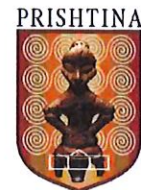




**Republika e Kosovës**  
Republika Kosova – Republic of Kosovo

**Komuna e Prishtinës**  
Opština Priština –Municipality of Prishtina

01-584



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, 44, dhe 84, të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe 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, dhe në bazë të kërkesës, 05nr.350/03-45973/24 dt.04.04.2024, për rishqyrtim të lëndës 05 nr. 350/02-39396/23 dt. 22.02.2023, të kërkuësve / pronarëve: Zenel Pllashniku, Vedat Pllashniku, Sadat Pllashniku, Isuf Pllashniku, Nadire Vitija, Safete Qorraj e Visar Vehapi dhe "Shala Group" sh.p.k me nr. te biznesit 810030726 me perfaqesues Veprim Shala, me Investitor Prima Group Construction" SH.P.K. Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK nr.810114900, me pronar / person fizik Sadat Pllashniku dhe Nuhi Gashi, për caktimin e kushteve ndërtimore dhe për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore afariste, në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut Urban "B-4", te tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 10.01.2025, merr këtë:

## V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** kërkuësve/pronarëve: Zenel Pllashniku, Vedat Pllashniku, Sadat Pllashniku, Isuf Pllashniku, Nadire Vitija, Safete Qorraj, Visar Vehapi dhe "Shala Group" sh.p.k me nr. te biznesit 810030726 me perfaqesues Veprim Shala dhe me Investitor "Prima Group Construction" SH.P.K. Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK nr.810114900, me pronar / person fizik Sadat Pllashniku dhe Nuhi Gashi, sipas kërkesës 05nr.350/03-45973/24 dt.04.04.2024 per rishqyrtim te lendes 05 nr. 350/02-39396/23 dt. 22.02.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore-afariste - "Ndertesa 1" me etazhitet 3B+P+13, "Ndertesa 2" me etazhitet 3B+P+14, "Ndërtesa 3" 2B+S+P+13, "Ndërtesa 4" me etazhitet 4B+S+P+10 dhe "Ndertesa 5" me etazhitet 4B+P+14+PH, në kuadër të Bllokut urban "B-4", tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues "Prishtina e Re Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht ne parcelën kadastrale, nr.1965-0, dhe 1998-1 ZK Çagllavicë, si dhe me trajtim përmes kembimit edhe të pjesëve të parcelës kadastrale nr. 555-4, dhe 555-8 ZK Cagllavicë, në pronësi private, të përfshira në rrugë të planifikuar të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, dhe pjesës së parcelës kadastrale nr.871-2 ZK Çagllavicë, në pronësi private, e përfshirë në rrugë të planifikuar të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhja urbane" të prezantuar.

**II. Lokacioni** për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Qendër", miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01nr.035-186861 dt.02.10.2013, ku sipas këtij plani, kjo hapësi është e destinuar "funksion qendror, banim, afarizëm, administratë, prodhimtari joshqetësuese".

Pronarët & investitorët përmes shkresës 04-350/01-55263/22 dt.11.03.2022, te dt. 21.03.2022, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës janë informuar me kriteret, parametrat dhe kushtet urban për projektim dhe ndërtim.

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

- Numri, sipërfaqet, pronarët & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:  
- nr.1965-0; S=8064m<sup>2</sup>; Zenel, Vedat, Sadat e Isuf Pllashniku, Nadire Vitija;..... "arë e klasës 7";



- nr.1998-1; S=208318m<sup>2</sup>; Komuna e Prishtinës;....."arë e klasës 5 dhe 7, kullosë e klasës dhe tokë tjetër";

**Sipërfaqja totale e parcelave sipas gjendjes kadastrale, është S=216382 m<sup>2</sup>.**

- Numri, sipërfaqet, dhe pronarët e parcelave kadastrale, të cilat janë propozuar të trajtohen përmes këmbimit, janë:

- nr.1965-0; S=492m<sup>2</sup>; .....Zenel, Vedat, Sadat e Isuf Pllashniku, Nadire Vitija
- nr. 555-4; S=662m<sup>2</sup>;.....Safete Qorraj dhe Visar Vehapi
- nr. 555-8; S=410m<sup>2</sup>; .....Isuf Pllashniku
- nr. 871-2; S=193m<sup>2</sup>;....."Shala Group" shpk

**Sipërfaqja totale e parcelave, në pronësi private, per trajtim përmes këmbimit S=1,757m<sup>2</sup>**

- nr.1998-1; S=1,757m<sup>2</sup>;....Komuna e Prishtinës

**Sipërfaqja totale e parcelës në pronësi komunale, per trajtim përmes këmbimit S=1,757m<sup>2</sup>**

- E drejta pronësore-juridike e parcelave nr. 1965-0, 555-4, 555-8 dhe 871-2, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale, ndërsa parcela nr. 1998-1 është pronë e Komunës së Prishtinës;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë;
- Bazuar ne gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik te lokacionit parcelat janë te zbrazëta;
- Terreni ka rënie nga drejtimi veriperëndim - juglindje, me disnivel H ~11.22m';
- Qasja në parcelat kadastrale behet përmes rrugës "Nekibe Kelmendi", dhe sipas planit rregullues edhe nga rrugët e planifikuara.
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` gjendet trafostacioni dhe ndërtesa në ndërtim e sipër me karakter publik- administrativ.

**IV. Plani i situacionit** – "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste "Ndertesë 1" me etazhitet 3B+P+13, "Ndertesë 2" me etazhitet 3B+P+14, "Ndertesë 3" 2B+S+P+13, "Ndertesë 4" me etazhitet 4B+S+P+10 dhe "Ndertesë 5" me etazhitet 4B+P+14+PH, e analizuar me këtë zgjidhje urbane, është konceptuar në dy grupe / faza të realizimit të ndërtesave shumë banesore, në kuadër të në kuadër të Bllokut urban "B-4", teresise hapesinore "B", të Planit Rregullues "Prishtina e Re Zona Qendër" në Prishtinë, me trajtim dhe analizim të parcelave kadastrale nr. 1965-0 dhe 1998-1 ZK Çagllavicë, si dhe me trajtim përmes këmbimit edhe te pjesëve të parcelave kadastrale nr. 555-4, 555-8 dhe pjesës së parcelës kadastrale nr. 871-2 ZK Cagllavicë, si në vijim:

**a) Grupi 1 /Faza 1** - në kuadër të Parcelës ndërtimore të Blloku urban Bllokut urban "B-4", teresise hapesinore "B", të Planit Rregullues "Prishtina e Re Zona Qendër" në Prishtinë, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste "Ndertesë 1" me etazhitet 3B+P+13, "Ndertesë 2" me etazhitet 3B+P+14, "Ndertesë 3" 2B+S+P+13, "Ndertesë 4" me etazhitet 4B+S+P+10 dhe "Ndertesë 5" me etazhitet 4B+P+14+PH, do të trajtojë parcelën kadastrale, nr. 1965-0 dhe 1998-1 ZK Çagllavicë, dhe me trajtim përmes këmbimit, të pjesës së parcelës kadastrale nr.1998-1 ZK Çagllavicë, me pronar / posedues Komuna e Prishtinës, dhe me S=1757m<sup>2</sup>, me pjesën e parcelës kadastrale nr. 555-4, dhe 555-8 ZK Cagllavicë, në pronësi private, të përfshira në rrugë të planifikuar të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, dhe me pjesën e parcelës kadastrale nr.871-2 ZK Çagllavicë, në pronësi private, e përfshirë në rrugë të planifikuar të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë.

Sipërfaqja totale e parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale të trajtuara me këtë grup / fazë, është: S=9329+1757=11086 m<sup>2</sup>, nga të cilat S=7572+1757=9329m<sup>2</sup>, brenda vijës rregulluese, dhe S=492+410+662+193=1757m<sup>2</sup>, jashtë vijës rregulluese.

**b) Grupi 2 / Faza 2** - në kuadër të Parcelës ndërtimore të Blloku urban Bllokut urban "B-4", teresise hapesinore "B", të Planit Rregullues "Prishtina e Re Zona Qendër" në Prishtinë, për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa, me 3B+P+11, do të trajtojë pjesën e parcelës kadastrale nr.554-0 ZK Çagllavicë, me pronar / posedues KOSST-in, dhe me S=946m<sup>2</sup>, e përfshirë brenda vijës rregulluese.

Për realizimin e Ndërtesa, me 3B+P+11, pronarët dhe investitori potencial do të aplikojnë me kërkesë për caktimin e kushteve ndërtimore, bazuar në "zgjidhja urbane" të miratuar me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.



**V. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin e ndërtesave shumë banesore & afariste - Ndertesa 1 (3B+P+13), Ndertesa 2 (3B+P+14), Ndertesa 3 (2B+S+P+13), Ndertesa 4 (4B+S+P+10), Ndertesa 5 (4B+P+14+PH), në bllokun urban "B-4", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", janë:

- Organizimi me qasje në kompleks, pozicionimi, gabaritet dhe etazhitetet e ndërtesës, si dhe raporti i tyre me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vend parkimet e planifikuara në kompleks, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar nga Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur kushteve ndërtimore;

- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara në kompleks - që përfshihen në ndërtim, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

- nr.1965-0; S=7572 m<sup>2</sup>;
- nr.1998-1; S=1757 m<sup>2</sup>; /e propozuar për këmbim/
- Totali: S=9329 m<sup>2</sup>,**

- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara në bllokun urban "B-4" - që përfshihen në ndërtim, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara jashtë vijës rregulluese, dhe sistemuara në ndërtesa janë:

- nr. 1965-0; S= 492 m<sup>2</sup>; /e propozuar për këmbim/
- nr. 555-8; S= 410 m<sup>2</sup>; /e propozuar për këmbim/
- nr. 555-4; S= 662 m<sup>2</sup>; /e propozuar për këmbim/
- nr. 871-2; S= 193 m<sup>2</sup>; /e propozuar për këmbim/
- Totali: S=1,757 m<sup>2</sup>,**

- Me kushte ndërtimore në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut urban "B-4", të Planit Rregullues "Prishtina e Re –Zona Qendër", planifikohen të realizohen ndërtesat shumë banesore & afariste- si : Ndertesa 1-5 ne bllokun urban "B-4" me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit – "zgjidhja urbane", si në vijim:

Ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa "1" me etazhitet 3B+P+13 me sipërfaqe S=9214.26m<sup>2</sup>/ 5597.04m<sup>2</sup>, mbi tokë + 3617.22m<sup>2</sup>, nën tokë /,

Ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa "2" me etazhitet 3B+P+14 me sipërfaqe S=10753.88m<sup>2</sup>/ 8307.23m<sup>2</sup>, mbi tokë + 2446.65m<sup>2</sup>, nën tokë /,

Ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa "3" me etazhitet 2B+S+P+13 me sipërfaqe S=12511.39m<sup>2</sup>/ 8464.04m<sup>2</sup>, mbi tokë + 4047.35m<sup>2</sup>, nën tokë /,

Ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa "4" me etazhitet 4B+S+P+10 me sipërfaqe S=10712.73m<sup>2</sup>/ 6083.86m<sup>2</sup>, mbi tokë +4628.88m<sup>2</sup>, nën tokë /,

Ndërtesa shumë banesore & afariste - Ndërtesa "5" me etazhitet 4B+P+14+PH me sipërfaqe S=12206.67m<sup>2</sup>/ 8856.43m<sup>2</sup>, mbi tokë +3350.24m<sup>2</sup>, nën tokë /,

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës bazuar ne kriteret dhe parametrat e planit rregullues duhet të jetë për banim & afarizëm, duke përfshirë edhe hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazheve (sipas projekt propozimit të prezantuar dhe miratuar);

- Indeksi i shfrytëzimi maksimal të parcelës ndërtimore (ISHP), brenda vijës rregulluese për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdheses ose suteranit, lejohet max.40%, kurse për etazhet mbi nivelin e përdheses, lejohet max.30%. Sipas kalkulimit kjo sipërfaqe është:

Blloku Urban "B-4" / Gabariti i përdheses

$S=9329 \times 0.4=3731.60m^2$ , /sipas planit rregullues /

$S=2806.99m^2$  / sipas projekt propozimit /.

Gabariti i katit mbi përdhese

$S=9329 \times 0.3=2798.70m^2$ , /sipas planit rregullues /

$S=2516.19m^2$  / sipas projekt propozimit /.

- Indeksi i shfrytëzimi maksimal të parcelës ndërtimore (ISHN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, lejohet max.60%, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe është:

Gabariti i bodrumit

$S=9329 \times 0.6 =5597.40m^2$ , / sipas planit rregullues /



$S=5526.41m^2$  / sipas projekt propozimit /.

- Indeksi i shfrytëzimit minimal të parcelës ndërtimore për gjelbërim lejohet min.30%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë sipas planit rregullues, ndërsa sipas vendimit 01Nr.031-185481 dt.14.08.2015, te Kryetarit të Komunës së Prishtinës ky indeks është 40%, dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim është 30% me gjelbërim të lartë dhe të ultë si dhe të organizuara për sport dhe rekreacion, ku në Bllokun "B-4" sipas kalkulimit kjo sipërfaqe duhet të jetë:

Blloku Urban "B-4"

$S=9329 \times 0.4 = 3731.60m^2$ , /sipas planit rregullues /

$S=3780.56m^2$  /sipas projekt propozimit /

- Koeficienti i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISPN) të parcelës ndërtimore të Bllokut Urban "B-4" lejohet max.4.0.

**$S= 9329 \times 4.0= 37316m^2$**

Andaj bazuar në kalkulimet e lartcekura, sipërfaqja totale ndërtimore për Blloku "B-4" do të jetë:

**$S= 37,316m^2$  e propozuar;**

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale me fasada ballore në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) të jetë  $1.0 \times H$  (ku H, është lartësia mbi kuotën 0.00), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje  $0.5 \times H$  ose min.7m, ku distanca pre 7.0m 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.)
- Etazhiteti maksimal i lejuar për Bllokun Urban "B-4", të planit rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", është VII-XII etazhe
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISPN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdhësës së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit të ndërtesës, lejohet të jetë max.1.20 m, ndërsa për ndërtesa që në përdhese kanë tregti apo shërbime afariste, kuota e përdhësës mund të jetë më e madhe se kuota e trotuarit për (max) 0.30 m;
- Qasja kryesore për pjesën banimore dhe afariste, për këmbësorë dhe automjete, të realizohet nga rrugët e planifikuara, të bllokut urban "B-4";
- Për çdo njësi banesore të planifikohet 1 (një) vend parkim, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vend parkimet, ku për çdo  $30m^2$  (neto) / 1 vend parkim;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohet edhe mobiliari urban, plato, kënde të lodrave për fëmijë e të ngjashme;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore, me masa të efijencës së energjisë, dhe të përshatet ambientit për rreth;

**VI. Ndarja** / parcelimi, i parcelave kadastrale, nr. 1965-0, 1998-1, 555-4, 555-8 dhe 871-2, ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese dhe rruga e planifikuar e Blloku urban "B-4" planit rregullues urban "Prishtina e Re – Zona Qendër", bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e 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 e ndarjes së parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

**VII. Bashkimi** i pjesëve të parcelave nr.1965-0 dhe 1998-1, ZK Prishtinë, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, do të bëhet në një parcelë të vetme - parcelë ndërtimore.



Drejtori jep PËLQIM për bashkimin e pjesëve të parcelave të lartcekura sipas, Planit të situacionit- "zgjidhja urbane" & manualit i bashkimit të parcelave.

Procedura e bashkimit të do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, dhe bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve & investitorit, duke u bazuar në Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

**VIII. Këmbimi/** i pjesës së parcelës kadastrale nr. 1998-1, ZK Caglavicë, e shtrirë brenda parcelës ndërtimore të bllokut urban, do të bëhet me pjesën e parcelës kadastrale nr.1965-0 me S=492m<sup>2</sup>; nr. 555-8 me S=410m<sup>2</sup>; nr.555-4 me S=662m<sup>2</sup> dhe nr.871-2 me S=193m<sup>2</sup>, te përfshira ne hapësirë publike-rrugë të planifikuar, me sipërfaqe totale S=1757m<sup>2</sup>.

Andaj, drejtorja jep PËLQIM për këmbimin e pjesës së parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" të parcelës ndërtimore dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, si dhe bazuar në Ligjin Nr.04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf dhe vlerësimit të organit kompetent për vlerësim të pronave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e këmbimit do të realizohet pas ndarjes së parcelave kadastrale dhe para aplikimit për leje ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe Investitorit në Drejtorinë e Pronës së Komunës së Prishtinës, bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf si dhe vlerësimin e organit kompetent dhe i cila do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit , të rishikojë kushtet ndërtimore.

**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"-Ngrohitorja e Qytetit sh.

**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 IV., projekt propozimin e prezantuar-Plani i situacionit, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, "UA të MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", "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;
- Në prerje qartas të lexohet vija e terrenit ekzistues dhe vija e terrenit të projektuar (mbushje-gërmim). Të përdoret gjithë grafike e cila shpejt bënë të mundur leximin e diferencës në mes të vise së terrenit ekzistues dhe atij të projektuar
- Domosdoshmërisht një prerje pjesore tek rampat e bodrumeve. Kjo prerje duhet të bëhet duke ju referuar kotave absolute (lartësive mbidetare) të terrenit ekzistues apo rrugëve të projektuara paraprakisht
- Të gjitha fasadat të jenë të prezantuara duke përfshirë tërë gjatësinë e parcelës dhe relacionin me rrugën dhe ndërtesat në kufijtë me parcelën e trajtuar. Fasadat duhet të prezantohen saktësisht në raport me topografinë e terrenit në mënyrë që pika e prerjes së ndërtesës me vijën e terrenit të lexohet lehtë, saktë dhe shpejt
- Në fasada të precizohen llojet e materialeve;
- Në secilën planimetri të bëhet ndërlidhja në mes të kotës relative dhe asaj absolute. Kjo ndërlidhje të vendoset edhe tek tabela e përmbajtjes në secilën fletë;
- Vendosje të 3d modelit (qoftë edhe vetëm volumetrik) në relacion ekzistues duke përdorur 3d Google Earth. Relacioni i volumit të propozuar me volumet që e rrethojnë, rrugën, trotuarët, vegetacionin.
- 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 trafo stacionit;
- 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 e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të 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, 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 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;

**XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcelat kadastrale, nr. 1965-0, dhe 1998-1, ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatave të njësisve kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 7" 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 bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, për Bllokun Urban "B4" prej S=9329m<sup>2</sup> ndërsa hapësirat – pjesët e parcelave të destinuara për hapësira publike, nuk do të përfshihen në këtë pagesë. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet 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, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

**XIII. Marrëveshja e infrastrukturës** – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01–0094474/17 dt.24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale /certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

**XIV. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës**, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe "Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & 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 do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.



## Arsyetim

Kërkuesit / pronarët: Zenel Pllashniku, Vedat Pllashniku, Sadat Pllashniku, Isuf Pllashniku, Nadire Vitija, Safete Qorraj e Visar Vehapi dhe "Shala Group" sh.p.k me nr. te biznesit 810030726 me perfaqesues Veprim Shala, me Investitor Prima Group Construction" SH.P.K. Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK nr.810114900, me pronar / person fizik Sadat Pllashniku dhe Nuhi Gashi, me kerkesen 05nr.350/03-45973/24 dt.04.04.2024, për rishqyrtim të lëndës 05 nr. 350/02-39396/23 dt. 22.02.2023 kane kerkuar caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesave shumë banesore afariste, në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut Urban "B-4", te teresise "B", të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Gjatë fazës së trajtimit të kërkesës, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- *Dëshminë mbi pronësinë: Kopjen e planit dhe certifikaten e njërive kadastrale për parcelat kadastrale, nr. 1965-0, 555-4, 555-8 dhe 871-2, ZK Çagllavicë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Informatën nga Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër", me nr. 04-350/01-55263/22 dt.11.03.2022, të lëshuar nga Drejtoria E Planifikimit Strategjik Dhe Zhvillimit Të Qëndrueshëm;*
- *Fotokopja e letërnjoftimit dhe dëshmia e pagesës se tatimit ne prone e pronarëve dhe investitorëve;*
- *"Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët" e lidhur te noteri Sefadin Blakaj, M.A, me LRp.Nr.6893/2024, dt. 22.07.2024;*
- *"Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët" e lidhur te noteri noteri Sefadin Blakaj, M.A, me LRp.Nr.357/2023 dt. 10.02.2023;*
- *"Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët" e lidhur te noteri Sefadin Blakaj, M.A, me LRp.Nr.2060/2024 dt. 24.05.2024;*
- *"Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët" e lidhur te noteri Sefadin Blakaj, M.A, me LRp.Nr.2664/2024 dt. 21.06.2024;*
- *Pëlqimi me LRp.Nr. 2649/2024 te vertetuar te notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi;*
- *Deklarata e investitorit me nr.19.06/024, dt.19.06.2024, per zgjidhje urbane dhe çasje ne parcelat qe do te zhvillohen ne vijim;*
- *Vendimi i refuzimit te kerkeses 05 nr. 350/02-39396/23 dt. 09.10.2023;*
- *Afishja "Njoftim publik" i datës 27.06.2024 ÷ 11.07.2024, i vendosur në hapësirat e lokacionit ku kërkohet ndërtimi;*
- *Manuali i ndarjes dhe bashkimi të parcelave kadastrale, nr. 1965-0, 1998-1, 555-4, 555-8 dhe 871-2, ZK Çagllavicë, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani nga Prishtina, me numër të licencës nr.125;*
- *Incizimi gjeodezik i gjendjes ekzistuese të lokacionit – parcelave kadastrale, nr. 1965-0, 1998-1, 555-4, 555-8 dhe 871-2, ZK Çagllavicë, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani nga Prishtina, me numër të licencës nr.125;*
- *Fotot e lokacionit dhe ndërtimeve në kuadër të sajë;*
- *Procesverbalet e mbledhjes se organit kolegjal per shqyrtimin e kushteve urbanistike dhe lejeve ndertimore, bazuar ne Vendimin e Kryetarit te Komunes se Prishtines nr. 14-020/04-725630 dt. 27.12.2022, te dates; 04 Prill 2024, 5 Shtator 2024, 17 Tetor 2024 dhe 05.11.2024.*
- *Projekt propozimi konceptual - "zgjidha urbane" të ndërtesave dhe lokacionit, punuar nga kompania projektuese "Archlink studio" SH.P.K. nga Prishtina; me Certifikatë të regjistrimit nr.811330068;*

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës, dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor dhe rregullativës ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative dhe faktet e vendosjes, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar:

Kerkuesit Isuf, Sadat, Vedat Zenel dhe Nadire Pllashniku, me kerkesen 05-350/02-39396/23 dt. 22.02.2023, kane kerkuar nga Drejtoria e Urbanizmit caktimin e kushteve ndertimore per hartimin e dokumentacionit ndertimor/projektin kryesor, per ndertimin e kompleksit me ndertesa shumebanesore me afarizem ne kuader te bllokut "B4" te teresise "B" te Planit Rregullues-Prishtina



e Re-Zona Perendim ne Prishtine. Drejtoria e Urbanizmit me shkresen "Plotesim dokumentacioni" 05 nr. 350/02-39396/23 dt. 15.08.2023 ka kerkuar nga aplikuesit qe lenden ta plotesojn me permiresim te projektit. Kerkuesit edhe pas pranimit te shkreses zyrtare me dt. 14.09.2023, nuk e kane plotesuar lenden ne afat brenda 15 ditesh, andaj kjo drejtori bazuar ne nenin 21 pika 4 e ligjit te ndertimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, ka refuzuar kerkesen 05-350/02-39396/23 dt. 22.02.2023, si te pa kompletuar.

Kerkuesit Zenel Pllashniku, Vedat Pllashniku, Sadat Pllashniku, Isuf Pllashniku, Nadire Vitija, Safete Qorraj, Visar Vehapi dhe "Shala Group" sh.p.k me nr. te biznesit 810030726 me perfaqesues Veprim Shala, me Investitor Prima Group Construction" SH.P.K. Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK nr.810114900, me pronar / person fizik Sadat Pllashniku dhe Nuhi Gashi, sipas kërkesës 05nr.350/03-45973/24 dt.04.04.2024 per rishqyrtim te lendes 05 nr. 350/02-39396/23 dt. 22.02.2023, kane kerkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, hartimin e dokumentacionit ndertimor/projektin kryesor per ndertimin e ndërtesave shumë banesore-afariste "Ndertesa 1" me etazhitet 3B+P+13, "Ndertesa 2" me etazhitet 3B+P+14, "Ndertesa 3" 2B+S+P+13, "Ndertesa 4" me etazhitet 4B+S+P+10 dhe "Ndertesa 5" me etazhitet 4B+P+14+PH në kuadër të Bllokut urban "B-4", teresise hapesinore "B", të Planit Rregullues "Prishtina e Re Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në parcelën kadastrale, nr.1965-0, dhe 1998-1 ZK Çagllavicë, si dhe me trajtim përmes kembimit edhe të pjesëve të parcelës kadastrale nr. 555-4, dhe 555-8 ZK Cagllavicë, në pronësi private, të përfshira në rrugë të planifikuar të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, dhe pjesës së parcelës kadastrale nr.871-2 ZK Çagllavicë, në pronësi private, e përfshirë në rrugë të planifikuar të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhja urbane" të prezantuar.

Kjo drejtori, pas shqyrtimit të kërkesës së lartcekur, dokumentacionet e bashkëngjitura me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultoi dokumentet e planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër", dhe pas analizimit të projekt propozimit-projektit konceptual me "zgjidhja urbane" dhe projektin ideor, konstatoi se, sipas plani i situacionit – "zgjidhja urbane", kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste "Ndertesa 1" me etazhitet 3B+P+13, "Ndertesa 2" me etazhitet 3B+P+14, "Ndertesa 3" 2B+S+P+13, "Ndertesa 4" me etazhitet 4B+S+P+10 dhe "Ndertesa 5" me etazhitet 4B+P+14+PH, është konceptuar të zhvillohet në dy grupe / faza të realizimit, në kuadër të Bllokut urban "B-4", teresise hapesinore "B", të Planit Rregullues "Prishtina e Re Zona Qendër" në Prishtinë, me trajtim dhe analizim të parcelave kadastrale nr.1965-0, dhe 1998-1 ZK Çagllavicë, si dhe me trajtim përmes këmbimit edhe të pjesëve të parcelës kadastrale nr. 555-4, dhe 555-8 ZK Cagllavicë, në pronësi private, të përfshira në rrugë të planifikuar të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, dhe pjesës së parcelës kadastrale nr.871-2 ZK Çagllavicë, në pronësi private, e përfshirë në rrugë të planifikuar të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhja urbane" të prezantuar, sipas përshkrimit në paragrafin IV., të këtij vendimi.

Brenda vijës rregulluese të bllokut urban "B-4", te teresise hapësinore "B", te Planit Rregullues Prishtina e Re-Zona Qendër" ne Prishtinë, në pjesën perendimore të tij, përfshihet pjesa e parcelës kadastrale nr. 554-0 ZK Cagllavicë, ne pronesi te KOSST-it, me sipërfaqe brenda vijes rregulluese te bllokut me S=946m<sup>2</sup>. Meqë në këtë faze kjo parcelë nuk është pjesë e trajtimit, e njëjta mbetet të trajtohet në fazat tjera të zhvillimit, ndërsa sipas këtij projekt propozimi - "zgjidhja urbane", është analizuar, studiuar dhe planifikuar, dhe për të njëjtën është rezervuar hapësira për ndërtimin e një ndërtese, me etazhitet 3B+P+11, duke respektuar kriteret dhe parametrat urban të planit rregullues, sipas situacionit – "zgjidhja urbane" e miratuar me këtë vendim. Sipërfaqja ndërtimore për këtë ndërtesë është llogaritur për sipërfaqen e parcelës kadastrale nr. 554-0 ZK Çagllavicë, S=946m<sup>2</sup>, duke përfshirë edhe shtimin prej 20 %, të sipërfaqes së parcelës ndërtimore brenda vijës rregulluese (konform Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për kompensimin e pronës private të përfshirë në hapësirë të destinuar për interes publik-rrugë të planifikuar).

Kjo drejtori, pas pranimit e kërkesës, së bashku me projekt propozimin e prezantuar – projektin konceptual me "zgjidhje urbane", dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim, Nr.04/L -110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017



dt.23.05.2017, me datë 27.06.2024 ka vendosë "Njoftim publik" për njoftim dhe mundësi të dhënies së komenteve për pronarët dhe poseduesve e rrethinës në diametrin e dritës prej 50m' siç e përcakton kjo rregullativë, dhe i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 11.07.2024, ku gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në postën elektronike - email adresën e vendosura në shkresën e njoftimit publik, që nënkupton se kjo drejtori nuk ka pengesa për vazhdimin e procedurës për shqyrtimin e dokumentacionit të prezantuar me kërkesë, dhe nëse plotësohen kushtet ti caktoj kushtet ndërtimore.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje në rrugën të planifikuara të planit rregullues dhe ndër të tjera konstatohet:

*"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Prima Group Construction" shpk., në lagjen Prishtina e Re, Zona Qendër, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/03-45973/24 dt.04.04.2024, kyçja për automjete në rrugë të planifikuara në lagjen "Prishtina e Re, Zona Qendër" për kompleksin banesor – afarist "Prima Group Construction" shpk., për ndërtesën "Objekti 1" me etazhitet 3B+P+13, ndërtesën "Objekti 2" me etazhitet 3B+P+14, ndërtesën "Objekti 3" me etazhitet 2B+S+P+13, ndërtesën "Objekti 4" me etazhitet 4B+S+P+10, dhe ndërtesën "Objekti 5" me etazhitet 4B+P+14+PH, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, në raport me rrugët e planifikuara. Kyçja për automjete në rrugën kryesore duhet të aplikohet me hyrje në bllok dhe dalja nga blloku vetëm me kthime djathtas, dhe kjo kyçje duhet të shërbejë edhe për parcelat tjera fqinjë, dhe nuk duhet të jetë pengesë për përdorim të kësaj kyçjeje për zgjidhjet tjera urbane fqinje. 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 duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuara 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 – 275630 dt.27.12.2022, dhe 14 nr. 020/04-112722 dt. 27.08.2024, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit me datë 04.04.2024, 05.09.2024, 17.10.2024 dhe 05.12.2024, përmes procesverbalit, kanë konstatuar disa vërejtje dhe sugjerime nga aspekti urban i projekt propozimit konceptual, të cilat në ndërkohë janë korrigjuar dhe zgjidhja urbane është përmirësuar, dhe është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenin 13 të "Udhëzimit 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 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, vendosi që, ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të dokumenteve të planifikimit hapësinor - 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.350/03-45973/24 dt.04.04.2024, dhe caktimin e kushteve ndërtimore, në emër të kërkuesve/pronareve Zenel Pllashniku, Vedat Pllashniku, Sadat Pllashniku, Isuf Pllashniku, Nadire Vitija, Safete Qorraj, Visar Vehapi dhe "Shala Group" sh.p.k me nr. te biznesit 810030726 me perfaqesues Veprim Shala dhe me Investitor "Prima Group Construction" SH.P.K. Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK nr.810114900, me pronar / person fizik Sadat Pllashniku dhe Nuhi Gashi, për hartimin e dokumentacionit



ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste: "Ndërtesa 1" me etazhitet 3B+P+13, "Ndërtesa 2" me etazhitet 3B+P+14, "Ndërtesa 3" 2B+S+P+13, "Ndërtesa 4" me etazhitet 4B+S+P+10 dhe "Ndërtesa 5" me etazhitet 4B+P+14+PH në kuadër të Bllokut urban "B-4", teresise hapësinore "B", të Planit Rregullues "Prishtina e Re Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në parcelat kadastrale, nr.1965-0, 1998-1, ZK Çagllavicë, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhja urbane", të prezantuar dhe miratuar nga kjo drejtori, me trajtim përmes këmbimit edhe të pjesëve të parcelave kadastrale nr. 555-4, 555-8 dhe 871-2 ZK Çagllavicë.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitivët e Vendimit të kushteve ndërtimore.

**Shtojcë:** Dispozita urbanistike -"zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara; Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01; Manuali i ndarjes, bashkimit dhe këmbimit të parcelave kadastrale nr. 1965-0, 1998-1, 555-4, 555-8, dhe 871-2 ZK Çagllavicë.

**Udhëzim juridik:** Pala e pakënaqur me këtë Vendim, me ankesë mund të drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Vendimi. Bazuar në vlerësimet nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

**Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet:** Kërkuesve/investitorit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/03-45973/24 dt.04.04.2024, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

**Përmes postës elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë për Kadastër, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05NR.350/03 – 45973/24 DT. 10.01.2025**

Zyrtari,  
Lindita Beqiri



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 KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 871-2

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavice

Numri i lëndës / Broj predmeta: 60/2024

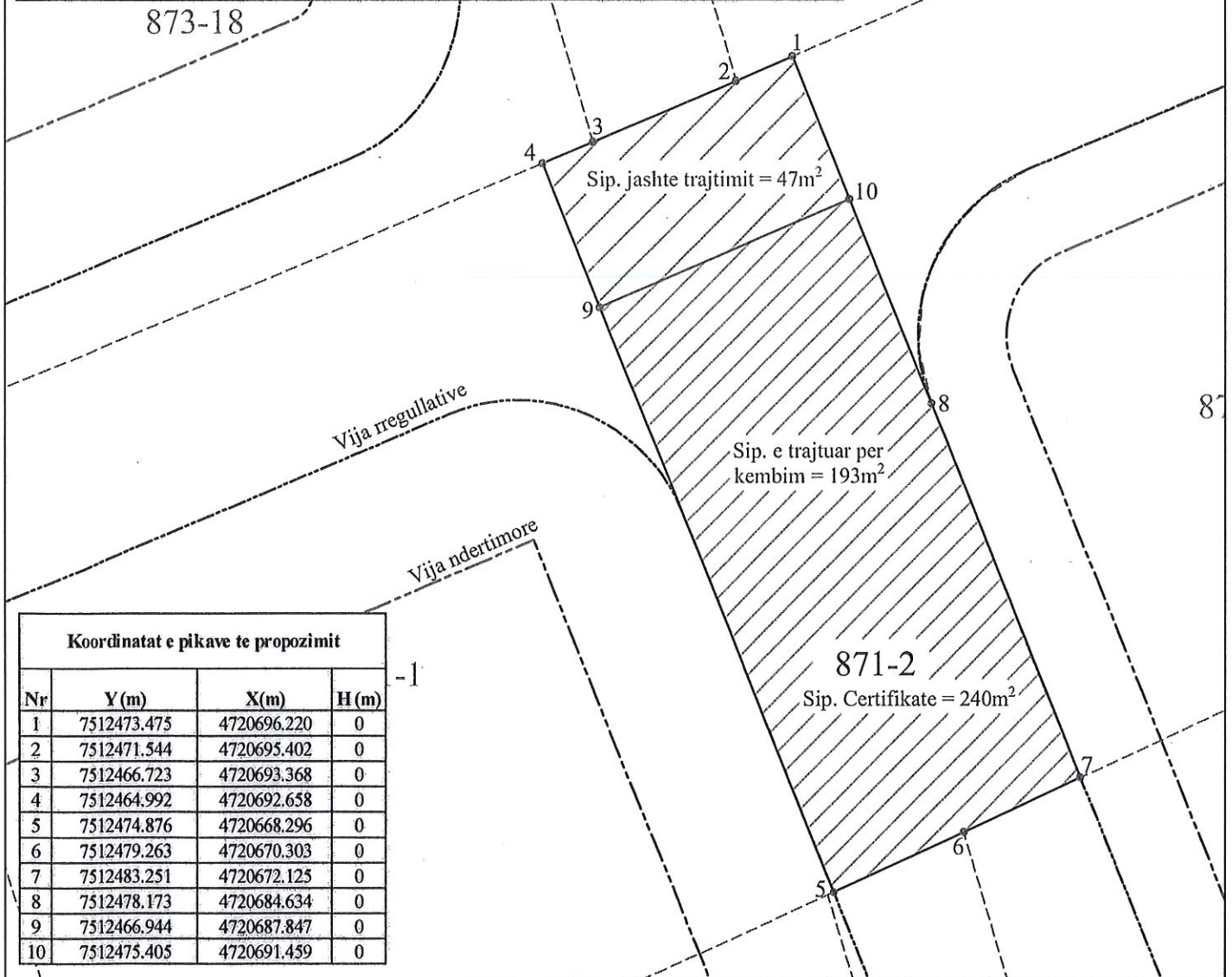
Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 150

Propozim për ndarje te parceles

Nr	Pronaret	Nr. Parcelave	Sipërfaqe	Sipërfaqe	Sipërfaqe	Sipërfaqe	Sipërfaqe
			Çertifikatës (m <sup>2</sup> )	Brenda V.Rregulluese (m <sup>2</sup> )	Jashtë V.Rregulluese-Rruga planifik. (m <sup>2</sup> )	Për Këmbim (m <sup>2</sup> )	Jashtë proceseve ndertimit (m <sup>2</sup> )
1	"SHALA GROUP" SH.P.K	871-2	240	0	240	193	47
			240	0	240	193	47

873-18



Koordinatat e pikave te propozimit

Nr	Y (m)	X (m)	H (m)
1	7512473.475	4720696.220	0
2	7512471.544	4720695.402	0
3	7512466.723	4720693.368	0
4	7512464.992	4720692.658	0
5	7512474.876	4720668.296	0
6	7512479.263	4720670.303	0
7	7512483.251	4720672.125	0
8	7512478.173	4720684.634	0
9	7512466.944	4720687.847	0
10	7512475.405	4720691.459	0

Rilevoi / Snimio: Faton Bajselmani

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

Nr. i licencës / Br. licence: 125

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 19.07.2024

Regjistri i Fletparaqitjes:



SHPJEGUES

Datumi Gjeodezik: Kosovar/01

□ Kufi Parcele-Kadastrale

□ Sip. e trajtuar per kembim

□ Sip. jashte trajtimit

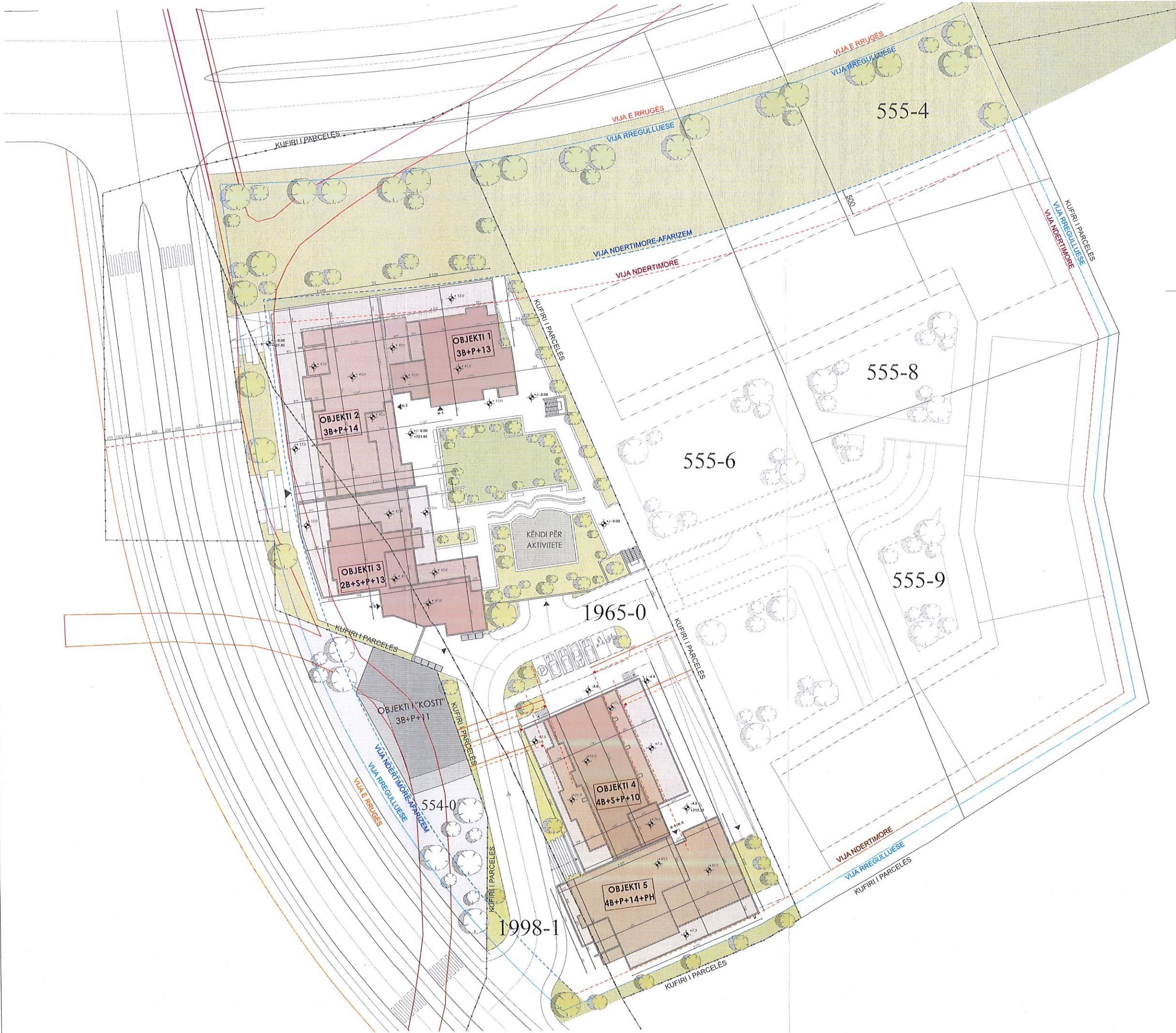
--- Vija Rregullative sipas PRRU-se

--- Vija Ndertimore sipas PRRU-se





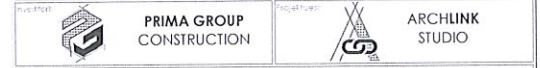




### LEGJENDA

- VIJA RREGULLUESE
- VIJA NDËRTIMORE -AFARIZËM
- VIJA NDËRTIMORE -BANIM
- OBJEKTI X OBJEKTET E TRAJTUARA- PRIMA GROUP CONSTRUCTION
- KUFIRI I PARCELAVE
- OBJEKTET NE PARCELAT FQINJE BRENDA BLOKUT - PROPOZIM

Autor: Zeneil Pilashniku, Isuf Pilashniku, Sadat Pilashniku, Vedat Pilashniku, Nadire Vllija  
 Titulli: Projekti konceptual parcela 1965-0, Prishtina e re - zona qendër  
 Adresa: Prishtina e re -zona qendër  
 ID i dokumentit: P-71914075-01965-0



Arkitektura - Projekti Konceptual		Data: 2024	
Proj. arhitekt.: MSc. arch. Adelfina Allja	Proj. arhitekt.: MSc. arch. Sanije Kallaba	Proj. arhitekt.: BSc. arch. Liridon Kallaba	Proj. arhitekt.: BSc. arch. Liridon Kallaba
Titulli: Projekti konceptual dhe zgjidhja e hapësirave të përdorimit B4, parcela 1965-0, Prishtina e re -zona qendër	Adresa: Prishtina e re -zona qendër	Skala: 1:500	Titulli: Situacioni i teresishem i bllokut B4
Titulli: Situacioni i teresishem i bllokut B4		Skala: 1:500	Titulli: A-05







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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning  
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTRARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1965-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë Numri i lëndës / Broj predmeta: 60/2024

Lloji i njësive kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1250

Propozim për ndarje dhe bashkimin e parcelave kadastrale sipas kushteve ndërtimore

Nr	Pronaret	Nr. Parcelave	Sipërfaqe	Sipërfaqe	Sipërfaqe	Sipërfaqe	Sipërfaqe
			Çertifikatës (m <sup>2</sup> )	Brenda V.Rregulluese (m <sup>2</sup> )	Jashtë V.Rregulluese-Rruga planifik. (m <sup>2</sup> )	Për Këmbim (m <sup>2</sup> )	Jashtë proceseve ndërtimit (m <sup>2</sup> )
1	PLLASHNIKU SADAT 2802/8064, Pllashniku Vedat 2162/8064, PLLASHNIKU ISUF 1100/8064, Vitija Nadire 500/8064, PLLASHNIKU ZENEL 1500/8064	1965-0	8,064	7572	492	492	
2	Komuna e Prishtinës	1998-1	208318	1757			206561
3	Visar Vehapi 1/2, Safete Qorraj 1/2	555-4	2000		662		1338
4	Isuf Pllashniku	555-8	3324		410		2914
			<b>221,706</b>	<b>9,329</b>	<b>1564</b>	<b>492</b>	

Merrem me Këmbim

Komuna e Prishtinës	1998-1	1757
---------------------	--------	------

Jepen për Këmbim

Visar Vehapi 1/2, Safete Qorraj 1/2	555-4	662
Isuf Pllashniku	555-8	410
PLLASHNIKU SADAT etj.	1965-0	492

Koordinatat e Ndarjes të Vijës Rregulluese			
Nr.	Y	X	H
1	7514716.010	4721772.490	0.00
2	7514716.840	4721782.320	0.00
3	7514708.536	4721778.822	0.00
4	7514681.326	4721774.093	0.00
5	7514659.946	4721769.613	0.00
6	7514670.435	4721744.606	0.00
7	7514667.685	4721766.685	0.00
8	7514673.722	4721766.784	0.00
9	7514679.757	4721766.983	0.00
10	7514685.787	4721767.282	0.00
11	7514691.812	4721767.682	0.00
12	7514697.829	4721768.181	0.00
13	7514703.838	4721768.780	0.00
14	7514709.835	4721769.480	0.00
15	7514715.820	4721770.278	0.00
16	7514716.895	4721770.432	0.00
17	7514731.860	4721735.650	0.00
18	7514677.834	4721726.965	0.00
19	7514700.353	4721695.975	0.00
20	7514708.180	4721681.320	0.00
21	7514709.150	4721680.290	0.00
22	7514723.390	4721654.270	0.00
23	7514724.180	4721651.910	0.00
24	7514745.320	4721607.100	0.00
25	7514773.340	4721618.300	0.00
26	7514780.560	4721622.640	0.00
27	7514767.940	4721652.020	0.00
28	7514754.490	4721683.100	0.00
29	7514672.075	4721731.441	0.00
30	7514673.577	4721719.378	0.00
31	7514674.360	4721713.795	0.00
32	7514675.312	4721708.239	0.00
33	7514676.434	4721702.714	0.00
34	7514677.724	4721697.226	0.00
35	7514677.743	4721697.149	0.00
36	7514678.700	4721693.506	0.00
37	7514679.730	4721689.884	0.00
38	7514680.932	4721685.979	0.00
39	7514682.219	4721682.102	0.00
40	7514709.332	4721671.616	0.00
41	7514719.120	4721642.957	0.00
42	7514718.763	4721619.611	0.00
43	7514733.557	4721604.760	0.00
44	7514739.621	4721607.340	0.00
45	7514744.273	4721609.319	0.00
46	7514772.090	4721802.240	0.00
47	7514755.707	4721797.371	0.00
48	7514751.220	4721795.630	0.00
49	7514757.962	4721778.827	0.00
50	7514763.366	4721780.306	0.00
51	7514768.746	4721781.867	0.00
52	7514774.102	4721783.512	0.00
53	7514779.432	4721785.238	0.00
54	7514840.440	4721744.050	0.00
55	7514830.690	4721766.590	0.00
56	7514792.210	4721755.650	0.00
57	7514761.780	4721769.310	0.00
58	7514779.260	4721725.670	0.00
59	7514783.375	4721715.422	0.00
60	7514843.880	4721736.520	0.00
61	7514810.870	4721812.070	0.00
62	7514793.837	4721808.710	0.00
63	7514788.191	4721788.275	0.00
64	7514796.870	4721791.534	0.00
65	7514805.463	4721795.014	0.00
66	7514813.964	4721798.712	0.00
67	7514815.992	4721799.607	0.00
68	7514823.340	4721782.890	0.00
69	7514818.916	4721792.490	0.00
70	7514826.610	4721776.120	0.00

SHPJEGUES

Datumi Gjeodezik: Kosovaref 01

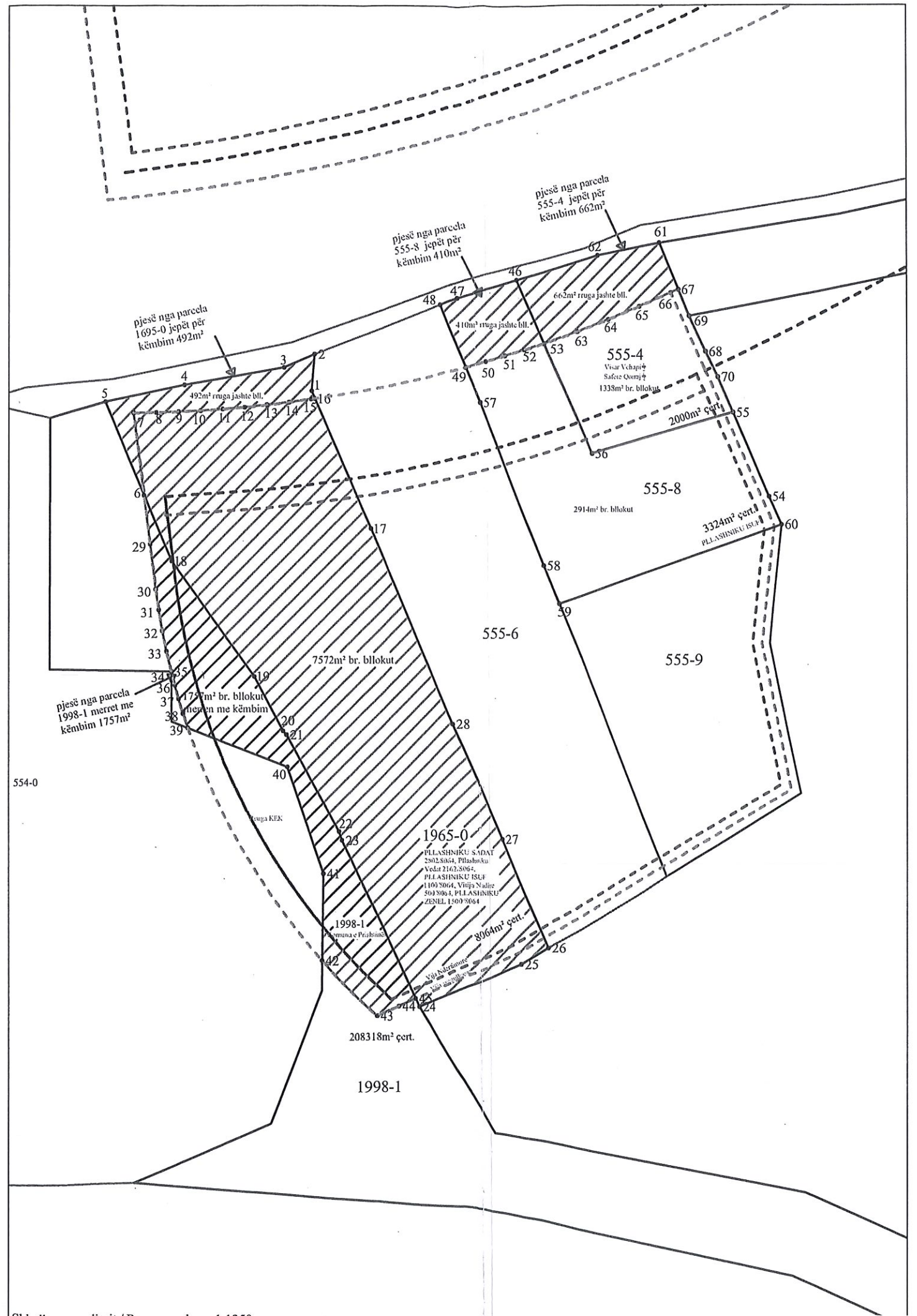
- Kufi Parcele-Kadastrale
- Sip. Brenda Bllokut te Ndertimit
- Sip. Jashtë Bllokut te Ndertimit (rruga)
- Vija Rregullative
- Vija e ndërtimit



Përpunoi:

Gjeodeti i Licencuar Nr.125  
Faton Bajsemani

Prishtinë 16.05.2024



Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1:1250