04.2024, të dtës 24.04.2024, lëshuar nga Drejtorja e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës;

- Incizimi gjeodezik "Situacioni i terrenit", punuar nga kompania e licensuar gjeodete "GeoCODE"sh.p.k., me ARBK 811591173 dhe me licencë nr.73;
- Manuali "Propozimi ndarje e parcelave", punuar nga kompania e licensuar gjeodete "GeoCODE"sh.p.k., me ARBK 811591173 dhe me licencë nr.73;
- Informatë nga Plani Zhvillimor Urban - PZHU 05nr.350 – 164129 dt.27.07.2015, lëshuar nga DUNMM-ja;
- Shkresa "Njoftimi Publik" e datës 04.04.2025 gjerë 10.04.2025, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e njoftimit publik;
- Shkresa "Mendimi nga faza e komunikacionit", i datës 11.09.2025, lëshuar nga zyrtari përgjegjës i drejtorisë;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Enver Tortosh, Semra Hoxha, dhe Zumrut Dushullovci nga Prizreni dhe Prishtina, dhe investitorit "Dijari"sh.p.k. nga Vushtrria, përpiluar dhe noterizuar te Noteri Astrit S. Bibaj në Prishtinë, me LRP NR: 224/2025, REF.: 044/2025 dt.16.01.2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Deklaratë-Pëlqim", dhënë nga pronari i parcelës kadastrale nr. 552-18 ZK Prishtinë, për ndërtim në kufi të parcelës së tij, përpiluar dhe noterizuar te noteri Astrit S. Bibaj në Prishtinë, me LRP NR: 2543/2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Fotokopja e aktit noterial "Autorizim biznesi-gjeneral", dhënë nga investitori "Dijari" shpk, për Vllazrim dhe Muhamet Zariqi, dhe Ardian Sylja, të gjithë nga Vushtrria, për përfaqësim, i përpiluar dhe noterizuar te noteri Bardhyl A. Dinaj në Vushtri, me LRP/Nr. Rend. 1416/2022, dt. 02.02.2022;
- Fotokopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit "Dijari" sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK 810196388;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarëve, të autorizuarve, dhe investitorit;
- Fotot e lokacionit me rrethinë.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02-44668/25 dt.01.04.2025 (sipas eLeja, KNN-127), dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe atë gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Urban në Prishtinë, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Aplikuesit, Pronarët, Enver Tortosh, Semra Hoxha dhe Zumrut Dushullovci nga Prishtina me Investitor "Dijari" sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK 810196388, dhe me përfaqësues / person i autorizuar Ardian Sylja nga Vushtrria, me kërkesën 05nr.350/02-44668/25 dt.01.04.2025 (sipas eLeja KNN - 127), kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e **Kompleksi "Film City Residence"** me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare - **37 shtëpi** të sistemuara në **12 Tipe: "A1", "B1", "C1" & "D1"** me P+1; **"A2", "B2", "C2" & "D2"** me P+2; **"A3", "B3" & "C3"**, me B+P+1; **"A4"** me B+P+2 dhe **"Ndërtesë afariste & administrative"** me B+P+1, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.552-1, 10 & 17 ZK Prishtinë**, sipas projekt propozimit konceptual dhe Plani i situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar në këtë drejtori.

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, analizimit të Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe duke u bazuar në rregullativën 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 nenin 13 të "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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 04.04.2025 ka vendosur afishen "Njoftim publik" e cila ka qëndruar gjer me datë 10.04.2025, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur, para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës të informohet me synimin e kërkuarve dhe t'ju ofrohet mundësia e dhënies së komenteve duke përfshi edhe pronarët / poseduesit e parcelave kadastrale të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe, gjegjësisht datave të lartshënuara në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik nuk ka arritur koment nga publiku, e as nga pronarët e parcelave fqinje, të cilat nuk janë pjesë e trajtimit me kushte ndërtimore.

Në fazën e periudhës së qëndrimit të njoftimit publik, është analizuar projekt propozimi i prezantuar, si koncept dokument, dhe është konstatuar se i njëjti është hartuar në harmoni me kriteret e përcaktuara me PZHU-në, dhe se parcela kadastrale e përfshirë në trajtim, është e shtrirë në zonë të destinuar për "ndërtim individual". Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" e kompleksit në trajtim, është konceptuar të realizohet në një fazë të vetme të ndërtimit, me trajtim të parcelave kadastrale nr. 552-

1, 10 & 17 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme $S=16,848m^2$, dhe ku, bazuar në manualin e ndarjes, e njëjta sipërfaqe është planifikuar të ndahet në gjithsejtë $37+1=38$ njësi-parcela ndërtimore, me sipërfaqe të përgjithshme $S=13,542m^2$, dhe 3 njësi tjera-parcela kadastrale-rrugë të planifikuara, me sipërfaqe të përgjithshme $S=2,283m^2$, ndërsa pjesët e parcelave kadastrale nr.552-1, 10 & 17 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme $S=789+45+189=1,023 m^2$, është propozuar të ndahen dhe të trajtohen në të ardhmen. Sipas projektit konceptual shtëpitë familjare të planifikuara për ndërtim, të konceptuara në 12 (dymbëdhjetë) tipe të realizimit - Tipi "Tipi "A1", "A2", "A3", "A4", "B1", "B2", "B3", "C1", "C2", "C3", "D1", "D2", si dhe "Ndërtesa afariste & administrative", me sipërfaqe dhe etazhitet sipas përshkrimit në paragrafin IV., të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, janë planifikuar në harmoni me kriteret e PZHU-së dhe Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, si parcelat ndërtimore ashtu edhe sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave-shtëpive, duke u bazuar në parcelat minimale dhe maksimale të kompleksit.

Pronarët dhe investitori, pas përfundimit të procedurës për ndarjen e parcelave të trajtuara, bazuar në manualin për ndarje të parcelave kadastrale, sipas përshkrimit në paragrafin VI., të këtij vendimi, duhet të bëjnë edhe ndërrimin e llojit të shfrytëzimit të parcelave kadastrale-rrugë të planifikuara brenda kompleksit të trajtuar, sipas përshkrimit në pikën VI., dhe XII., të dispozitivit të këtij vendimi.

Njëherë, bazuar në parametrat dhe kriteret e përcaktuara me PZHU-në, ku thuhet se për destinimin "ndërtim individual", ku lejohet ndërtimi i ndërtesave me I-III etazhe, me koeficient të shfrytëzimit të parcelës $ISHP=0.2+0.3$ dhe me koeficient të ndërtimit $ISPN=0.6+0.8$., është konstatuar se edhe projekt propozimi i prezantuar dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore, është hartuar në harmoni me këto kriteret-parametra urban.

Bazuar në pikën 5.2.5. *Kushtet dhe mënyra e ndërtimit të objekteve të banimit*, paragrafi që përcakton distancën e vijës ndërtimore në raport me kategorinë e rrugëve, janë planifikuar rrugët e brendshme të kompleksit, me gjerësi deri 7 m, dhe në bazë të asaj gjerësie edhe është përcaktuar distanca minimale, gjegjësisht vija ndërtimore e pozicionimit të ndërtesave, e që është 5.0 m. Njëherë në këtë dispozitë janë përcaktuar edhe distancat minimale në mes të ndërtesave, konkretisht në zonat e reja të ndërtimit, e që është $1+1.5H$, ose nga kufiri i parcelës gjysma e kësaj distance, gjegjësisht $0.5+0.75H$, të cilat distanca dhe kriteret janë respektuar edhe në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane" të prezantuar.

Duke u bazuar në nenin 21 pika 6 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, ku thuhet se duhet të sigurohet baza ligjore e së drejtës për qasje nga parcelat kadastrale në rrugë publike, sipas projekt propozimit, kjo qasje është siguruar përmes parcelës kadastrale nr. 1931-0 dhe 553-0 ZK Prishtinë, e cila sipas gjendjes faktike dhe asaj kadastrale, është "infrastrukturë-rrugë e pakategorizuar", me pronar/posedues "P.SH. Rrugët".

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" dhe kyçja e kompleksit - rrugëve të brendshme të kompleksit me rrugën publike të planifikuar në afërsi dhe ndër të tjera konstatohet:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Dijari" shpk., në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-44668/25 dt.01.04.2025, kyçjet për automjete në rrugën e paraparë me Planin Zhvillimor Urban dhe në rrugën ekzistuese me nr. të parcelës 553-0 Zk Prishtinë, për lagjen sipas zgjidhjes urbane të "Dijari" shpk., mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese dhe rrugën e planifikuar, si dhe profilimi, respektivisht zgjerimi i rrugëve ekzistuese që lidhen me lagjen dhe planifikimi i rrugëve të brendshme të lagjes. Kyçjet duhet të përshtaten teknikisht rrugëve ekzistuese, të aplikohen profilimet e rrugëve sipas zgjidhjes urbane, si dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve të çdo ndërtese – shtëpie në rrugët e brendshme të zgjidhjes urbane".

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës, i emëruar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 50254/25 dt.11.04.2025, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të tij nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe pas prezantimit të tij nga projektuesi i investitorit, me datë 16.12.2025, ka rekomanduar bartësin e lëndës, që pas plotësimit të rekomandimeve të dhëna, të verifikojë saktësinë dhe vërtetësinë e dokumentacionit ndërtimor, dhe të vazhdojë procedurën për vendosjen e çështjes administrative, përkatësisht të lëshojë lejen e ndërtimit .

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, 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 "Udhëzimi 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", si dhe diskercionin për vendose të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, & 22 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 05nr.350/02 – 44668/25 dt.01.04.2025, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkuuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm dhe se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban & PZHU-së për atë hapësirë, dhe të caktojë kushtet ndërtimore, në emër të kërkuësve / pronarëve, Enver Tortosh, Semra Hoxha dhe Zumurut Dushullovci nga Prishtina, me Investitor "Dijari" sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të regjistrimit të biznesit ARBK 810196388, dhe me përfaqësues / person i autorizuar Ardian Sylja nga Vushtrria, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projekti ideor për ndërtimin e Kompleksi "Film City Residence", me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare - 37 shtëpi të sistemuara në 12 tipe: Tipi "A1", "B1", "C1" & "D1", me P+1; "A2", "B2", "C2" & "D2" me P+2; "A3", "B3" & "C3", me B+P+1, "A4", me B+P+2, si dhe "Ndërtesë afariste & administrative" me B+P+1, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr.552-1, 10 & 17 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar në këtë drejtori.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e Kompleksi "Film City Residence" me ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare 37 shtëpi të sistemuara në 12 Tipe: "A1", "B1", "C1" & "D1", me P+1; "A2", "B2", "C2" & "D2" me P+2; "A3", "B3" & "C3", me B+P+1, "A4", me B+P+2, si dhe "Ndërtesë afariste & administrative" me B+P+1, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale: nr. 552-1, 10 & 17 ZK Prishtinë; Manualin e bashkimit & ndarjes së parcelave, punuar nga kompania gjeodete e licencuar;

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 vendimit. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI;

I dërgohet: Kërkuësve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02 – 44668/25 dt.01.04.2025 (sipas eLeja KKN - 127).

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,

05 NR.350/02 – 44668/25 DT.10.02.2026,

Zyrtari:
Ergyn Hajredini,

Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krashiqi





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

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit / Ministarstvo Infrastrukture i Sredine / Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVES / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 552-1, 552-10 dhe 552-17

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

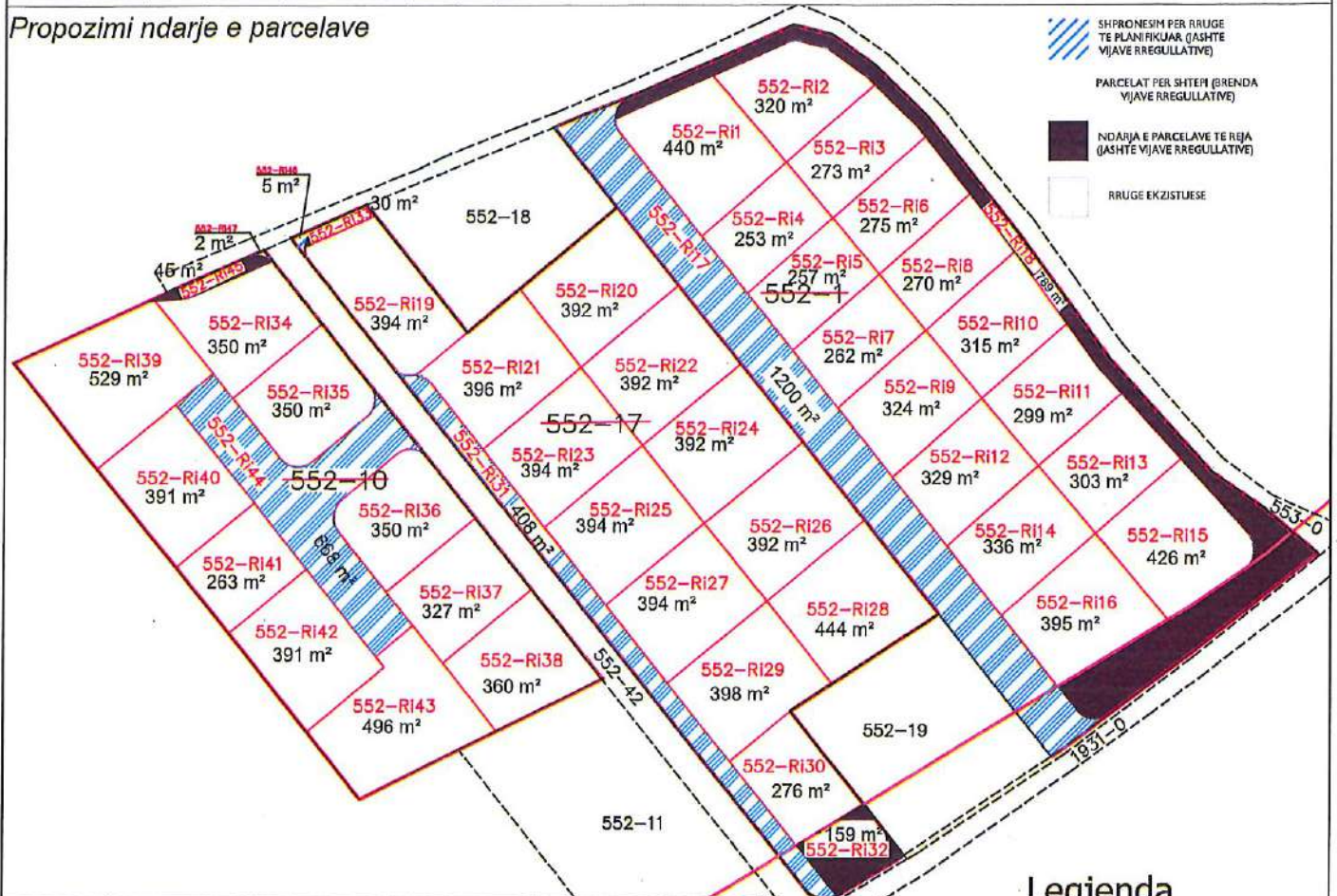
Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

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

Propozimi ndarje e parcelave

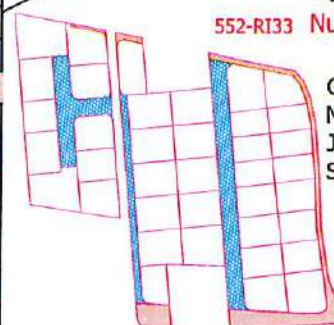


Legjenda

Gjendja Kadastrale

552-R133 Numrat e ri të parcelave

Gjendja propozuar
Mbrenda vijes rregulluese
Jashtë vijes rregulluese
Sipërfaqja për shpronësim



Gjendja e Vjetër		Gjendja e re		
Nr parcelës	Sipërfaqja (m ²)	Nr parcelës	Sipërfaqja (m ²)	Përshkrimi
552-1	7066	552-R11-R16	5077	Mbrenda vijes rregulluese
		552-R17	1200	Jashtë vijes rregulluese
		552-R18	789	Sipërfaqja për shpronësim
552-17	5260	552-R19-R130	4658	Mbrenda vijes rregulluese
		552-R131-R146	413	Jashtë vijes rregulluese
		552-R132	159	Sipërfaqja për shpronësim
		552-R133	30	Sipërfaqja për shpronësim
552-10	4522	552-R134-R143	3807	Mbrenda vijes rregulluese
		552-R144	670	Jashtë vijes rregulluese
		552-R145	45	Sipërfaqja për shpronësim

Rilevoi / Snimio: GeoCODE SH.P.K

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

Nr. i licencës / Br. licence: 73

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 09.02.2026



Aprovoi / Usvojio: _____

(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëues ligj)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



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

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/KATASTRARSKA AGENCIJA KOSOVA/KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 552-1, 552-10 dhe 552-17

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësive kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

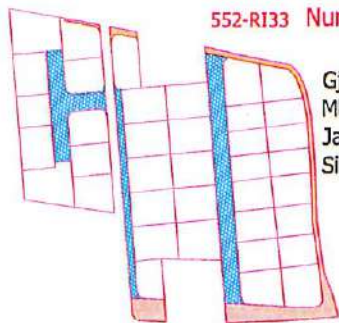
Lista e koordinatave, kodit dhe përshkrimit të tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis

Gjendja e Vjetër		Gjendja e re		Gjendja e Vjetër		Gjendja e re	
Nr parceles	Sipërfaqja (m ²)	Nr parceles	Sipërfaqja (m ²)	Nr parc	Sipërfaqja (m ²)	Nr parceles	Sipërfaqja (m ²)
552-1	7066	552-Ri1	440	552-17	5260	552-Ri19	394
		552-Ri2	320			552-Ri20	392
		552-Ri3	273			552-Ri21	396
		552-Ri4	253			552-Ri22	392
		552-Ri5	257			552-Ri23	394
		552-Ri6	275			552-Ri24	392
		552-Ri7	262			552-Ri25	394
		552-Ri8	270			552-Ri26	392
		552-Ri9	324			552-Ri27	394
		552-Ri10	315			552-Ri28	444
		552-Ri11	299			552-Ri29	398
		552-Ri12	329			552-Ri30	276
		552-Ri13	303			552-Ri31	408
		552-Ri14	336			552-Ri32	159
		552-Ri15	426			552-Ri33	30
		552-Ri16	395			552-Ri46	5
		552-Ri17	1200			Gjithsej	5260
		552-Ri18	789				
		Gjithsej	7066				

Legjenda

Gjendja Kadastrale

552-Ri33 Numrat e ri të parcelave



Gjendja propozuar
Mbrenda vijes rregulluese
Jashtë vijes rregulluese
Sipërfaqja për shpronësimi

Gjendja e Vjetër		Gjendja e re	
Nr parc	Sipërfaqja (m ²)	Nr parceles	Sipërfaqja (m ²)
552-10	4522	552-Ri34	350
		552-Ri35	350
		552-Ri36	350
		552-Ri37	327
		552-Ri38	360
		552-Ri39	529
		552-Ri40	391
		552-Ri41	263
		552-Ri42	391
		552-Ri43	496
		552-Ri44	668
		552-Ri47	2
		552-Ri45	45
		Gjithsej	4522

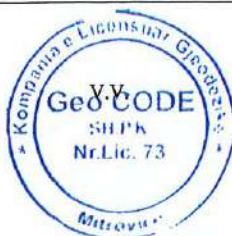
Rilevoi / Snimio: GeoCODE SH.P.K

(emri dhe mbiemri i gjedistit/kompanisë/ime i prezime gjedist/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 73

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 09.02.2026



Aprovoi / Usvojio: _____

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

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

