

01-959

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina	
---	--	---

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, 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 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-65245/24 dt. 21.05.2024, në emër të aplikuesit/pronarit Shefqet Shabani nga fshati Ballaban, Komuna e Prishtinës, me investitor “UNI PROJEKT” Sh.p.k., me seli në Fushë Kosovë, rr. ”Hajrullah Zymi”, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore me etazhitet B+P+3, në kuadër të bllokut urban “ZBm – 02”, të Tërësisë urbane “ZBm” të Planit Rregullues “Zona Ekonomike” dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 01.10.2025 merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/pronarit Shefqet Shabani nga fshati Ballaban, Komuna e Prishtinës, me investitor “UNI PROJEKT” Sh.p.k., me seli në Fushë Kosovë, rr. ”Hajrullah Zymi”, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811253905 dhe me pronar Fitim Bacaliu nga Malisheva, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore me etazhitet B+P+3, në kuadër të bllokut urban “ZBm – 02”, të Tërësisë urbane “ZBm”, të Planit Rregullues “Zona Ekonomike”, dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.1340-1 ZK. Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe Planit të Situacionit - “zgjidhjes urbane” të prezantuar.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor përfshihet në kuadër të:

- Planit Rregullues “Zona Ekonomike”, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-20131 dt. 31.05.2012, dhe sipas këtij plani kjo zonë përfshihet në kuadër të bllokut urban “ZBm – 02”, të Tërësisë urbane “ZBm”, me destinim kryesisht “zona banimi mikse”, një pjesë përfshihet në rrugë të planifikuar, një pjesë në shirit gjelbërim;
- Planit Zhvillimor Urban, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr.031-181427 dt.24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka kryesisht destinim “Ndërtim i mesëm”, një pjesë destinim “Ndërtim Individual” dhe një pjesë kalon në Rrugë të Planifikuar;

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelës së lartcekur sipas gjendjes, kadastrale, pronësore, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
- nr. 1340-1.....S=2736 m².....Shefqet Shabani.....”Arë e klasës 4”;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelës kadastrale: S=2,736m²

- E drejta pronësore-juridike e parcelës së lartcekurë, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale dhe evidencës kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1340-1 ZK. Prishtinë, nuk ka të ndërtuar ndonjë ndërtesë, parcela është e zbrazët;
- Terreni ka pjerrtësi/disnivel nga drejtimi veriperëndim-juglindje, me nivel H~4.50 m`;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale, të lartshënuara është përmes rrugës lokale “Stambolli”;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese, shtëpi individuale banimore dhe afariste;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore, në kuadër të pjesës së bllokut urban “ZBm – 02”, të Tërësisë urbane “ZBm” të Planit Rregullues "Zona Ekonomike" dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e ndërtesës shumë banesore, dhe hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi dhe qasja në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhiteti i ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkimet 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”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktim të kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale për realizimin e ndërtesës shumë banesore, e trajtuar si parcelë ndërtimore - brenda vijës rregulluese, është:

- nr.1340-1 ZK.Prishtinë..... $S=1495m^2$;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelës, brenda vijës rregulluese..... $S=1495m^2$

- Parcela kadastrale e trajtuara – që përfshihet në ndërtim, për realizimin e ndërtesës shumë banesore, por që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore, gjegjësisht jashtë vijës rregulluese, është:

- nr.1340-1 ZK.Prishtinë..... $S=299m^2$;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, jashtë vijës rregulluese, e trajtur sipas Vendimit 14 Nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës..... $S=299m^2$.

- Pjesa e parcelës kadastrale nr. 1340-1 ZK.Prishtinë, me sipërfaqe $S=942m^2$, që shtrihet në hapësirë të planifikuar për interes publik mbetet e pa trajtuar me këtë vendim të kushteve ndërtimore në këtë zgjidhje urbane.
- Me kushtet ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore, planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore, e organizuara me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, dhe etazhitet (sipas projekt propozimit), sipas përlllogaritjeve dhe projekt propozimit - “zgjidhja urbane” të prezantuar, si në vijim:

Ndërtesa shumë banesore, me etazhitet B+P+3;

- Bodrumi - 1, $S = 523.72m^2$
- Përdhesa, $S = 540.0m^2$
- Baza e katit - 1, $S = 551.7m^2$
- Baza e katit - 2, $S = 551.7m^2$
- Baza e katit - 3, $S = 509.4m^2$

Sipërfaqja e përgjithshme $S=2,676.52m^2/2,152.8m^2$, mbi tokë + $523.72m^2$, nën tokë/,

Etazhitet: B+P+3

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës do të jetë për banim kolektiv me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësirë garazhesh etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban “ZBm – 02”, të Tërësisë urbane “ZBm” të Planit Rregullues - "Zona Ekonomike" në Prishtinë, është 6 etazhe ndërsa, sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin/kompensimin, etazhitet maksimal i ndërtesës shumë banesore është B+P+3. Etazhiteti mund të ndryshohet-rritet nëse aplikohet Vendimin 14 nr.464/01–97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, me koeficient të ndërtimit;

- **Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale - parcelës ndërtimore (ISHP),** konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhesës ose suteranit, sipas Planit Rregullues “Zona Ekonomike” dhe Planit Zhvillimor Urban është max. 40%, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=1495 \times 0.4 = 598m^2$ / lejuar sipas Planit rregullues dhe PZHU-së;

$S=540.00m^2$ / sipas projekt propozimit

- **Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN),** konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 0.6 (60%), bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, ndërsa sipas Planit Rregullues "Zona Ekonomike"/, është 0.5 (50%), dhe kjo sipërfaqe është:

$S=1495 \times 0.6 = 897m^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit/,

$$S=1495 \times 0.5 = 747.5\text{m}^2 \text{ / lejuar sipas Planit Rregullues/},$$

$$S=523.72\text{m}^2 \text{ / sipas projekt propozimit /}.$$

- **Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ)**, bazuar në planin rregullues "Zona Ekonomike" dhe 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 kjo sipërfaqe është:

$$S=1495 \times 0.4=598\text{m}^2 \text{ / lejuar sipas Planit rregullues dhe Vendimit të Kryetarit/};$$

$$S=598\text{m}^2 \text{ / sipas projekt propozimit /}.$$

- **Koeficienti i ndërtimit (ISPN)**, sipas Planit Rregullues "Zona Ekonomike" është max 2.4, sipas PZHU-së është 0.8-1.2, ndërsa i propozuar dhe i miratuar është 1.2. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe është:

$$S = 1495 \text{ m}^2 \times 1.2 = 1794\text{m}^2;$$

$$S = 299 \text{ m}^2 \times 1.2 = 358.8\text{m}^2;$$

$$S = 1794 \text{ m}^2 + 358.8\text{m}^2 = 2152.8\text{m}^2 ;$$

Me anë të këtyre kushteve ndërtimore është planifikuar për ndërtim sipërfaqja totale prej $S=2,676.52\text{m}^2$ nga kjo $2,152.8\text{m}^2$ sipërfaqe ndërtimore mbitokësore dhe $S=523.72\text{m}^2$ nëntokësore.

- Me aplikimin e Vendimit 14 Nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës kadastrale nr. 1340-1 ZK Prishtinë, e shtrirë jashtë vijës rregulluese me $S=1241\text{m}^2$, do të kompensohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqen e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) deri në 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe e përcaktuar në përqindje, është $S=1241/1495 \times 100=83.01\%$. Bazuar në vendimin e lartshënuar, me koeficient të ndërtimit mund të kompensohet vetëm sipërfaqja deri në 20%, dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe është $S=1495 \times 20\%=299\text{m}^2$, andaj, pronari dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 1.2, si në vijim: $S=299 \times 1.2=358.80\text{m}^2$.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë dhe tarifë për leje ndërtimore;
- Distanca më e vogël ndërmjet dy ndërtesave me fasadë ballore përballë njëri-tjetrit, orientimi veri-jug, është 1.5H – ku H është lartësia mesatare e këtyre dy ndërtesave;
- Në zonat e reja të banimit ruhen distancat në mes objekteve 1 deri 1.5h, ndërsa nga kufiri i parcelës 0.50-0.75 h. Te fasadat pa ndriçim primar min. i distancës është 7.0m.
- Distanca e ndërtesave shumëbanesore në varg, në fasadën anësore është min. 4.0m;
- Ndërtesat shumëbanesore mund të ndërtohen në varg, me distancë zero në fasadën anësore, me kusht që çdo 60 m të ofrohet pasazhi për depërtimin e makinës për zjarrfikje;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit - trotuarit të ndërtesës, lejohet më së shumti 1.20m mbi kuotën e niveletës së rrugës publike. Për ndërtesat që në përdhësë kanë tregti apo shërbime, kuota e përdhësës mund të jetë më madhe se kuota e trotuarit për max. 0.30 m;
- Përdhesa preferohet të hyjë brenda vijës ndërtimore për min. 2.0 m, duke krijuar kështu strehë pranë lokaleve dhe shteg më të gjerë të këmbësorëve;
- Ndërtesa ndërtohet vetëm brenda vijës ndërtimore dhe nuk guxon të shkelë vijën ndërtimore. Daljet jashtë vijës ndërtimore janë të lejuara për katet mbi përdhësë, për ballkone, strehë etj., me gjatësi të daljes max. 1.40 m;
- Qasjet në kompleks të jenë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas planit të situacionit/zgjidhjes urbane;
- Qasja e automjetit me rampë (max. 10%) në garazhë nëntokësore duhet të fillojë minimum nga vija ndërtimore;

- Duhet të mundësohet qasja e automjetit të zjarrëfikësve në çdo 50 m dhe për çdo ndërtesë. Të mundësohet qarkullimi për lëvizjen e lirë të automjetit të zjarrëfikësve me distancë min. 4 m (pasazh apo rrugë e hapur) dhe lartësi të pastër prej 4.0 m;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Veprimtaritë e banimit duhet të kenë 1 vendparkim për njësi banimore, ndërsa veprimtaritë e afarizmit 1 parkim për 30 m² të ndërtesës; ndërsa është 1.5 vendparkim për njësi banimi sipas PRRU;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues “Zona Ekonomike” dhe Planit Zhvillimor Urban.

V. Kompensimi me koeficient ndërtimi i parcelës kadastrale nr. 1340-1 me sipërfaqe S=299m², të përfshirë në hapësirë publike të planifikuar–rrugë dhe shirit gjelbërimi, për realizimin e ndërtesës shumë banesore do të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, në kuadër të pjesës së bllokut urban “ZBm – 02”, të Tërësisë urbane “ZBm”, të Planit Rregullues “Zona Ekonomike”, është me sipërfaqe prej S=1495m², andaj bazuar në Vendimin 14 Nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është $S=1241/1495 \times 100 = 83.01\%$, nga e cila mund të kompensohet vetëm sipërfaqja $S=1495 \times 20\% = 299 \text{ m}^2$. Andaj sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: $S=299 \times 1.2 = 358.80 \text{ m}^2$.

Sipërfaqet definitive të kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen pas këmbimit, ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit V të këtij vendimi.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga bashkëpronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr. 1340-1 ZK. Prishtinë, do të realizohet sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore, Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

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

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

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

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit, numri i identifikimit dhe adresa;
 - Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
 - Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
 - Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
 - Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).
- Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga “Termokos” - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

VIII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, dhe të licencuar, për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit 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", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr. 08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinorë", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50 m, 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, mobilian urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

IX. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

X. 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.

XI. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XII. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 1340-1 ZK. Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 4”, kërkohet që paraprakisht të bëhet paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e pjesës së parcelës ndërtimore e destinuar si tokë bujqësore, me sipërfaqe të përgjithshme $S=1495m^2$. 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. Paga e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullores 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 “Rregullorja për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksë 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 ideor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Paga e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese, në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, sipas pikës 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

XIV. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e 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

Aplikuesit/pronari Shefqet Shabani nga fshati Ballaban, Komuna e Prishtinës, me investitor “UNI PROJEKT” Sh.p.k., me seli në Fushë Kosovë, rr. ”Hajrullah Zymi”, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811253905 dhe me pronar Fitim Bacaliu nga Malisheva, me kërkesën 05 Nr. 350/02-65245/24 dt. 21.05.2024 ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore me etazhitet B+P+3, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-65245/24 dt. 21.05.2024, me kërkesat zyrtare me nr. 05-070/01-115880/24 dt 03.09.2024 dhe me nr. 05-070/01-10552/25 dt 21.01.2025 si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914059-01340-1 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njësisë kadastrale nr. 1340-1 ZK Prishtinë, në emër të pronarit Shefqet Shabani, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës si dhe Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Shefqet Shabani;*
- *Aktin noterial “Kontratë mbi ndërtimin dhe investimin e përbashkët” e lidhur në mes të pronarit Shefqet Shaani, dhe investitorit “Uni Projekt” SH.P.K. nga Prishtina, vërtetuar te notere Arbena Shehu në Prishtinë, LRP nr.: 4551/2024, Ref.nr. 693/2024 dt. 24.04.2024 (kopje e vërtetuar nga originali);*
- *Kopje e shkresë “Informim nga Plani Rregullues “Zona Ekonomike” dhe PZHU, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm – Prishtinë;*
- *Certifikata e regjistrimit të biznesit të investitorit Uni Projekt Sh.P.K. me ARBK 811253905, me pronarë Fitim Bacaliu;*
- *Incizimi gjeodezik për parcelën kadastrale nr. 01340-1 ZK. Prishtinë, i punuar nga gjeodeti Xhavit Fetahu me nr. të licencës 75, si dhe kopjen e dokumentit të identifikimit të gjeodetit.*
- *Manuali gjeodezik për parcelën kadastrale nr. 01340-1 ZK. Prishtinë, i punuar nga kompania gjeodezike News Sh.p.k. me nr. të licencës 22, si dhe kopjen e dokumentit të identifikimit të gjeodetit;*
- *Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor projektit të ndërtesës shumë banesore, në kopje fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese “Vizion Project” N.n.sh. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810540345;*
- *Fotografi nga gjendja ekzistuese e terreni.*

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-65245/24 dt. 21.05.2024 për caktimin e kushteve ndërtimore, me kërkesat për plotësim lënde me nr. 05-070/01-115880/24 dt 03.09.2024 dhe kërkesën tjetër nr. 05-070/01-10552/25 dt 21.01.2025, dokumentacionin e bashkangjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Plani Rregullues “Zona Ekonomike” dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projekt propozimit – projektit konceptual me “zgjidhja urbane” dhe projektit ideor të prezantuar, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Pronari dhe Investitori i lartcekur, me kërkesën 05 Nr. 350/02-65245/24 dt. 21.05.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore me etazhitet B+P+3, në kuadër të bllokut urban “ZBm – 02”, të Tërësisë urbane “ZBm”, të Planit Rregullues "Zona Ekonomike", konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 01340-1 ZK. Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe Planit të situacionit - “zgjidhjes urbane” të prezantuar.

Pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore, kjo drejtori, me shkresën zyrtare “Kërkesë për plotësim dokumentacioni”, 05 Nr. 350/02-65245/24 dt.21.05.2024, të datës 12.08.2024, ka kërkuar dhe konstatuar, se për vazhdimin e procedurës dhe vendosjen e drejtë të çështjes sipas kërkesës, duhet që aplikuesi t’i prezantojnë kësaj drejtorie, projektin konceptual - “zgjidhja urbane” për pjesën e parcelës ndërtimore të bllokut urban “ZBm - 02”, përkatësisht duke përfshirë në trajtim edhe parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr.1345-1, 1345-2, 1344-0, 1340-2, 1342-9, 1341-0, 1339-0, 1338-0, 1337-0, 1331-1, 1331-2, dhe 1931-0, ZK. Prishtinë, gjithmonë në pajtueshmëri me pronarët e tyre. Ky trajtim kërkohet me qëllim të sigurimit të një zgjidhjeje urbane më funksionale, dhe mundësimin e zhvillimit edhe të pronave të përfshira në kuadër të kësaj pjese të bllokut urban, konform kritereve urbane të përcaktuara me planin rregullues. Ky projekt konceptual-“zgjidhje urbane” të hartohet në harmoni me të gjitha kushtet dhe kriteret e Planit Rregullues “Zona Ekonomike” dhe PZHU-së.

Aplikuesi pas pranimit të kërkesës zyrtare “Kërkesë për plotësim dokumentacioni”, janë përgjigjur zyrtarisht me kërkesën nr. 05-070/01-115880/24 dt 03.09.2024 duke kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit që të ftoj në një zgjidhje të përbashkët urbane, pronarët e parcelave kadastrale, duke siguruar numrin e telefonit të pronarit të parcelës 1340-2 ZK. Prishtinë. Në vazhdim, aplikuesi i është drejtuar përsëri kësaj drejtorie me kërkesën tjetër zyrtare me nr. 05-070/01-10552/25 dt 21.01.2025 duke deklaruar se pas disa përpjekjeve për të arritur marrëveshje me pronarët e parcelave kadastrale në fqinjësi, te njëjtit nuk kanë pranuar që të hyjnë në një zgjidhje të përbashkët dhe kanë kërkuar që të vazhdoj procedura administrative për caktimin e kushteve ndërtimore sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-65245/24 dt. 21.05.2024.

Kjo drejtori duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 09.04.2024, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 23.04.2024. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Kjo drejtori pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me kërkesën e referuar më lartë, dhe analizimit të bllokut urban “ZBm – 02”, të Tërësisë urbane “ZBm”, të Planit Rregullues "Zona Ekonomike", përkatësisht të kritereve urbane të planit rregullues, ka konstatuar se brenda vijës rregullues të bllokut urban “ZBm – 02”, dhe në fqinjësi me zgjidhjen urbane të prezantuar, shtrihen parcelat kadastrale nr. 1331-1, 1331-2, 1340-2 ZK. Prishtinë, dhe ka vlerësuar se për vazhdimin e procedurës dhe vendosjen e drejtë të çështjes administrative sipas kërkesës, me qëllim të sigurimit të një zgjidhjeje urbane më funksionale, duke u bazuar në nenin 83, 109 dhe 116 të Ligjit Nr.05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, përmes ftesave zyrtare të datës 10.07.2025, të ftoj pronarët e parcelave kadastrale të cekura më lartë, të marrin pjesë në procedimin administrativ, gjegjësisht trajtimin e projekt propozimit të prezantuar me kërkesën 05 Nr. 350/02-65245/24 dt. 21.05.2024, dhe për tu njoftuar me mundësitë e përfshirjes edhe të parcelave të tyre, në kuadër të kësaj zgjidhjeje urbane të propozuar. Ftesat e dërguara nga zyrtari i lëndës disa janë pranuar nga vetë pronarët e parcelave kadastrale, ndërsa disa nuk ka qenë prezent në shtëpitë e tyre, por janë njoftuar përmes telefonit. Ftesave të dërguara nuk i janë përgjigjur asnjëri nga pronarët e parcelave kadastrale nr. 1331-1, 1331-2, 1340-2 ZK. Prishtinë.

Në vazhdim të procedurës, në pamundësi të arritjes së marrëveshjes në mes të pronarëve të parcelave kadastrale, të referuara më lartë, dhe investitorit, pas analizimit në aspektin urb-arkitektonik të bllokut urban ZBm – 02”, të Tërësisë urbane “ZBm”, të Planit Rregullues "Zona Ekonomike", kjo drejtori vendosi që të caktojë kushtet ndërtimore për parcelën kadastrale në trajtim, duke vlerësuar që pjesa e tjetër e bllokut mund të zhvillohet në fazat e ardhshme të trajtimit.

Bazuar në projektin konceptual dhe në planin rregullues, jashtë vijës rregulluese të bllokut urban “ZBm – 02”, të Tërësisë urbane “ZBm” të Planit Rregullues "Zona Ekonomike", dhe Planit Zhvillimor Urban, është trajtuar sipërfaqja prej 299m², konform dispozitave ligjore të Vendimit 14 Nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimi e pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, e cila do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën V të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës. Pas përfundimit të procedurës së ndarjes së parcelës së trajtuar, sipas përshkrimit në pikën VI të këtij vendimi, duhet të përfundohet edhe procedura për shpronësimin-

kompensimin me koeficient ndërtimi të pronës private, sipas përshkrimit në pikën V të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

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

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Uni Projekt” shpk., Shefqet Shabani, në lagjen “Zona Ekonomike”, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-65245/24 dt.21.05.2024, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese me nr te parcelës 01339-0 Zk Prishtinë, dhe profilimi – zgjerimi i saj, si dhe lidhja e saj me rrugën e paraparë me planin rregullues “Zona Ekonomike” në Prishtinë, për ndërtesën afariste me etazhitet B+P+3, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugën e planifikuar. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore, për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimi 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 në rrugë të planifikuar duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të “Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 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”, Drejtoria e Urbanizmit dhe e Mjedisit ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues “Zona Ekonomike” dhe PZHU-së për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojçë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, Manuali i ndarjes bashkimit dhe shpronësimit të parcelave kadastrale nr. 1404-8, 10367-0 ZK. Prishtinë.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI-ja.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-65245/24 dt. 21.05.2024

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT DHE E MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-65245/24 DT. 01.10.2025**

Zyrtari,
Flaka Ademi





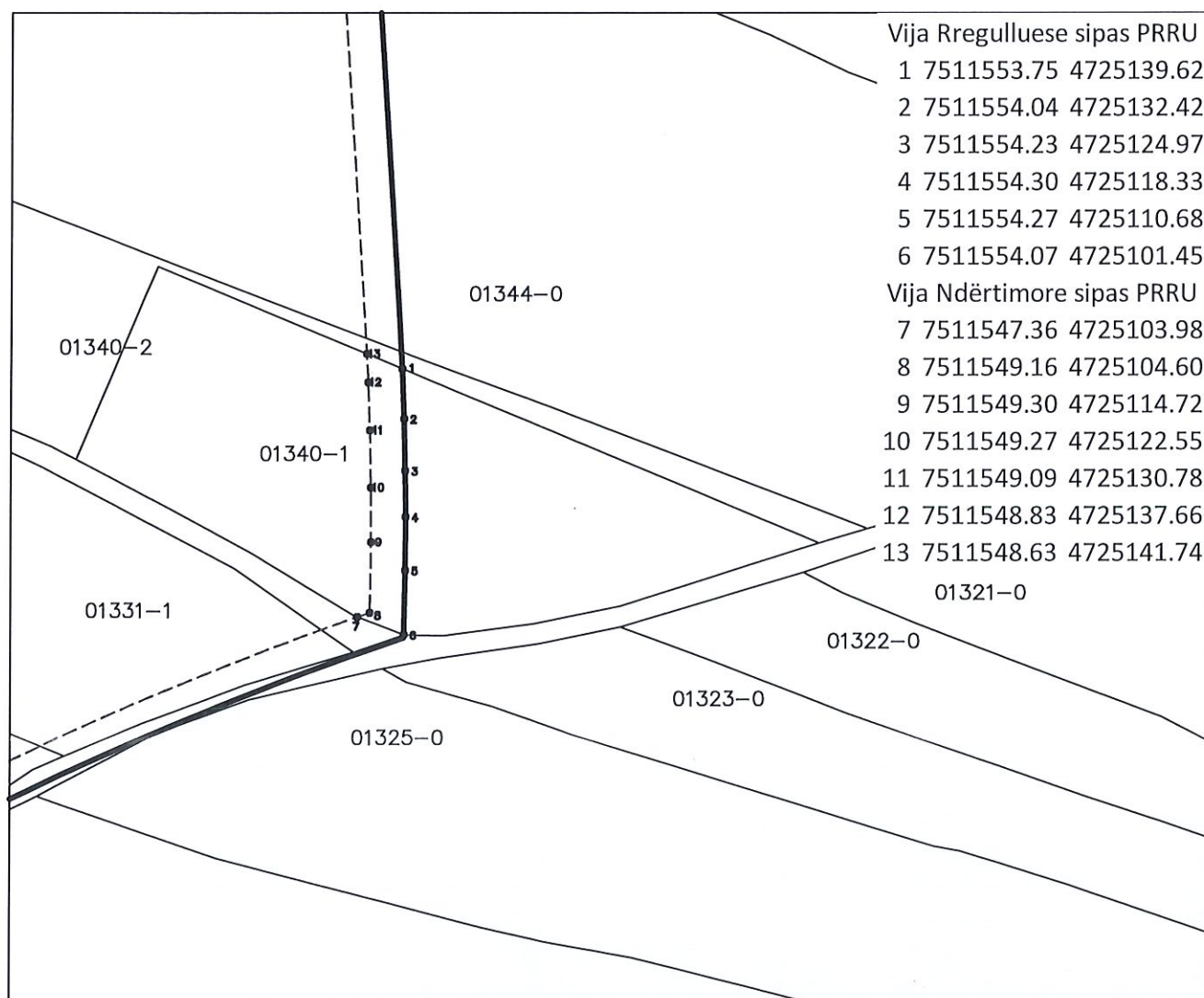
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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



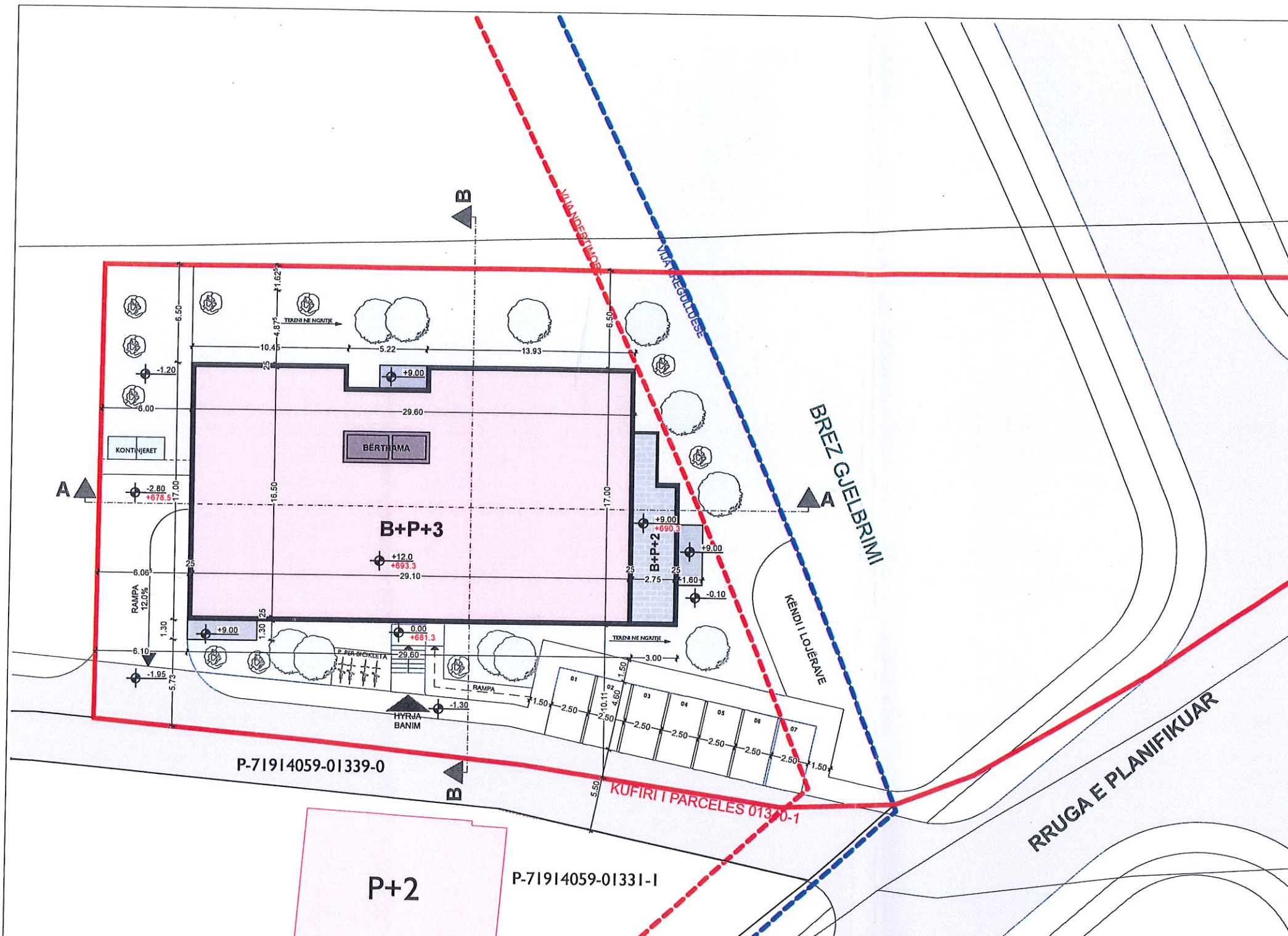
Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi:

Prishtinë: 30.09.2025

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela Kadastrale





Republika e Kosovës
Republika Kosovo-Republic of Kosovo

Qeveria - Vlada-Government

Ambientit/ Ministristeo Infrastruktura e Sredine/ Ministry of Infrastructure and Environment

KADASTRALE E KOSOVES/ KATASTRARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Arskan kancelarija: _____

Prishtinë

Nr. i njesisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 1340-1

Antinë _____

Numri i lëndës / Broj predmeta: 02/2025

Shkallë: _____

Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 600

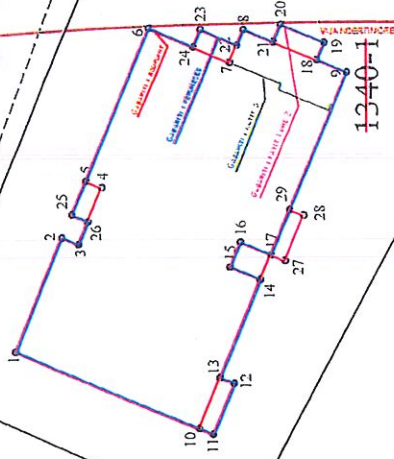
Manuali gjeodezik



Nr i ri
Sip=1495m²

Sipërfaqja brenda
vijes rregulluese

VIA RREGULLUESE
VIA NDERTIMORE



Nr i ri
Sip=942m²

Sipërfaqja e cila
mbetet e pa
trajtuar

20% E SIP. BRENDA VIJES RREGULLUESE
E CILA SHPRONSOHET

1340-1