



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor, Nr. 04/L-174 dt.23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim, Nr.04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 21, 22, 44, dhe 84, të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr. 05/L-031 dt.21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05nr.350/02-169487/24 dt.24.12.2024, të kërkuësve: Pronarit, Mefail Cakolli nga Prishtina, dhe Investitorit "Argo Group Kosova"sh.p.k. nga Graçanica, me certifikatë të biznesit ARBK 812216548, dhe me përfaqësues Sadudin Humolli nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me 2B+S+P+13, në kuadër të Bllokut urban "b_13", të Nën tërësisë "B-03", të Tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues "Muhaxhirët" dhe PZHU në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 17.10.2025, merr këtë:

V E N D I M CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Shfuqizohet akti administrativ "*Vendim pezullimi i procedurës të kërkesës 05nr.350/02-169487/24 dt.24.12.2024*", për caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtesën shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me 2B+S+P+13", 05nr.350/02-169487/24 dt.04.03.2025, lëshuar nga kjo drejtori, në emër të kërkuësve: pronarit, Mefail Cakolli nga Prishtina, dhe Investitorit "Argo Group Kosova"sh.p.k. nga Graçanica, me certifikatë të biznesit ARBK 812216548, dhe me përfaqësues Sadudin Humolli nga Prishtina, për pezullimin e vendosje së çështjes administrativ sipas kërkesës 05nr.350/02-169487/24 dt.24.12.2024, të kërkuësve të njëjtë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e Kompleksit të ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me 2B+S+P+13, në kuadër të Bllokut urban "b-13", të Nën tërësisë "B-03", të Tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues "Muhaxhirët" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale me **nr.10012-5 ZK Prishtinë**;

II. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve: Pronarit, Mefail Cakolli nga Prishtina, dhe Investitorit "Argo Group Kosova"sh.p.k. nga Graçanica, me certifikatë të biznesit ARBK 812216548, dhe me përfaqësues Sadudin Humolli nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02-169487/24 dt.24.12.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me 2B+S+P+13, në kuadër të Bllokut urban "b_13", të Nën tërësisë "B-03", të Tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues "Muhaxhirët" dhe PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale **nr.10012-5 ZK Prishtinë**, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / "zgjidhja urbane";

III. Lokacioni i parcelës kadastrale për të cilën caktohen këto kushte ndërtimore sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të:

-Planit Rregullues "Muhaxhirët", të miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal 01. nr. 35 - 1299 të dt. 29.06.2013, ku sipas këtij plani ky lokacion përfshihet në zonë me destinim "zonë mikse", dhe

- 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 destinim "ndërtim i lartë i përzier".

Pronari dhe investitori për kriteret dhe parametrat urban si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes shkresës "Informim nga Plani Rregullues "Muhaxhirët"- PZHU", në Prishtinë, me referencë 04-350/01-71009/24 dt.11.06.2024, me datë 18.10.2023, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik të Komunës së Prishtinës.

IV. Gjendja ekzistuese e lokacionit/ parcelës kadastrale nr.10012-5 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqja, zona kadastrale, pronari, dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, është:
- nr.10012-5; S=1,638m²; Mefail Cakolli; "Tokë tjetër – jo pjellore";
Totali: S=1,638m²;
- E drejta pronësore-juridike e parcelës të lartcekur është private, në bazë të certifikatës të njësisë kadastrale;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë të asfaltuara, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuar me këto kushte ndërtimore, nuk ka ndërtime ekzistuese.
- Lokacioni - terreni ka pjerrtësi, sipas prezantimit të kuotave relative: pjesa veriore me nivel +696.19m, pjesa jugore me nivel +693.74m, pjesa perëndimore me nivel +696.60m dhe pjesa lindore +692.81m;
- Parcela kadastrale e lartcekur shtrihet përgjatë rrugës rr. "Rahim Beqiri", njëkohësisht lidhet me rrugën e planifikuar, me zgjerim, sipas Planit Rregullues "Muhaxhirët";
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të lokacionit përfshihen dhe janë të realizuara, shtëpi individuale banimore, po ashtu edhe në ndërtim e sipër, ndërtesa shumë banesore dhe afariste.

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin / ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste – Ndërtesa me 2B+S+P+13, në kuadër të pjesës së Bllokut urban "b_13", të Nëntërësisë "B-03", të Tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues "Muhaxhirët", në kuadër të parcelës ndërtimore, përcaktohen duke konsultuar, analizuar, si dhe mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësinor, projekt propozimin e prezantuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe rregullativën ligjore në fuqi, dhe ato janë:

- Organizimi, gabariti, pozicionimi, etazhiteti i ndërtesës dhe raporti i saj me distanca nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara, parcela ndërtimore e bllokut urban, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur vendimit të kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të pjesës së Bllokut urban "b_13", të Nëntërësisë "B-03", të Tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues "Muhaxhirët", planifikohet ndërtimi i kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet (sipas projekt propozimit konceptual), si në vijim:

Ndërtesa shumë banesore & afariste;

Ndërtesa – S=8,999.40m² / 6,552m², mbi tokë + 2,447.40m², nën tokë /,

Etazhitet: 2B+S+P+13;

- Parcela kadastrale e trajtuar me sipërfaqe brenda vijës rregulluese - parcelë ndërtimore, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, është:

- nr.10012-5; S=1,638m²;

Totali: S=1,638m²;

- Parcela kadastrale me sipërfaqe të trajtuar, për realizimin e ndërtesës shumëbanesore & afariste, që shtrihet jashtë vijës rregulluese, është:

- nr.10012-5; S=0.00m²;

Totali: S=0.00m²;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë banim shumë banesor & afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, dhe hapësira garazheve, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale / parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabaritin e përdhësës ose suteranit, lejohet max.40%, dhe sipas kalkulimit dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
S=1,638 x 0.4=655.20m² / lejuar sipas planit rregullues /;
S=508.40m² / sipas projekt propozimit konceptual /;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale / parcelës ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, është max.60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, ndërsa sipas planit rregullues është max.70 %, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$S=1,638 \times 0.7=1146.60\text{m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /;

$S=1,096.6\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /;

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

$S=1,638 \times 0.4=655.20\text{m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /;

$S=658.51\text{m}^2$ /sipas projekt propozimit, 40.20% në parter /;

- Koeficienti i ndërtimit (ISHN) bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore miratohet, **4.0** përcaktuar me Planin Rregullues "Muhaxhirët". 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 kjo sipërfaqe është:

$S=1,638 \times 4.0=6,552.00\text{m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /;

$S=6,552.00\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /.

- Etazhiteti maksimal i lejuar në Bllokun urban "b_13", Nën tërësia "B-03", të Planit Rregullues "Muhaxhirët" është i pa limituar;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, tipi i mbulimit "d2" mundëson ndërtimin e objektit me një gjatësi maksimale prej 50 m' dhe sipërfaqe të lirë $0.3 \times H$ – lartësi të objektit ose së paku 7m', nga kufiri i parcelës, dhe thellësi maksimale të objektit 20 m. Distanca prej 7.0 m vlen në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj);
- Ngritja e nivelit të përdhese së ndërtesës nga niveli i terrenit/trotuarit, lejohet të jetë max. 1.20 m';
- Për ndërtesat, me terren të pjerrët me rënie nga rruga (teposhtë), kur kuota zero është më e ulët se kuota e niveletës së rrugës publike, kuota e përdhese mund të jetë më së tepërmi -1.20 m' nga kuota e niveletës së rrugës publike;
- Për ndërtesat të cilat në përdhese kanë destinim veprimtari afariste kuota mund të jetë më lartë se kuota e trotuarit më së tepërmi 0.20 m';
- Dalja konsolë e mbi 50% të faqes së ndërtesës kualifikohet si faqe ndërtimi dhe merret parasysh në përcaktimin e distancave ndërmjet ndërtesave dhe nuk duhet të kalojë jashtë vijës së ndërtimit;
- Pjesët e ndërtesës (daljet) mbi nivelin e përdhese mund të kalojnë vijën ndërtimore, respektivisht vijën rregullative deri 1.20 m';
- Reklamat si konzolla lejohen dalje nga gabariti themelor i ndërtesës max 1.20 m' dhe në lartësi jo më të ulët se 3.0 m (pjesa e poshtme e reklamës);
- Elementet ndërtimore nën kuotën e trotuarit dhe etazhet e bodrumeve, mund të kalojnë vijën ndërtimore varësisht nga parametrat urban, me kushtin që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015;
- Qasja në kompleksin me ndërtesë shumë banesore dhe afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas Planit i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, këndet e lojërave për fëmijë, terrenet sportive, mobiliari urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore të planifikohet një vend parkim (VP), kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen për çdo $30\text{m}^2/1\text{VP}$;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumë banesore, afariste dhe ndërtesave tjera publike, nuk rrethohen;
- Ujërat sipërfaqësor nga një parcelë ndërtimore nuk mund të drejtohen kah parcela tjetër, përveç në raste kur një zgjidhje e tillë është e përcaktuar me planin e nivelimit;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Muhaxhirët".

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

Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;

Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;

Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;

Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;

- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

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

VII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor i kompleksit të përcaktuar, 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 MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, Udhëzimit Administrativ 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 të II-të, të ndërtimeve; Udhëzimit Administrativ MMPH-së 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi; Udhëzimit Administrativ MMPH-së 33/2007 për kushtet teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50, duke përfshirë edhe detalin e realizimit të kulmit të gjelbërt;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;
- Plani me vendin e përcaktimit të kyçjes të instalimeve të makinerisë 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;

VIII. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga

kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni ndërtimor për **Leje Mjedisore Komunale** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik, 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.

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

X. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës jopjellore - meqenëse parcela kadastrale nr.10012-5 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatave së njësisë kadastrale, është evidentuar si kulturë tokë jopjellore, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës jopjellore 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 jopjellore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej **S=1,638m²**. Kjo sipërfaqe, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, 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, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XI. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënie 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 rregullorës mbi taksën administrative për dhënien e lejës së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Paga 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.

Paga e taksës administrative do të llogaritet edhe për leje rrënimi për rrënimin e ndërtesave ekzistuese në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit, aplikuar me kërkesë të veçantë.

XII. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Kërkuesit: Pronari, Mefail Cakolli nga Prishtina, dhe Investitori "Argo Group Kosova" sh.p.k. nga Graçanica, me certifikatë të biznesit ARBK 812216548, dhe me përfaqësues Sadudin Humolli nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02-169487/24 dt.24.12.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtes shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me 2B+S+P+13, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore;

Me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02-169487/24 dt.24.12.2024, dhe me kërkesat/ankesat ndaj pezullimit të procedurës, me referencë: 05nr.070/01 – 35128/25 dt.10.03.2025, 05nr.070/01-37848/25 dt.17.03.2025, 05nr.070/01-40006/25 dt.20.03.2025, 14nr.070/01-51870/25 dt.14.04.2025, 05nr.070/01-55386/25 dt.22.04.2025, 05nr.070/01 – 117193/25 dt.08.08.2025, dhe kërkesës për plotësim të lëndës 05nr.070/01-58162/25 dt.28.04.2025, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- *Dëshmia mbi pronësinë - kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelën kadastrale: nr.10012-5 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Projekt propozimin ideor – zgjidhjen urbane, hartuar nga studio projektuese "Maden Group LLC" nga Prishtina, me Certifikatë të regjistrimit të biznesit 811268300, përfaqësuar nga Ideal Vejsa;*
- *Manuali gjeodezik "Situacioni gjeodezik i terrenit", punuar nga kompania gjeodete "AR CONSULTING" shpk, me licencë nr. 72;*
- *Akti administrativ "Vendim Pezullimi i procedurës të kërkesës 05nr.350/02-169487/24 dt.24.12.2024, për caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtesën shumë banesore & afariste – Ndërtesa me 2B+S+P+13", 05nr.350/02-169487/24 dt.04.03.2025, lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Shkresa "Njoftim publik" i datës 08.01.2025 deri me 23.01.2025, të lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Fotot e lokacionit me shkresën "Njoftim publik";*
- *Shkresa "Informim nga Plani Rregullues "Muhaxhirët"- PZHU", në Prishtinë, me referencë 04-350/01-71009/24 dt.03.06.2024, të datës 11.06.2025, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës;*
- *Procesverbali i mbledhjes së organit kolegjal këshiillëdhënës për shqyrtimin e kushteve ndërtimore dhe lejeve ndërtimore, i datës 26.06.2025;*
- *Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Mefail Cakolli, dhe investitorit "Argo Group Kosova" sh.p.k., përfaqësuar nga z. Sadudin Humolli, i redaktuar dhe noterizuar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 10837/2024, Nr. i REF.: 4513/2024, dt.11.11.2024 (ekstrakt nga origjinali);*
- *Akti noterial "Autorizim për përfaqësim", dhënë nga investitori Argo Group Kosova" sh.p.k., për Bekim Salihu, i përpiluar dhe noterizuar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me LRP. nr.:11036/2024, REF.nr.: 4610/2024, dt. 15.11.2024 (kopje);*
- *Akti noterial "Autorizim për përfaqësim", dhënë nga pronari Mefail Cakolli për arkitektin Gazmend Dema, i përpiluar dhe noterizuar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me LRP. nr.:11046/2024, REF.nr.: 4614/2024, dt. 18.11.2024 (kopje);*
- *Fotokopja e shkresës "Njoftim", me referencë 11nr.016/01-0048610/25 dt.08.04.2025, të datës 14.04.2025, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër;*

- Fotokopja e aktit "Aktgjykim", C.nr.8853/2024, dt. 18.06.2024, lëshuar nga Gjykata Themelore në Prishtinë;
- Fotokopja e shkresës, dërguar përmes postës elektronike të datës 12.07.2024 apo 24.01.2025, nga Zyra Ligjore pranë Kabinetit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Fotokopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit "Argo Group Kosova" sh.p.k., me numër unik identifikues 812216548, dhe përfaqësues Sadudin Humolli;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarit, investitorëve, dhe gjeodetit të licencuar.
- Fotot e lokacionit;
- Fotokopja e pa vërtetuar e Aktvendimi me referencë 07/638/25 dt.12.05.2025 nga Agjencia Kadastrale e Kosovës.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas pranimi të kërkesës 05nr.350/02-169487/24 dt.24.12.2024, dhe të kërkesave/ankesave ndaj pezullimit të procedurës, me referencë: 05nr.070/01 – 35128/25 dt.10.03.2025, 05nr.070/01-37848/25 dt.17.03.2025, 05nr.070/01-40006/25 dt.20.03.2025, 14nr.070/01-51870/25 dt.14.04.2025, 05nr.070/01-55386/25 dt.22.04.2025, 05nr.070/01 – 117193/25 dt.08.08.2025, dhe kërkesës për plotësim të lëndës 05nr.070/01-58162/25 dt.28.04.2025, dhe të kërkesës për plotësim të lëndës 05nr.070/01-58162/25 dt.28.04.2025, shqyrtimit të përmbajtjes së saj dhe lokacionit, për të cilin kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, dokumentacionet e bashkëngjitura, konsultoi dokumentet e planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Plani Rregullues "Muhaxhirët", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimin-projektin konceptual me "zgjidhja urbane" dhe projektin ideor, dhe procedurat e zhvilluara gjatë fazës së procedimit administrativ, në mënyrë procedurale dhe kronologjike, konstatoi se:

Aplikuesit: Pronari, Mefail Cakolli, nga Prishtina dhe Investitori "Argo Group Kosova" sh.p.k. nga Graçanica, me certifikatë të biznesit ARBK 812216548, dhe me përfaqësues Sadudin Humolli nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02-169487/24 dt.24.12.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për lejimin e ndërtimit të kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste - **Ndërtesa** me 2B+S+P+13, në parcelën kadastrale nr.10012-5, ZK Prishtinë, konkretisht në kuadër të Bllokut urban b_13, të Nëntëresisë "B-03", të Tërresisë hapësinore "B", të Planit Rregullues "Muhaxhirët", në Prishtinë, në zonë të planifikuar me destinim "zonë mikse", si dhe në kuadër PZHU-së në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01.nr.035-181427 të dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë ka destinim "ndërtim i lartë i përzier", destinim ky edhe i synuar nga kërkuesit / pronarët e parcelës kadastrale, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual me Plani i situacionit – "zgjidhja urbane";

Kjo drejtori, paraprakisht, pas pranimi të kërkesës për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të saj, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenit 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik", me datë 08.01.2025, e cila ka qëndruar gjer me datë 23.01.2025, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuesve dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim;

Në procedurë të shqyrtimit të kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore, pas verifikimit në regjistrin kadastrale, dhe konstatimit se bazuar në Aktvendimin C.nr.8853/2024 dt.30.01.2025 AKTV.IZ.K.K.Nr.11-016/01-30029/25 dt.03.03.2025, të Gjykatës Themelore në Prishtinë, për parcelën kadastrale **nr.10012-5** ZK Prishtinë, është vendosur vërejtje, kjo drejtori, përmes postës elektronike, me datë 22.01.2025, i është drejtuar Zyrës Ligjore pranë kabinetit të Kryetarit të Kryeqytetit, për të kërkuar sqarime dhe udhëzime për veprim lidhur me këtë çështje, duke i bashkëngjitur dokumentet përkatëse. Zyra Ligjore pranë kabinetit të Kryetarit të Kryeqytetit, gjithashtu përmes postës elektronike, të datës 24.01.2025, ka kthyer përgjigje, duke rekomanduar dhe udhëzuar, ndër të tjerash, që procedura administrative për vendosje sipas kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore, nuk duhet të pezullohet;

Kjo, pas pranimi të rekomandimeve nga Zyra Ligjore, dhe konsultimeve tjera në kuadër të drejtorisë, vendosi megjithatë, që me aktin administrativ *"Vendim Pezullimi i procedurës të kërkesës 05nr.350/02-169487/24 dt.24.12.2024, për caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtesën shumë banesore & afariste – Ndërtesa me 2B+S+P+13"*, 05nr.350/02-169487/24 dt.04.03.2025, të pezullojë procedurën administrative të vendosjes së çështjes administrative, sipas kërkesës 05nr.350/02-169487/24 dt.24.12.2024, deri në eliminimin e rrethanave që kanë quar në marrjen e këtij vendimi për pezullimin të procedurës, përkatësisht deri në një vendim tjetër të organit gjyqësor;

Në vazhdim, kjo drejtori edhe një herë e ka kontaktuar përmes postës elektronik të datës 24.03.2025, Zyrën Ligjor pranë Kabinetit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, ku kjo zyrë përmes postës elektronike të datë 12.05.2025, ka kthyer përgjigje si në vijim:

Bazuar në kërkesën tuaj dhe dokumenteve të bashkangjitura, ju njoftojmë se nuk ka asnjë bazë ligjore ashtu siç parashihej me dispozitat ligjore të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative për Pezullimin e Kushteve Ndërtimore.

Jeni të obliguar të veproni sipas kërkesës së z.Mefail Cakolli duke respektuar menin 21 të Ligjit për Planifikim Hapsinorë Nr.4/L-174 DT.23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 DT.31.05.2012

Ndërsa vërejtja e vendosur në certifikatë të pronës nuk mund të prodhojë efekt juridik për pezullimin e Kushteve Ndërtimore, sepse sipas nenin 36 paraq 5 të Ligjit për Kadastrë nr.08/L-237 përcaktohet se "Vërejtja e regjistruar në regjistrë nuk mund të shërbejë si ndalesë për shitje apo qarkullim të pronës paluajtshme."

Ndërsa, më pas, aplikuesit / pronari i parcelës kadastrale nr.10012-5 ZK Prishtinë dhe Investitori "Argo Group Kosova" nga Graçanica, pas njoftimit dhe pranimi të vendimit për pezullim të procedurës, përmes shkresave/ankesave dhe shkresave tjera, me referencë 05nr.070/01 – 35128/25 dt.10.03.2025, 05nr.070/01–37848/25 dt.17.03.2025, 05nr.070/01-40006/25 dt.20.03.2025, 14nr.070/01 – 51870/25 dt.14.04.2025, 05nr.070/01 – 55386/25 dt.22.04.2025, 05nr.070/01 – 58162/25 dt.28.04.2025 dhe 05nr.070/01–117193/25 dt.08.08.2025, kanë parashtruar kërkesa/ ankesa, duke kërkuar nga kjo drejtori, vazhdimin e procedurës për caktimin e kushteve ndërtimore, sipas kërkesës në trajtim;

Në ndërkohë në fazën e finalizimit të aktit administrativ të kushteve ndërtimore, pas verifikimit të serishëm të regjistrin kadastrale, certifikatës së pronës për parcelën kadastrale nr.10012-5 ZK Prishtinë të datës 16.10.2025, ku në pjesën e vërejtjes theksohet: *"Regjistrohet vërejtja sipas propozimit për vendosjen e masës së sigurisë në Gjykatën Themelore në Prishtinë me nr.C.nr.8853/2024 dt.30.01.2025"*, ku sipas kësaj konstatohet se se nuk ka masë sigurie nga gjykata por vetëm propozim për vendosjen e masës. Gjithashtu me Aktvendimit me referencë 07/638/25 dt.12.05.2025 Agjencia Kadastrale e Kosovës ka aprovuar si të bazuar ankesën nr.07/1955/24 dt.12.12.2024 e parashtruar nga pronari Mefail Cakolli nga Prishtina, dhe bazuar në këto mund të konstatohet se kjo drejtori mund të vazhdojë me procedurën e caktimit të kushteve ndërtimore;

Bazuar në konceptin urbano-arkitektonik konstatohet se në kuadër të parcelës së lartcekur është planifikuar ndërtesa shumë banesore & afariste me etazhitet 2B+S+P+13 me qasje në kompleks për pjesën e garazhimit nga rruga e planifikuar e planit rregullues, ku rruga ekzistuese është në afërsi dhe me një pjesë futet brenda në parcelë, të cilën edhe me "zgjidhje urbane" është planifikuar si zonë e lirë – rrugë ekzistuese e cila nuk krijon pengesa për lëvizje të lirë deri në realizmin e këtyre blloqeve të planit rregullues;

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

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Argo Group Kosova"sh.p.k., Mefail Cakolli, ne lagjen Muhaxhirët, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05nr.350/02-169487/24 dt.24.12.2024, kyçjet për automjete për ndërtesën me etazhitet 2B+S+P+13, në rrugët e planifikuara sipas planit rregullues të lagjes "Muhaxhirët", sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohen si të tilla, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, terrenin me pjerrësi dhe shmangien e kyçjeve në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. 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 Banimi në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. 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. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugëve të planifikuara dhe në kohën kur realizohen ato sipas planit".

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptuar, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04-50254/25 dt.11.04.2025, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimet nga projektuesi i investitorit me datat 26.06.2025, përmes procesverbalit kanë rekomanduar disa vërejtje dhe sugjerime dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore.

Pas konstatimeve të lartshënuara, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, kjo drejtori ka konstatuar se, bazuar në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe se "zgjidhja urbane" e propozuar është në harmoni me kriteret e planit rregullues urban, andaj vendosi që Vendimin për pezullim të kërkesës caktim të kushteve ndërtimore, 05nr.350/02 – 169487/24 dt.04.03.2025, të aplikuesve: Pronarit, Mefail Cakolli, nga Prishtina, dhe Investitorit "Argo Group Kosova"sh.p.k. nga Gracanica, me certifikatë të biznesit ARBK 812216548, dhe me përfaqësues Sadudin Humolli nga Prishtina, ta miratojë, dhe me këtë vendim të caktojë kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me 2B+S+P+13, në kuadër të Bllokut urban "b_13", të Nën tërësisë "B-03", të Tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues "Muhaxhirët", në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale me nr.10012-5 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual dhe Planit të situacionit – "zgjidhja urbane", paraprakisht, ta shfuqizojë dhe kërkesën për kushte ndërtimore ta miratojë me këtë vendim.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me 2B+S+P+13, në kuadër të Bllokut urban "b_13", të Nëntërësisë "B-03", të Tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues "Muhaxhirët" dhe PZHÛ-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.10012-5 ZK Prishtinë, dhe Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese & ndërtimore nga Plani Rregullues "Muhaxhirët" në sistemin koordinativ KASOVAREF 01;
Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendim. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

I dërgohet: I dërgohet: Kërkuesve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndëve, 05nr.350/02 - 169487/24 dt.24.12.2024;

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 - 169487/24 DT.17.10.2025,

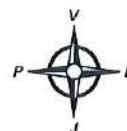
Zyrtari:
Ergyn Hajredini,

Udhëheqëse Sektori:
Nazife Krasniqi.



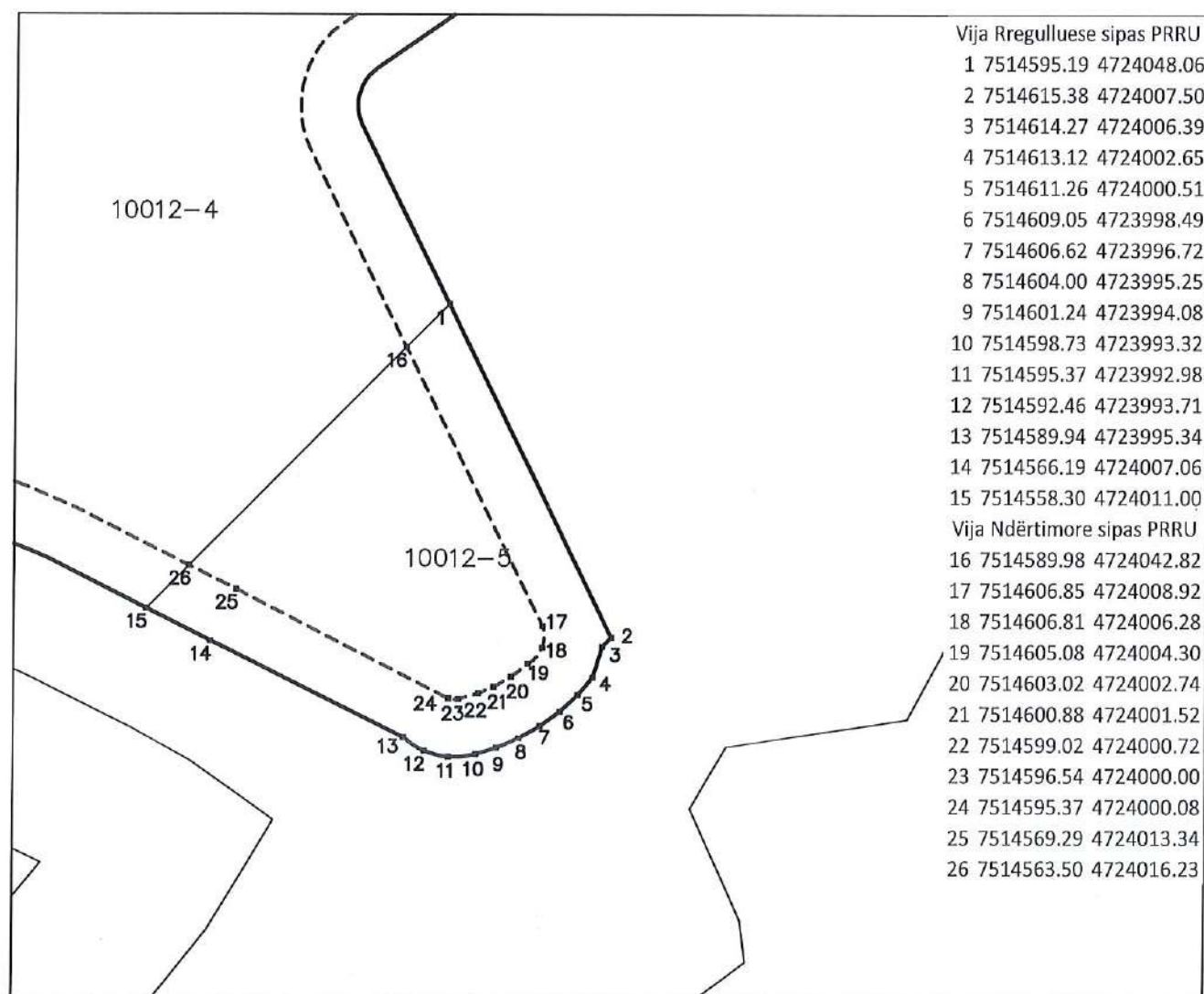
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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



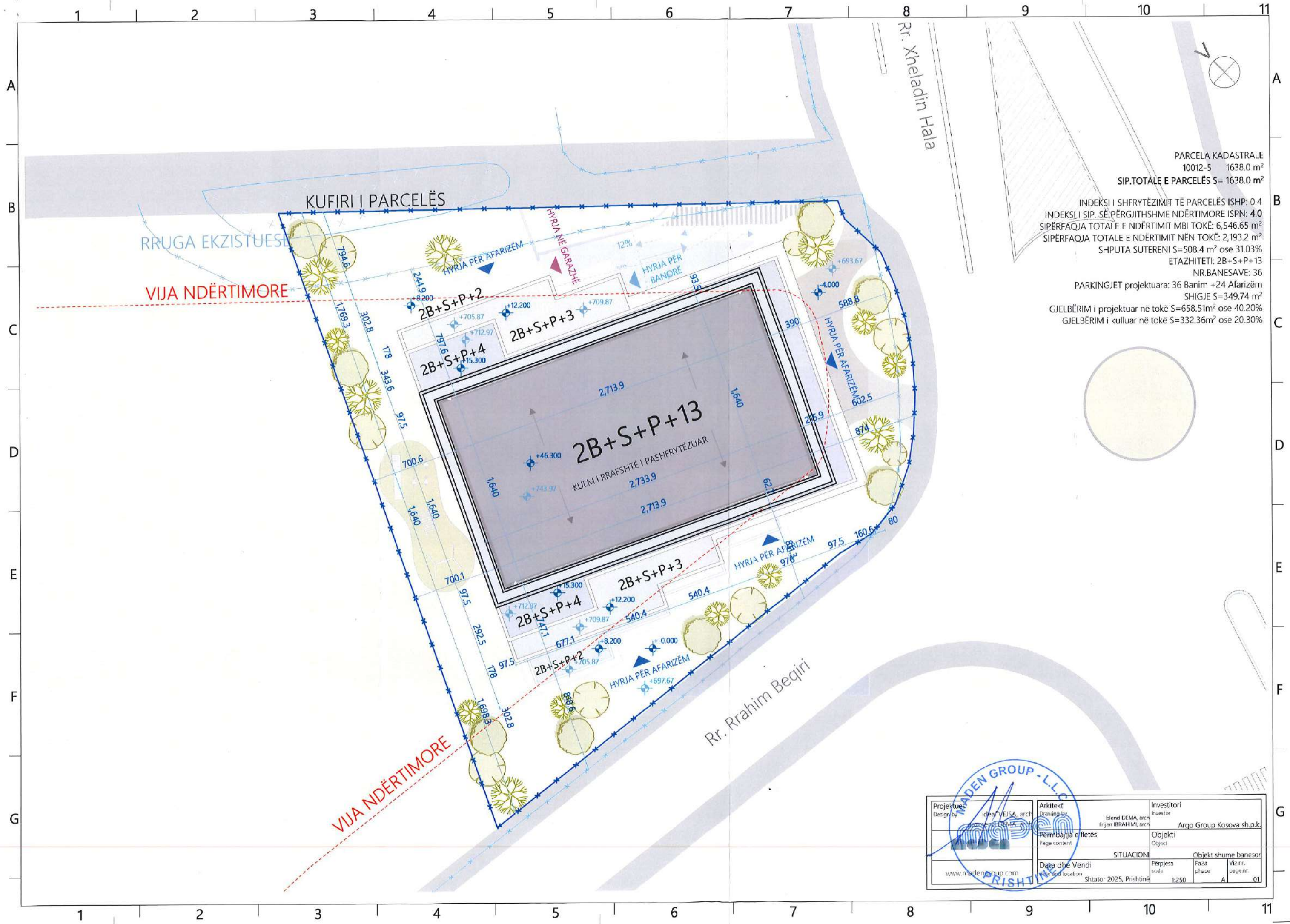
Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi:

Prishtinë: 12.09.2025

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - - - Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat Kadastrale



PARCELA KADASTRALE
10012-5 1638.0 m²
SIP.TOTALE E PARCELËS S= 1638.0 m²

INDEKSI I SHFRYTËZIMIT TË PARCELËS ISHP: 0.4
INDEKSI I SIP. SË PËRGJITHSHME NDËRTIMORE ISPN: 4.0
SIPËRFAQJA TOTALE E NDËRTIMIT MBI TOKË: 6,546.65 m²
SIPËRFAQJA TOTALE E NDËRTIMIT NËN TOKË: 2,193.2 m²
SHPUTA SUTERENI S=508.4 m² ose 31.03%
ETAZHITETI: 2B+S+P+13
NR.BANESAVE: 36
PARKINGJET projektuar: 36 Banim +24 Afarizëm
SHIGJE S=349.74 m²
GJELBËRIM i projektuar në tokë S=658.51m² ose 40.20%
GJELBËRIM i kulluar në tokë S=332.36m² ose 20.30%

Projektues Design by	Arkitëkt Drawing by	Investitori Investor
ideal VEISA, arch	blendi DEMA, arch	Argo Group Kosova sh.p.k.
Permbajtja e fletës Page content	Objekti Object	Objekt shumë banesor
SITUACIONI		
Data dhe Vendi Date and location	Perpjesa scale	Faza phase
Shtator 2025, Prishtinë	1:250	A
Viz.nr. page nr.		01