



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-03 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-77801/25 dt. 03.06.2025, (sipas e_Leja KKN-00384/25), të aplikuesit Kolegji “ISPE” shpk nga Prishtina, rr. “Ardian Krasniqi” nr. 9 në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë arsimore-administrative në Çagllavicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 08.09.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit Kolegji “ISPE” shpk nga Prishtina, me përsen të autorizuar Remzije Bytyçi, nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-77801/25 dt. 03.06.2025, (sipas e_Leja KKN-00384/25), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë arsimore-administrative në Çagllavicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1772-0 ZK Çagllavicë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, në zonë ekzistuese urbane.

Pronari me "Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK", me referencë nr. 05-350/01-71458/17 dt. 30.03.2017, të datës 05.04.2017, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, është informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
nr. 1772-0 me $S = 2602 \text{ m}^2$, me pronar “ISPE” shpk, dhe me kualitet të klasës “arë e klasës 2”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1772-0 ZK Çagllavicë, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi të konsiderueshme nga drejtimi lindje kah perëndimi, me disnivel $\sim 3.00 \text{ m}$ ’;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale është përmes parcelës kadastrale nr.1675-0, gjegjësisht rrugës ekzistuese publike rr. “Anton Santori”, e asfaltuar;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore/shtëpi banimi dhe një ndërtesë afariste.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e kompleksit me ndërtesë arsimore-administrative në Çagllavicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, përcaktohen duke konsultuar & analizuar dokumentet e

planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi & projekt propozimin/projektin konceptual, dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në kompleks, shtrirja e kompleksit, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesave, pozicionimi i tyre në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca në mes të ndërtesave dhe nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vendparkimet, 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 caktimin e kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit, planifikohet ndërtimi i ndërtesës arsimore-administrative, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet sipas projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesa arsimore-administrative, B+S+P+1

$$S = 4354.4 \text{ m}^2 / 2505.20 \text{ m}^2, \text{ mbi tokë} + 1849.20 \text{ m}^2, \text{ nën tokë} /,$$

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas PZHK-së, të jetë ndërtesë arsimore-administrative dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas PZHK-së, është P+1, kurse i propozuar dhe i miratuar është **B+S+P+1**;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas PZHK-së, është max. 30 %, ndërsa sipas projektit konceptual të prezantuar, është propozuar që ISHP-ja të rritet për 10 %, duke u bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, për implementimin e arkitekturës së qëndrueshme, dhe kjo sipërfaqe duhet të jetë:

Ndërtesa arsimore-administrative, B+S+P+1

$$S = 2602 \times 0.3 = 780.60 \text{ m}^2 / \text{ sipas PZHK-së} /,$$

$$S = 2602 \times 0.4 = 1040.80 \text{ m}^2 / \text{ sipas Vendimit të Kryetarit} /,$$

$$S = 2602 \times 0.4 = 1040.80 \text{ m}^2 / \text{ sipas projektit konceptual} /.$$

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, sipas Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, është max. 60 %, me kushtin që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit, dhe kjo sipërfaqe duhet të jetë:

Ndërtesa arsimore-administrative, 2B+P+1

$$S = 2602 \times 0.6 = 1561.20 \text{ m}^2 / \text{ sipas Vendimit të Kryetarit} /,$$

$$S = 1339.4 \text{ m}^2 / \text{ sipas projektit konceptual të prezantuar} /.$$

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ) është min 40 %, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, mund të jetë së paku 30 %, duke u bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, dhe me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

Ndërtesa arsimore-administrative, B+S+P+1

$$S = 2602 \times 0.4 = 1040.80 \text{ m}^2 / \text{ sipas Vendimit të Kryetarit} /,$$

$$S = 2602 \times 0.3 = 780.60 \text{ m}^2 / \text{ me kulm të gjelbër, sipas Vendimit të Kryetarit} /,$$

$$S = 780.20 + 260.20 = 1040.40 \text{ m}^2 / \text{ sipas projektit konceptual të prezantuar} /.$$

- Distanca në mes të ndërtesave fqinje duhet të jetë 5.00-10.00 m`;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dt.14.08.2015 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Elementet ndërtimore të ndërtesave (konzollat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla etj.) në nivel të katit mund të kalojnë vijën ndërtimore, duke llogaritur sipas gabaritit bazë të ndërtesës, gjegjësisht vijës ndërtimore, më së shumti 1.20 metra;
- Qasja në parcelë të jetë nga rruga “Anton Santori”, rrugë ekzistuese publike dhe e asfaltuar;
- Të sigurohen vendparkim, sipas normave dhe standardeve në fuqi për destinimin përkatës;
- Në paraqitjen e situacionit të parcelës kadastrale, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelës, gjelbërimit të planifikuar, etj.;

- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Për implementimin e arkitekturës së qëndrueshme në ndërtesën e planifikuar, të paraparë sipas Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, me nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, duhet të hartohet projekti/elaboratet përkatëse, duke u bazuar në tërësi në indikatorët apo faktorët e arkitekturës së qëndrueshme, të përshkruar në paragrafin 4 të pikës I të Vendimit të referuar.
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

V. 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.

VI. 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, "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 kategorin e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore", 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, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;

- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për 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 vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin për masat mbrojtëse kundër zjarrit;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

VII. 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 50m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni ndërtimor për **Leje Mjedisore Komunale** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit.

VIII. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 1772-0, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë "arë e klasës 2", dhe pasi që, për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, për inicim të procedurës, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelën e paraparë për ndërtim, konform dispozitave ligjore të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që rregullojnë këtë fushë. Për paisje me këtë pëlqim, me kërkesë duhet t'i drejtoheni kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural. Dokumentacioni i nevojshëm duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, i lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit (kopje);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 1772-0 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës 2", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Planit i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=2602 m². 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.

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 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 bashkëinvestim (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);

X. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa 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, bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

XI. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e 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, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Aplikuesi Kolegji “ISPE” shpk nga Prishtina, me person të autorizuar Remzije Bytyçi, nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-77801/25 dt. 03.06.2025, (sipas e_Leja KKN-00384/25), ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit të Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës arsimore-administrative, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, aplikuesi ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë, kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 1772-0 dhe certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-01772-0 ZK Çagllavicë (kopje të vërtetuara nga origjinali, LRP. Nr. 9581/18 dt. 31.05.2018);

- “Informim nga Plani Zhvillimor Komunal-PZHK”, referencë 05-350/01-71458/17 dt. 30.03.2017, me datë 05.04.2017, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Matjet gjeodezike, punuar nga kompania gjeodezike “AR Consalting” shpk, me licencë numër 72;
- Projektin konceptual për parcelën kadastrale në fjalë, me pjesën tekstuale dhe grafike, të hartuar nga “Modium” L.L.C., me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810833609;
- Kopjen e “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/02-0130994/18 dt. 02.07.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë arsimore-administrative në Çagllavicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1772-0 ZK Çagllavicë, lëshuar nga kjo drejtori;
- Kopjen e Certifikatës së regjistrimit të biznesit të Kolegji “ISPE” shpk, me nr. 70630028;
- kopjen e letërnjoftimit të Resmije Bytyqi dhe Avni Mazrekut;
- Foto të lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-77801/25 dt. 03.06.2025, (sipas e_Leja KKN-00384/25), dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni-PZHK-së, hulumtimin e dosjeve të lëndëve në arkivin e drejtorisë, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative dhe projektit konceptual, ka konstatuar se:

Parcela kadastrale nr. 1772-0 ZK Çagllavicë, shtrihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, i miratuar Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, në “zonë ekzistuese banimi”, dhe për këtë hapësirë kjo drejtori bazuar në kërkesën e palës me aktin administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/02-0130994/18 dt. 02.07.2018, ka caktuar kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë arsimore-administrative në Çagllavicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1772-0 ZK Çagllavicë, bazuar në karakteristikave të rrethinës brenda diametrit prej 50m’ nga kufiri i parcelës kadastrale, dhe Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017. Pasi që aplikuesi nuk i është përmbajtur afatit kohor për aplikim për leje ndërtimore ashtu siç është përshkruar në pikën X. të “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/02-0130994/18 dt. 02.07.2018, vendimi në fjalë ka pushuar së vlejti.

Andaj aplikuesi Kolegji “ISPE” shpk nga Prishtina, me person të autorizuar Remzije Bytyçi, nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-77801/25 dt. 03.06.2025, (sipas e_Leja KKN-00384/25), ka kërkuar sërish caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë arsimore-administrative në Çagllavicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1772-0 ZK Çagllavicë.

Në procedurën e shqyrtimit të kërkesës në fjalë, 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 24.06.2025, 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 09.07.2025. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Meqenëse parcela kadastrale nr. 1772-0, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë “arë e klasës 2”, dhe pasi që, për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, për inicim të procedurës, konform dispozitave ligjore të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që rregullojnë këtë fushë, obligohet aplikuesi që paraprakisht aplikimit për leje ndërtimore, ta rregullojë këtë çështje, duke ju drejtuar me kërkesë kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, dhe e cila

përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural.

Bazuar në paragrafin 3 të pikës I të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, me nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, për implementimin e arkitekturës së qëndrueshme në ndërtesën e planifikuar, është lejuar rritja e koeficientit të shfrytëzimit të parcelës (ISHP), për 10 %, me kusht të zhvillimit të arkitekturës së qëndrueshme në ndërtesën e planifikuar, sipas projektit/elaborateve përkatëse, të cilat duhet të hartohen në tërësi sipas indikatorëve apo faktorëve të arkitekturës së qëndrueshme, të përshkruar në paragrafin 4 të pikës I të Vendimit të referuar, dhe të njëjtit të miratohen nga kjo drejtori, në procedurën e pajisjes me leje ndërtimore.

Me plani i situacionit – “zgjidhja urbane” në kuadër të kompleksit është planifikuar ndërtimi i ndërtesës arsimore-administrative, bazuar në ndërtesat e rrethinës, si dhe hapësirat në shërbim të ndërtesës si: rrugë për qasje dhe përreth ndërtesës, vendparkime të hapura, hapësira gjelbëruese, etj., me të cilin plan është prezantuar edhe lidhja e ndërtesës me ambientin e jashtëm, si nëntokë ashtu edhe mbi tokë.

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 ekzistuese publike “Anton Santori” 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 Avni Mazreku, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-77801/25 dt.03.06.2025, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Anton Santori” në Çagllavicë, për ndërtesën afariste - koleg me etazhitet B+S+P+I, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese ne raport me parcelën 01772-0, Zk. Çagllavicë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, të aplikohet profilimi i rrugës sipas zgjidhjes urbane, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes.”.

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit, bazuar në thënat e më sipërme, 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 UA të 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”, ka konstatuar se kërkuuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të PZHK-së për atë hapësirë, si dhe në harmoni me karakteristikat e rrethinës në distancë prej pesëdhjetë (50) metrave nga kufijtë e parcelës kadastrale, dhe se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacionit -"zgjidhja urbane".

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 – MMPH-ja.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-77801/25 dt. 03.06.2025, (sipas e_Leja KKN-00384/25).

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-77801/25 dt. 08.09.2025

Zyrtari,
Mimoza Berisha, Prestreshi





[Handwritten signature]

1393-1

RRUGA "ANTON SANTORINI"

1675-3

1800-0

1233-4

1233-5

1233-16

KUFIRI I PARCELES

KUFIRI I PARCELES

KUFIRI I PARCELES

KUFIRI I PARCELES

TOTAL SIPERFAQJE E GJELBERUAR NE PARTER
780.2m² (30%)
TOTAL SIPERFAQJE E GJELBERUAR NE KULM
260.2m² (10%)

GABARITI I BODRUMIT -1
SIP. TOTALE NENTOKË: 1849.2m²

B +S+P+1

SIP. E SHPUTËS SË PËRDHESËS: 912.1m²
SIP. E SHPUTËS SË SUTERRENIT: 1019.6m²
SIP. TOTALE MBITOKË: 2505.2m²
SIP. E KULMIT TË GJELBËR: 260.2m²

+8.90
+644.7

+11.70

-4.60

+8.90

-3.14

-4.60

SIPERFAQET E DETAJUARA TË PROJEKTIT TË PROPOZUAR

BAZA E BODRUMIT -1	1339.4
SUTERREN	1019.6
BAZA E PËRDHESËS	912.1
BAZA E KATIT 1	1028.3
BAZA E LIFTIT	55
TOTAL SIPERFAQJE NENTOKË	1849.2
TOTAL SIPERFAQJE MBITOKË (Pjesëmarrje në koeficient)	2505.2
TOTAL SIPERFAQJE NDËRTIMORE	4354.4

LLOGARIA E SIPERFAQJEVE PËR KOLEGJIN ISPE

1. PARAMETRAT E PARCELES NDËRTIMORE	
01772-0	2602
SIPERFAQJA E PARCELAVE BRENDA VJËS RREGULLUESE	2602
TOTAL	2602
2. PARAMETRAT NGA PZHK	
ISP - Indeksi i shfrytëzimit të parcelës 30% dhe 10% (Arkitekturë e Qendrueshme)	40%
ISPN - Indeksi i sip. Përgjithshme ndërtimore	1.2
ISHN - Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës	60%
ISGJ - Indeksi i sipërfaqes së gjelbrimit	40%
ETAZHITETI MAX.	P+1
3. KALKULIMI I SIPERFAQJEVE NË BAZË TË PZHK-së	
ISP - Indeksi i shfrytëzimit të parcelës	1040.8
ISPN - Sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore (mbi tokë)	3122.4
ISHN - Sipërfaqja e bazës së nëntokës	1561.2
ISGJ - Sipërfaqja e gjelbrimit	1040.8
4. SIPERFAQET SIPAS PROJEKTIT TË PROPOZUAR	
SIPERFAQJA E SHPUTËS NDËRTIMORE (PËRDHESA) (35%)	912.1
SIPERFAQJA E PËRGJITHSHME NDËRTIMORE MBI TOKË	2505.2
SIPERFAQJA E PËRGJITHSHME NËN TOKË	1849.2
SIPERFAQJA E SHPUTËS SË NËNTOKËS (51.48%)	1339.4
SIPERFAQJA E GJELBRIMIT NE PARTER (30%)	780.2
SIPERFAQJA E GJELBRIMIT NE KULM (10%)	260.2
TOTAL SIPERFAQJA E GJELBRIMIT (40%)	1040.4

Projektues:

MODIUM

Prishtinë

Investitor:

KOLEGJI "ISPE" SH.P.K

Lokacioni:

ÇAGLLAVICË

Emri i Projektit:

KOLEGJI ISPE

Lloji i Projektit:

PROJEKTI PËR KUSHTE
NDËRTIMORE

Emërtimi i Vizatimit:

SITUACIONI I NGUSHTË
A3

Përpjesa:

1:300, 1:2.48

Numri i Vizatimit:

A.01.9

Faza e Projektimit:

ARKITEKTURA

MODIUM

Projektor & Kontrollor:

Burim Bajraktari, MArch | Fatos Mallqaj, BArch

Projektor:

Hana Bala, Liberta Beqiri

Data:

8/1/2025