01-520 01-520

Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

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, dhe 44, të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr.05/L-031 dt.21.07.2016, 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 duke vendosur sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 43736/25 dt.28.03.2025 *(sipas eLeja, KKN-00141)*, të kërkuesve: Pronarëve, Ramadan Idrizaj, Levent Hydaverdi, Naser Gashi, Serbez Ahmeti, Habibe Rexhepi, Musa Pakashtica, Blodin Pakashtica nga Prishtina, me Investitor "DFK Group"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 811883695, dhe me përfaqësues ligjor Azem Kastrati nga Podujeva, "Daakonn" shpk nga Ferizaji, Gani Viqa, nga Ferizaji, Vllaznim Kelmendi nga Peja, dhe "Flori Eng" shpk nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ***Kompleksi "Emshiri Tower"***, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Lam.: "A"** me 2B+P+23, **"A'"** me 2B+S+0, **"B"** me 2B+S+P+13, **"B'"** me B+0, **"C"** me 2B+S+P+4, **"D"** me 2B+S+P+8, **"E"** me B+S+P+9, **"F"** me 2B+S+P+12, **"F'"** me B+S+0, **"G"** me B+S+P+11 & **"H"** me 2B+P+8, në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban **"D1-1/ZB"**, të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me dt. 18.06.2025, merr këtë:

V E N D I M
CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuesve: Pronarëve, Ramadan Idrizaj, Levent Hydaverdi, Naser Gashi, Serbez Ahmeti, Habibe Rexhepi, Musa Pakashtica, Blodin Pakashtica nga Prishtina, me Investitor "DFK Group"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 811883695, dhe me përfaqësues ligjor Azem Kastrati nga Podujeva, "Daakonn" shpk nga Ferizaji, Gani Viqa, nga Ferizaji, Vllaznim Kelmendi nga Peja, dhe "Flori Eng" shpk nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02 - 43736/25 dt.28.03.2025 *(sipas eLeja, KKN-00141)*, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ***Kompleksi "Emshiri Tower"***, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Lam.: "A"** me 2B+P+23, **"A'"** me 2B+S+0, **"B"** me 2B+S+P+13, **"B'"** me B+0, **"C"** me 2B+S+P+4, **"D"** me 2B+S+P+8, **"E"** me B+S+P+9, **"F"** me 2B+S+P+12, **"F'"** me B+S+0, **"G"** me B+S+P+11 & **"H"** me 2B+P+8, në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban **"D1-1/ZB"**, të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr.341-1 & 2; nr.344-1 & 2; nr.343-1 & 2 ZK Çagllavicë, sipas projekt propozimit konceptual & planit të situacionit – "zgjidhja urbane", të prezantuar.

II. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Bllokut urban **"D1-1/ZB"** të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 – 2032, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01nr.350/01 – 75041/24 dt.10.06.2024 në Prishtinë, dhe ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "Zonë banimi".

Pronarët dhe Investitori, për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes shkresës zyrtare "Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032", me referencë 04-350/01-92886/24 dt.17.07.2024, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale, kadastrale, nr.00341-1 & 2; nr.344-1 & 2; nr.343-1 & 2 ZK Çagllavicë, sipas projekt propozimit konceptual, gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:

- nr.341-1 S=5,579m²; Ramadan Idrizaj .....”Arë e klasit 5”;
- nr.341-2 S=4,936m²; Ramadan Idrizaj .....”Arë e klasit 5”;

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- nr.343-1 S=10,729m²; Habibe Rexhepi, Diana Hydaverdi, Musa Pakashtica, Blodin Pakashtica....."Arë e klasit 5";
- nr.343-2 S=1,120m²; Serbez Ahmeti....."Arë e klasit 5";
- nr.344-1 S=5,343m²; Naser Gashi....."Arë e klasit 5";
- nr.344-2 S=5,343m²; Naser Gashi....."Arë e klasit 5";

Totali: S=33,050m²;

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave të lartcekura, nuk ka ndërtesa të ndërtuara - parcelat janë të zbrazëta;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel, nga drejtimi veri-përendim, ~12.0m;
- Qasja ekzistuese e parcelave të lartcekura është përmes rrugës së ekzistuese dhe të planifikuar;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, ndërtesa shumbanesore.

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtim e ***Kompleksi "Emshiri Tower"***, me ndërtesa shumë banesore & afariste **Lam.: "A"** me 2B+P+23, **"A'"** me **2**B+S+0, **"B"** me 2B+S+P+13, **"B'"** me B+0, **"C"** me 2B+S+P+4, **"D"** me 2B+S+P+8, **"E"** me B+S+P+9, **"F"** me 2B+S+P+12, **"F'"** me B+S+0, **"G"** me B+S+P+11 & **"H"** me 2B+P+8, në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban **"D1-1/ZB"** të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe ato janë:

- Organizimi dhe qasjet në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhitetetet e ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese dhe ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore për realizimin e pjesës së **Kompleksi "Emshiri Tower"**, në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban **"D1-1/ZB"** të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohen ndërtesat shumë banesore dhe afariste – **Lam.: "A"** me 2B+P+23, **"A'"** me **2**B+S+0, **"B"** me 2B+S+P+13, **"B'"** me B+0, **"C"** me 2B+S+P+4, **"D"** me 2B+S+P+8, **"E"** me B+S+P+9, **"F"** me 2B+S+P+12, **"F'"** me B+S+0, **"G"** me B+S+P+11 & **"H"** me 2B+P+8, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi "Emshiri Tower", Lam.: "A", "A'", "B", "B'", "C", "D", "E", "F", "F'", "G" & "H".

Parcela ndërtimore "1",

Lam. "A" – S=14,935.87m² / 12,342.11m², mbi tokë + 2,593.76m², nën tokë /,
Etazhitet: -2B+P+23;

Lam. "A' " – S=1,613.52m² / 277.93m², mbi tokë + 1,335.59m², nën tokë /,
Etazhitet: 2B+S+0;

Lam. "B" – S=11,154.38m² / 8,301.87m², mbi tokë + 2,852.51m², nën tokë /,
Etazhitet: -2B+S+P+13;

Lam. "B' " – S=1,100.48m² / nën tokë /,
Etazhitet: -B+0;

Lam. "C" – S=6,258.17m² / 3,244.40m², mbi tokë + 3,013.78m², nën tokë /,
Etazhitet: -2B+S+P+4;

Lam. "D" – S=7,070.57m² /4,744.97m², mbi tokë + 2,325.60m², nën tokë /,
Etazhitet: -2B+S+P+8;

Totali: S=42,132.99m² / 28,911.28m², mbi tokë + 13,221.72m², nën tokë /,

Parcela ndërtimore "2",

Lam. "E'" – S=7,959.68m² / 5,943.87m², mbi tokë + 2,015.81m², nën tokë /,
Etazhitet: B+S+P+9

Lam. "F" – S=10,449.55m² / 7,356.01m², mbi tokë + 3,093.55m², nën tokë /,
Etazhitet: -2B+S+P+12;

Lam. "F' " – S=929.98m² / 89.73m², mbi tokë + 840.25m², nën tokë /,
Etazhitet: B+S+0;

Totali: S=19,339.21m² / 13,389.61m², mbi tokë + 5,949.61m², nën tokë /,

Parcela ndërtimore "3",

Lam. "G" – S=8,800.13m² / 7,148.74m², mbi tokë + 1,651.39m², nën tokë /,
Etazhitet: B+S+P+11;

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Lam. "H" – S=8,465.68m² / 5,112.28m², mbi tokë + 3,353.40m², nën tokë /,
Etazhitet: -2B+S+P+8;
Totali: S=17,265.81m² / 12,261.02m² , mbi tokë + 5,004.79m², nën tokë /,
Totali: "1", "2" & "3": S=78,738.01m² / 54,561.91m², mbi tokë + 24,176.12m²,nën tokë /,

Vërejtje; Në sipërfaqet totale të ndërtesave është përfshirë edhe sipërfaqja e hapësirave për komunitet (3.5%).

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara me sipërfaqe brenda vijës rregulluese - parcelë ndërtimore, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, janë:

Parcela ndërtimore "1":
- nr. 344-1 S=1,545m²;
- nr. 344-2 S=2,133m²;
- nr. 343-1, S=4,811m²;
- nr. 343-2 S=494m²;

Total: S=8,983m²;

Parcela ndërtimore "2":
- nr.341-1 S=4,874m²;

Parcela ndërtimore "3":
- nr.341-2 S=4,535m²;

Totali: "1", "2" & "3": S=8,983 + 4,874 + 4,535=18,392m²;

- Parcelat dhe pjesët e parcelave të trajtuara me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese, për realizimin e, të kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, janë:

Parcela ndërtimore "1":
- nr.344-1 S=826m²;
- nr.344-2 S=392m²;
- nr.343-1, S=812m²;
- nr.343-2 S=626m²;

Total: S=2,656m²;

Parcela ndërtimore "2":
- nr.341-1 S=705m²;

Parcela ndërtimore "3":
- nr.341-2 S=401m²;

Totali: "1", "2" & "3": S=2,656 + 705 + 401=3,762m²;

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

Parcela ndërtimore "1":
- nr.344-1 S=2,045+926=2,971m²;
- nr.344-2 S=2,610+208=2,818m²;
- nr.343-1, S=4,687+419=5,106m²;

Totali: S=10,895m²;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë "Banim i lartë", si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokut urban "D1-1/ZB" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024–2032, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01nr.350/01 – 75041/24 dt.10.06.2024, nuk përcaktohet, ndërsa, sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin / komepnsimi, etazhitet maksimal është P+4 deri P+23.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore parcelave të bashkuara (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë / gabarit të përdheses ose suterenit, sipas PRRU-së, lejohet max. 30%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Parcela ndërtimore "1":
S=8,983 x 0.3=2,694.90m² / sipas planit rregullues /
S=2,289.06m², / sipas projekt propozimit /

Parcela ndërtimore "2":
S=4,874 x 0.3=1,462.20m² / sipas planit rregullues /
S=1,146.73m² / sipas projekt propozimit /

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Parcela ndërtimore "3":
S=4,535 x 0.3=1,360.50m² / sipas planit rregullues /
S=1,143.51m² / sipas projekt propozimit /

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, është max.80%, bazuar në kriteret e planit rregullues të hollësishëm, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Parcela ndërtimore "1":
S=8,983 x 0.8=7,186.40m² / sipas planit rregullues /
S=6,659.21m² / sipas projekt propozimit /
Parcela ndërtimore "2":
S=4,874 x 0.8=3,899.20m² / sipas planit rregullues /
S=3,585.99m² / sipas projekt propozimit /
Parcela ndërtimore "3":
S=4,535 x 0.8=3,628.00m² / sipas planit rregullues /
S=3,051.45m² / sipas projekt propozimit /

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara, për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës është min.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, kjo sipërfaqe është:

Parcela ndërtimore "1":
S=8,983 x 0.4=3,593.20m² / sipas planit rregullues /
S=2,669.78 + 923.92m², / sipas projekt propozimit, në tokë+në kulm /
Parcela ndërtimore "2":
S=4,874 x 0.4=1,949.60m² / sipas planit rregullues /
S=1,734.60 + 215.00m² / sipas projekt propozimit, në tokë+në kulm /
Parcela ndërtimore "3":
S=4535 x 0.4=1,814.00m² / sipas planit rregullues /
S=1,778.76 + 40.00m² / sipas projekt propozimit, në tokë+në kulm /

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria", për bllokun urban "B-9" është **2.4**, andaj i propozuar dhe miratuar është **2.4**.

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***. Bazuar në llogaritë e lartë shënuara sipërfaqja ndërtimore për parcelën ndërtimore – parcelat e bashkura, është:

Parcela ndërtimore "1":
S=8,983 x 2.4=21,559.20m² / sipas planit rregullues /
S=28,911.28m² / sipas projekt propozimit, duke llogaritur 3.5% dhe shpronësimin /
Parcela ndërtimore "2":
S=4,874 x 2.4=11,697.60m² / sipas planit rregullues /
S=13,389.61m² / sipas projekt propozimit /
Parcela ndërtimore "3":
S=4,535 x 2.4=10,884m² / sipas planit rregullues /
S=12,261.02m² / sipas projekt propozimit /

Bazuar në pikën 4.1 / *Qëllimet dhe objektivat specifike* /, të pjesës tekstuale të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Kryeqytetit, 01nr.350/01 – 75041/24 dt.10.06.2024, thuhet që çdo zhvillim brenda kufijve të planit do të marrë pjesë me 3,5% të sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit për shërbime publike për të mirën e komunitetit, dhe sipas llogarive, për të gjitha ndërtesat, kjo sipërfaqe është:
S=44,140.80m² x 0.035 (3.5%)=1,544.93m², */ sipas planit rregullues për të gjitha ndërtesat /*
Totali: S= 44,140.80 + 1,544.93= 45,685.73 m² */ sipas planit rregullues për të gjitha ndërtesat, duke përfshirë 3.5 % /.*

- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 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 ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore. Sipas llogarisë, sipërfaqja S=2,656 + 705 +

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

401=3,762m², e përfshirë jashtë vijës rregulluese, e përcaktuar në përqindje (%) është: (3,762 / (8,983 + 4,874 + 4,535) x 100=20,45% *(Parcela:"1", "2" & "3")*. Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitorët, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit **2.4**, si në vijim:

S=3,762 x 2.4=9,028.80 m² *(Parcela:"1", "2" & "3")*.

Andaj, sipas vendimit të lartcekur mund të shpronësohet / kompensohet me sipërfaqe ndërtimore e tëra, dhe në këtë rast kompensimi totali i lejuar për ndërtim, do të jetë:

S=(21,559.20+6,374.40) + (11,697.60+1,692) + (10,844+962.40) + 1,860.94 (3.5%)= **55,030.54 m²** *(Parcela:"1", "2" & "3")*

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokoluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efiçiencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Distanca në mes të dy objekteve është minimum 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare) dhe për të arritur te ky kusht janë përcaktuar distancat nga parcelat fqinje: aty ku ka hapje të kthinave primare si dhoma e ditës dhe dhomat e fjetjes, distanca minimale nga parcela e fqiut është 0.5H, aty ku ka hapje të kthinave sekondare si kuzhinë, tryezari, banjo, WC, depo, shkallë dhe garazhë, distanca minimale është 0.25H ose me marrveshje me fqiun distanca mund të jetë 0m, përkatësisht të ngjitet në parcelë me fqiun, dhe distanca e bodrumit nga parcelat fqinje është min 1.5m apo me marrëveshje me fqiun mund të jetë 0m;
- Tek banimi shumëbanesorë, distanca minimale e vijës ndërtimore është 7.5 m, ndërsa ajo maksimale 16.60m varësisht nga niveli i rrugës dhe etazhitet;
- Rampa dhe shkallët e hyrjes duhet të jenë brenda vijës ndërtimore dhe brenda sipërfaqes së shputës ndërsa me strehë, ballkon apo konzollë mund të dilet max 1.5m nga vija ndërtimore;
- Vija ndërtimore nëntokësore është e njejtë me vijën rregulluese kështu që bodrumi mund të vendoset deri tek vija rregulluese;
- Rrethojat e parcelave te banimi shumëbanesorë nuk bën të parashihen kështu që hapësira e lirë mbetet hapësirë publike;
- Niveli i përdhesës mund të ngritet max 1.2m nga niveli i trotuarit;
- Kulmi mund të jetë i rrafshët ose i pjerrtë në kënd maksimal 30°. Me kulm (strehë) mund të dilet jashtë vijës ndërtimore dhe jashtë shputës max 1.5m;
- Lartësia më e madhe e strukturave si oxhaqet e ventilimit dhe hapësirat e ashensorëve, mund të lejohen vetëm nëse janë të larguara nga perimetri i ndërtesës për më së paku sa lartësia e vet structures;
- Sipërfaqja e lirë në kuadër të blloqeve urbane, duke përfshirë gjelbërimin, shtigjet, parkingjet e hapura, sipërfaqet e lira të institucioneve publike të planifikuara, hapësirat rekreative, etj. është 65%;
- Me qëllim të arritjes së numrit optimal të drunjëve, duhet të mbillet së paku një dru me kurorë të gjerë për 250 m² të sipërfaqes së pandërtuar të zones. Trupat ekzistues të drurëve të ruhen. Nëse një numër i caktuar duhet të prehen për shkak të ndërtimit, atëherë ato duhet të zëvendësohen me drunj të rinj të mbjellur në pjesën e lirë të ngastrës. Sugjerohet mbjellja e bimëve autoktone, që i përshtaten klimës dhe vendit;
- Tek banimi kolektiv min 1 VP/100 m², por jo më pak se numri i njësive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit;
- Standardi i parkimit për bruto të sipërfaqes së ndërtuar është dy vend parkingje /100m², (por jo më pak se numri i njësive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit). Në hapësirat e parkimit publik duhet të parashihen parkingjet për personat me nevoja të veçanta. Parkimi duhet planifikuar në përgjithësi me garazhe nëntokësore, të cilat do të mundësojnë më shumë hapësirë të hapur për këmbësorë dhe çiklistë. Nga numri i obligueshëm i vend parkingjeve, së paku 20% duhet të jenë për shfrytëzim publik. Kjo është një qasje e qëndrueshme që jo vetëm siguron ajër të pastër, por edhe një mjedis të sigurt për këmbësorë dhe çiklistë. Për afarizëm llogariten 3 vend parkingje për 100 m², por jo më pak se numri i njësive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit;
- Materialet të cilat do të përdoren duhet të jenë materiale bashkëkohore dhe të cilat i përmbushin standardet e ndërtimit të kërkuara me ligje dhe rregullore të aplikueshme;

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Të sigurohet qasje për të gjithë, përmes sigurimit të shkallëve, rampave (me dorëza) ku ka ndryshime të nivelit, të shfrytëzohen materiale të forta, jo të rrëshqitshme, të realizohet drenazhi për të siguruar rrjedhën e ujit atmosferik nësipërfaqen e të tokës, ndriçimi të potencojë materialet e peizazhit (të forta dhe të buta) dhe minimizojë hijet e thella, lokimi i vendeve për ulje të ofrojë zgjedhje për diell, hije si dhe të mundësohet strehim nga të reshurat, sugjerohen materialet e forta dhe jo të rrëshqitshme për dysheme, si: guri i përpunuar, pllaka argjilore, betoni e të ngjashme, të përdoren materialet me teksturë që ndihmojnë orientimin, orientojnë lëvizjen (të ndihmojnë njerëzit me pengesa në të pamur), të evitohen pengesat në vijat e lëvizjes;
- Mobiliari urban duhet të bëhet i thjeshtë, të përcjell dizajnin në nivel të qytetit nëse është vendosur, ndriçimi të përdoret si mjet për të pamundësuar krimin, gjatë pajisjes së hapësirave publike, dizajni dhe zgjedhja e mobiliarit urban të paraqesë vepra të artit publik;
- Të respektohen vijat e lëvizjes duke mos vënë pengesa për lëvizje, të planifikohen vende për ulje nën hije të drunjve, të planifikohet gjelbërimi i lartë, e posaçërisht t'i kushtohet rëndësi mbjelljes së drunjëve izolues dhe dekorativ, të planifikohen sipërfaqe të ujit - fontana, kroje etj;
- Qasja në kompleks me ndërtesë shumë banesore dhe afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efiçiencës 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 Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria".

VI. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale **nr.344**-1; **344**-2; **343**-1 & **343**-2 ZK Çagllavicë (Parcela ndërtimore "1"); **nr.341**-1 ZK Çagllavicë (Parcela ndërtimore "2") dhe nr.341-2 ZK Çagllavicë (Parcela ndërtimore "3"), do të realizohet bazuar në Planin e Situacionit - "zgjidhja urbane", Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualin e ndarjes, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo-Group" Sh.p.k. nga Prishtina, me licencë nr.52.

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 kordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga kompania gjeodete e 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, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe Manualin e ndarjes, punuar nga kompania gjeodete e licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave, **nr.344**-1, **344**-2; **343**-1 & **343**-2 ZK Çagllavicë (Parcela ndërtimore "1"), do të realizohet, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo-Group" Sh.p.k. nga Prishtina, me licencë nr.52.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parceleva kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin kordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i bashkimit, punuar nga kompania gjeodete e 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 bashkimit 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, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe Manualin e bashkimit, punuar nga kompania gjeodete e licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

VIII. Kompenzimi/shpronësimi i pjesëve të parcelave kadastrale nr.341-1, me S=302+403=705m², 341-2, me S=401m², 344-1, me S=826m², 344-2, me S=182+210=392m², 343-1, me S=387+425=812m², dhe 343-2, me S=41+43+43+499=626m², dhe sipërfaqe totale S=3,762 m², të përfshira në hapësira publike të planifikuara – rrugë, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01 – 97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore mund të kompensohen sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20% të parcelës ndërtimore (parcelave dhe pjesëve të tyre brenda vijës rregulluese). Sipas planit të shtrirjes së parcelave dhe kalkulimit, sipërfaqja e shprehur në përqindje (%), është 3,762 / (8,983 + 4,874 + 4,535) x 100=20,45% *(Parcela:"1", "2" & "3")*. Andaj, bazuar në vendimin e lartcekur, sipërfaqja e tërë mund të trajtohet/kompensohet, dhe kjo sipërfaqe e lartcekur, e kalkuluar me koeficientin e ndërtimit **2.4**, përcakton sipërfaqen ndërtimore, si në vijim: S= 3,762 x 2.4= 9,028.80 m² *(Parcela:"1", "2" & "3).*

Andaj bazuar në konstatimet e lartcekura, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesës së parcelave kadastrale të lartcekura, me sipërfaqe totale prej **S=3,762m²**, sipas sipërfaqeve të lartcekura, dhe manualit për ndarje, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo-Group" nga Prishtina, me licencë nr.52, e i cili është pjesë përbërëse e vendimit të kushteve ndërtimore. Procedura e kompensimit / shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave kadastrale dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqet ndërtimore, të trajtohen pas ndarjes, bashkimit dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit VI. dhe VII të këtij vendimi.

Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë për Pronë të Komunës së Prishtinës, dhe mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafit, nga pronarët ose investitori, për arsye të ndryshme, obligon *Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore.*

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

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

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

X. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën V., 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", "Rregullore mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor",* bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit , me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- 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 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 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;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

Dokumentacioni 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;

Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

XII. 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 e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

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

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

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, meqenëse parcelat kadastrale të lartëcekura, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, janë të evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 5", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr.41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë;

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore, të përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=8,983 + 4,874 + 4,535=**18,392m²** për (Parcela ndërtimore "1", "2" & "3"). 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, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

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.

XIV. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet / realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës", 01nr.434/01–0094474/17 dt.24.04.2017, dhe "Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës", 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, dhe dokumentacionit ndërtimor / projektit 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, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënimit;

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

A r s y e t i m

Kërkuesit: Pronarët, Ramadan Idrizaj, Levent Hydaverdi, Naser Gashi, Serbez Ahmeti, Habibe Rexhepi, Musa Pakashtica, Blodin Pakashtica nga Prishtina, me Investitor "DFK GROUP"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 811883695, dhe me përfaqësues ligjor Azem Kastrati nga Podujeva, "Daakonn" shpk nga Ferizaji, Gani Viqa, nga Ferizaji, Vllaznim Kelmendi nga Peja, dhe "Flori Eng" shpk nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 – 43736/25 dt.28.03.2025 *(sipas eLeja, KKN-00141)*, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e pjesës së ***Kompleksi "Emshiri Tower"***, ***Kompleksi "Emshiri Tower"***, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Lam.: "A"** me 2B+P+23, **"A'"** me 2B+S+0, **"B"** me 2B+S+P+13, **"B'"** me B+0, **"C"** me 2B+S+P+4, **"D"** me 2B+S+P+8, **"E"** me B+S+P+9, **"F"** me 2B+S+P+12, **"F'"** me B+S+0, **"G"** me B+S+P+11 & **"H"** me 2B+P+8, të gjitha këto në kuadër të lokacionit të përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 43736/25 dt.28.03.2025 *(sipas eLeja, KKN-00141)* si dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- *Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelën kadastrale: nr. 344-1, 344-2, 343-1, 343-2, 341-1, dhe 341-2 të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Projekti konceptual - "zgjidhja urbane" e kompleksit, me projekt ideor të ndërtesave shumë banesore dhe afariste - **Kompleksit "Emshiri Tower"**, hartuar nga "VIA PROJECT" shpk nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 810187402, dhe me pronar: Liridon Llapashtica;*

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- *Manuali gjoedezik "Situacini i terenit ne parcealt 000343-1 dhe 00344-2 ZK Çagllavicë", punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo- Group" shpk nga Prishtina, me numër të licencës nr. 52;*
- *Manuali i ndarjes dhe bashkimit, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo- Group" shpk nga Prishtina, me numër të licencës nr. 52;*
- *Shkresa "Njoftimi publik" i datës 28.03.2025 — 13.04.2025, të lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Fotot e lokacionit me shkresën "Njoftim publik";*
- *Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes pronarëve Levent Hydaverdi, Naser Gashi, Serbez Ahmeti, Habibe Rexhepi, Musa Pakashtica, Blodin Pakashtica nga Prishtina me investitor "Flori Construction" Sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter SEFADIN BLAKAJ në Prishtinë, me Nr. i LRP:18719/2021, Nr. i REF: 5201/2021 dt.10.12.2021;*
- *Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes pronarit Ramadan Idrizaj nga Prishtina, dhe Investitorit "DFK GROUP"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 811883695, përpiluar te Noter SEFADIN BLAKAJ në Prishtinë, me Nr. i LRP: 8825/2023, Nr. i REF: 4175/2023 dt.06.10.2023;*
- *Akti "Vendim", mbi ndryshimin e aksionarëve, të emrit të shoqërisë dhe aprovimin e statutit të ri, i nxjerrë me datë 24.08.202, nga Kuvendi i Aksionarëve i Shoqërisë "Flori Construction" shpk, me numër unik identifikues 811883695, në Prishtinë;*
- *Shkresa "Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032", me referencë 04-350/01-92886/24 dt.17.07.2024, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik.*
- *Akti noterial "Autorizim për përfaqësim", dhenë nga "DFK Group" shpk, për Liridon Llapëashtica, i përpiluar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me LRP.nr.:1468/2025, Ref.nr.::796/2025 dt.19.02.2025;*
- *Akti noterial "Autorizim", dhenë nga DFK Group" shpk, për z. Azem Kastrati, i përpiluar te noteri Selatin D. Shahini, me LRP. Nr. 29545/2023, dt. 04.10.2023;*
- *Fotokopja e certifikatës së biznesit të "DFK Group" sh.p.k. me ARBK, 811883695, dhe me pronar Gani Viça nga Greme-Ferizaj;*
- *Fotokopja e certifikatës së biznesit të "Daakonn" sh.p.k. me ARBK, 811553222, dhe me pronar Nazmi Viça nga Greme-Ferizaj;*
- *Fotokopja e certifikatës së biznesit të "Via Project" sh.p.k. me ARBK, 810187402;*
- *Fotokopja e diplomave të projektuesve;*
- *Shkresa "Mendimi nga faza e komunikacionit", lëshuar nga zyrtari përgjegjës i drejtorisë;*
- *Procesverbali i komisionit këshillëdhënës, i datës 21.05.2025.*
- *Fotokopja e letërnjoftimit të pronarëve dhe investitorit;*
- *Foto e lokacionit.*

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02 – 43736/25 dt.28.03.2025 *(sipas eLeja, KKN-00141)*, 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 të Hollësishëm "Kalabria", 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 në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës 05nr.350/02 – 43736/25 dt.28.03.2025 *(sipas eLeja, KKN-00141)*, në emër të kërkuesve dhe investitorit të lartcekur, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ***Kompleksi "Emshiri Tower"***, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Lam.: "A"** me 2B+P+23, **"A'"** me **2**B+S+0, **"B"** me 2B+S+P+13, **"B'"** me B+0, **"C"** me 2B+S+P+4, **"D"** me 2B+S+P+8, **"E"** me B+S+P+9, **"F"** me 2B+S+P+12, **"F'"** me B+S+0, **"G"** me B+S+P+11 & **"H"** me 2B+P+8, në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban **"D1-1/ZB"**, të Plani Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr.341-1 & 2; nr.344-1 & 2; nr.343-1 & 2 ZK Çagllavicë, të cilat përfshihen në zonë të destinuar për shfrytëzim me destinim "banim", dhe pas shqyrtimit dhe analizimit të projekt propozimit konceptual me Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", të prezantuar, ka konstatuar se i njëjti, në parim, është bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor.

Paraprakisht, pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të shqyrtimit 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,* kjo drejtori ka vendosur Afishen "Njoftimi publik",

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

me datë 28.03.2025, e cila ka qëndruar gjer me datë 13.04.2025, 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.

Bazuar në pjesën tekstuale të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01nr.350/01 – 75041/24 dt.10.06.2024, konkretisht në pikën 4.1 / *Qëllimet dhe objektivat specifike* / të dispozitës 4. / *Korniza Zhvillimore e Planit* /, është specifikuar që, me qëllim të ngritjes së vlerës së përgjithshme të shërbimeve publike të lagjes, çdo zhvillim brenda kufijve të planit (përjashtimisht zona e banimit individual) do të marrë pjesë me 3,5% të sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit për shërbime publike për të mirën e komunitetit, konkretisht aplikimi i koeficientit shtesë të sipërfaqes totale ndërtimore, dhe ku kjo përqindje ndërtohet nga investitori/pronari i tokës për nevojat e përgjithshme të komunitetit dhe kalon në pronësi të Komunës së Prishtinës pa asnjë kompensim shtesë, dhe e njëjta sipërfaqe është përcaktuar sipas përshkrimit në paragrafin *IV. Kushtet ndërtimore...*, të këtij vendimi.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullësia e Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje 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 "DFK Group"sh.p.k., Ramadan Idrizaj, në lagjen "Kalabria", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-43736/25 dt.28.03.2025, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuara në lagjen "Kalabria" në Prishtinë, për ndërtesat "Lamela A, A', B, B', C, D, E, F, F', G dhe H" , sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohen si te tilla, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugët e planifikuara dhe terrenin me pjerrësi. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", "Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës" dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e 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 ajo sipas planit".

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptuar, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 50254/24 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 prezantimit nga projektuesi i investitorit me datë 21.05.2025, përmes procesverbalit ka rekomanduar disa vërejtje dhe sugjerime dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e lartshënuara, dhe në shqyrtimin e dokumentacionit të prezantuar, pas konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të *"Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve*", si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21 dhe 44 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, vendosi që ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç`rast konstatoi se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin e kërkesës, 05nr.350/02 - 43736/25 dt.28.03.2025 *(sipas eLeja, KKN-00141),* në emër të kërkuesve: Pronarëve Ramadan Idrizaj, Levent Hydaverdi, Naser Gashi, Serbez Ahmeti, Habibe Rexhepi, Musa Pakashtica, Blodin Pakashtica nga Prishtina, me Investitor "DFK Group"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 811883695, dhe me përfaqësues ligjor Azem Kastrati nga Podujeva, "Daakonn" shpk nga Ferizaji,

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Gani Viqa, nga Ferizaji, Vllaznim Kelmendi nga Peja, dhe "Flori Eng" shpk nga Prishtina, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin *Kompleksi "Emshiri Tower"*, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Lam.: "A"** me 2B+P+23, "A'" me 2B+S+0, "B" me 2B+S+P+13, "B'" me B+0, "C" me 2B+S+P+4, "D" me 2B+S+P+8, "E" me B+S+P+9, **"F"** me 2B+S+P+12, **"F'"** me B+S+0, **"G"** me B+S+P+11 & **"H"** me 2B+P+8, në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban **"D1-1/ZB"**, të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr.341-1 & 2; nr.344-1 & 2; nr.343-1 & 2 ZK Çagllavicë, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhja urbane", të prezantuar.

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 ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Planit Rregullues i Hollësishëm "Kalabria ", në sistemin koordinativ KosovaREF 01 dhe Manuali i ndarjes, bashkimit dhe shpronësimit të parcelave kadastrale të trajtuara.

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: Kërkuesve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02 – 43736/25 dt.28.03.2025 *(sipas eLeja, KKN-00141).*

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 43736/25 DT.18.06.2025,

Zyrtari:
Ergyn Hajredini

Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi.

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality of Prishtina

PRISHTINA

Drejtoria e Urbanizmit/Department of Urbanism: Prishtinë

Numri lejes së ndërtimit: _____

Zona kadastrale / Cadastral zone: Çagllavicë

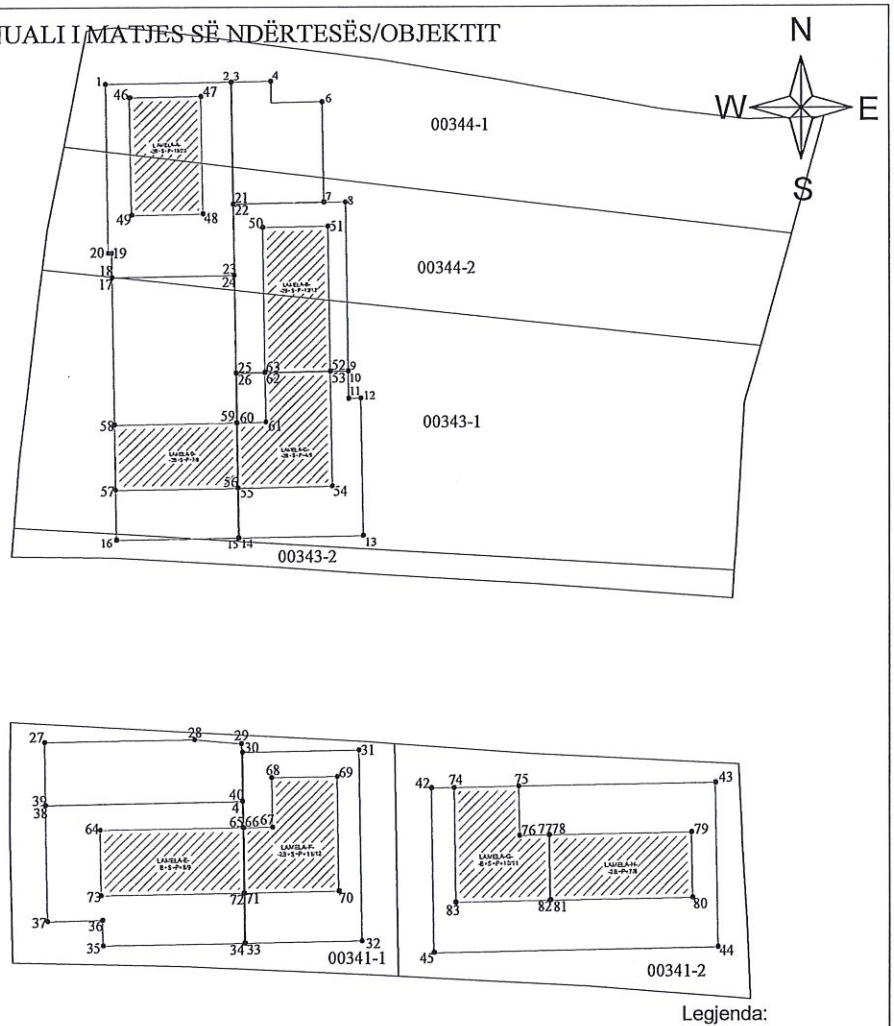
Numri i lëndës / Case reference no: _____

Nr. i njësisë kadastrale / Cadastral unit No : 00341-1,00341-2,00343-1 00343-2,00344-1,00344-2

Shkalla e zvoglimit / Factor scale 1: 1200

Koordinatat e ndërtesës së planifikuar					
Nr.	Y	X	H	Kodi	Përshkrimi
1	7511940.067	4721897.990	-	20	Pikë e Ndërtesës
2	7511971.313	4721898.493	-	20	Pikë e Ndërtesës
3	7511971.413	4721898.494	-	20	Pikë e Ndërtesës
4	7511981.312	4721898.653	-	20	Pikë e Ndërtesës
5	7511981.397	4721893.354	-	20	Pikë e Ndërtesës
6	7511994.045	4721893.553	-	20	Pikë e Ndërtesës
7	7511994.442	4721868.911	-	20	Pikë e Ndërtesës
8	7511999.743	4721863.896	-	20	Pikë e Ndërtesës
9	7512000.410	4721827.449	-	20	Pikë e Ndërtesës
10	7512000.411	4721827.348	-	20	Pikë e Ndërtesës
11	7512000.519	4721820.652	-	20	Pikë e Ndërtesës
12	7512003.622	4721820.702	-	20	Pikë e Ndërtesës
13	7512004.167	4721786.807	-	20	Pikë e Ndërtesës
14	7511973.218	4721786.309	-	20	Pikë e Ndërtesës
15	7511973.116	4721786.307	-	20	Pikë e Ndërtesës
16	7511942.722	4721785.818	-	20	Pikë e Ndërtesës
17	7511941.632	4721850.450	-	20	Pikë e Ndërtesës
18	7511941.681	4721850.530	-	20	Pikë e Ndërtesës
19	7511941.584	4721856.509	-	20	Pikë e Ndërtesës
20	7511940.735	4721856.495	-	20	Pikë e Ndërtesës
21	7511971.895	4721868.548	-	20	Pikë e Ndërtesës
22	7511971.896	4721868.448	-	20	Pikë e Ndërtesës
23	7511972.077	4721850.999	-	20	Pikë e Ndërtesës
24	7511972.078	4721850.949	-	20	Pikë e Ndërtesës
25	7511972.563	4721827.003	-	20	Pikë e Ndërtesës
26	7511972.565	4721826.902	-	20	Pikë e Ndërtesës
27	7511924.765	4721735.997	-	20	Pikë e Ndërtesës
28	7511962.010	4721736.596	-	20	Pikë e Ndërtesës
29	7511973.829	4721735.549	-	20	Pikë e Ndërtesës
30	7511974.063	4721733.439	-	20	Pikë e Ndërtesës
31	7512003.109	4721733.907	-	20	Pikë e Ndërtesës
32	7512003.855	4721686.913	-	20	Pikë e Ndërtesës
33	7511974.819	4721686.445	-	20	Pikë e Ndërtesës
34	7511974.619	4721686.442	-	20	Pikë e Ndërtesës
35	7511939.323	4721685.874	-	20	Pikë e Ndërtesës
36	7511939.222	4721692.173	-	20	Pikë e Ndërtesës
37	7511925.474	4721691.952	-	20	Pikë e Ndërtesës
38	7511925.014	4721720.499	-	20	Pikë e Ndërtesës
39	7511925.014	4721720.549	-	20	Pikë e Ndërtesës
40	7511974.057	4721721.338	-	20	Pikë e Ndërtesës
41	7511974.058	4721721.288	-	20	Pikë e Ndërtesës
42	7512021.065	4721724.469	-	20	Pikë e Ndërtesës
43	7512091.706	4721725.605	-	20	Pikë e Ndërtesës
44	7512092.358	4721685.111	-	20	Pikë e Ndërtesës
45	7512021.717	4721683.975	-	20	Pikë e Ndërtesës
46	7511946.021	4721894.685	-	20	Pikë e Ndërtesës
47	7511963.819	4721894.972	-	20	Pikë e Ndërtesës
48	7511964.283	4721866.075	-	20	Pikë e Ndërtesës
49	7511946.436	4721865.789	-	20	Pikë e Ndërtesës
50	7511979.239	4721862.715	-	20	Pikë e Ndërtesës
51	7511995.437	4721862.976	-	20	Pikë e Ndërtesës
52	7511996.010	4721827.381	-	20	Pikë e Ndërtesës
53	7511996.012	4721827.281	-	20	Pikë e Ndërtesës
54	7511996.457	4721798.984	-	20	Pikë e Ndërtesës
55	7511973.020	4721798.607	-	20	Pikë e Ndërtesës
56	7511972.920	4721798.605	-	20	Pikë e Ndërtesës
57	7511942.524	4721798.116	-	20	Pikë e Ndërtesës
58	7511942.265	4721814.214	-	20	Pikë e Ndërtesës
59	7511972.661	4721814.703	-	20	Pikë e Ndërtesës
60	7511972.761	4721814.705	-	20	Pikë e Ndërtesës
61	7511980.010	4721814.622	-	20	Pikë e Ndërtesës
62	7511979.814	4721827.020	-	20	Pikë e Ndërtesës
63	7511979.812	4721827.120	-	20	Pikë e Ndërtesës
64	7511938.566	4721714.316	-	20	Pikë e Ndërtesës
65	7511974.161	4721714.898	-	20	Pikë e Ndërtesës
66	7511974.361	4721714.892	-	20	Pikë e Ndërtesës
67	7511981.610	4721715.008	-	20	Pikë e Ndërtesës
68	7511981.416	4721727.107	-	20	Pikë e Ndërtesës
69	7511997.613	4721727.367	-	20	Pikë e Ndërtesës
70	7511998.067	4721699.171	-	20	Pikë e Ndërtesës
71	7511974.620	4721698.794	-	20	Pikë e Ndërtesës
72	7511974.420	4721698.791	-	20	Pikë e Ndërtesës
73	7511938.825	4721698.218	-	20	Pikë e Ndërtesës
74	7512026.664	4721724.559	-	20	Pikë e Ndërtesës
75	7512042.862	4721724.820	-	20	Pikë e Ndërtesës
76	7512043.057	4721712.722	-	20	Pikë e Ndërtesës
77	7512050.306	4721712.838	-	20	Pikë e Ndërtesës
78	7512050.406	4721712.840	-	20	Pikë e Ndërtesës
79	7512065.801	4721713.409	-	20	Pikë e Ndërtesës
80	7512066.060	4721697.311	-	20	Pikë e Ndërtesës
81	7512050.665	4721696.742	-	20	Pikë e Ndërtesës
82	7512050.565	4721696.740	-	20	Pikë e Ndërtesës
83	7512027.118	4721696.363	-	20	Pikë e Ndërtesës

MANUALI I MATJES SË NDËRTESËS/OBJEKTIT



Legjenda:

- Përdhesa e planifikuar
- Sutereni i planifikuar
- Bodrumi i planifikuar
- 00341-2 Numër parcele

Rilevoi / measured: "Geo-Group" Sh.p.k.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ name and surname of the surveyor/company)

Aprovoi / Approved: _____
(emri dhe mbiemri i përsonit zyrtar/ name and surname of official)

Nr. i licencës / The no. of licence: 52

Nënshkrimi / Signature: _____

V.V.

Nënshkrimi / Signature: _____

Data e aprovimit /Dt. of approval: _____

Data e rilevimit / The survey data: 17.06.2025

Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

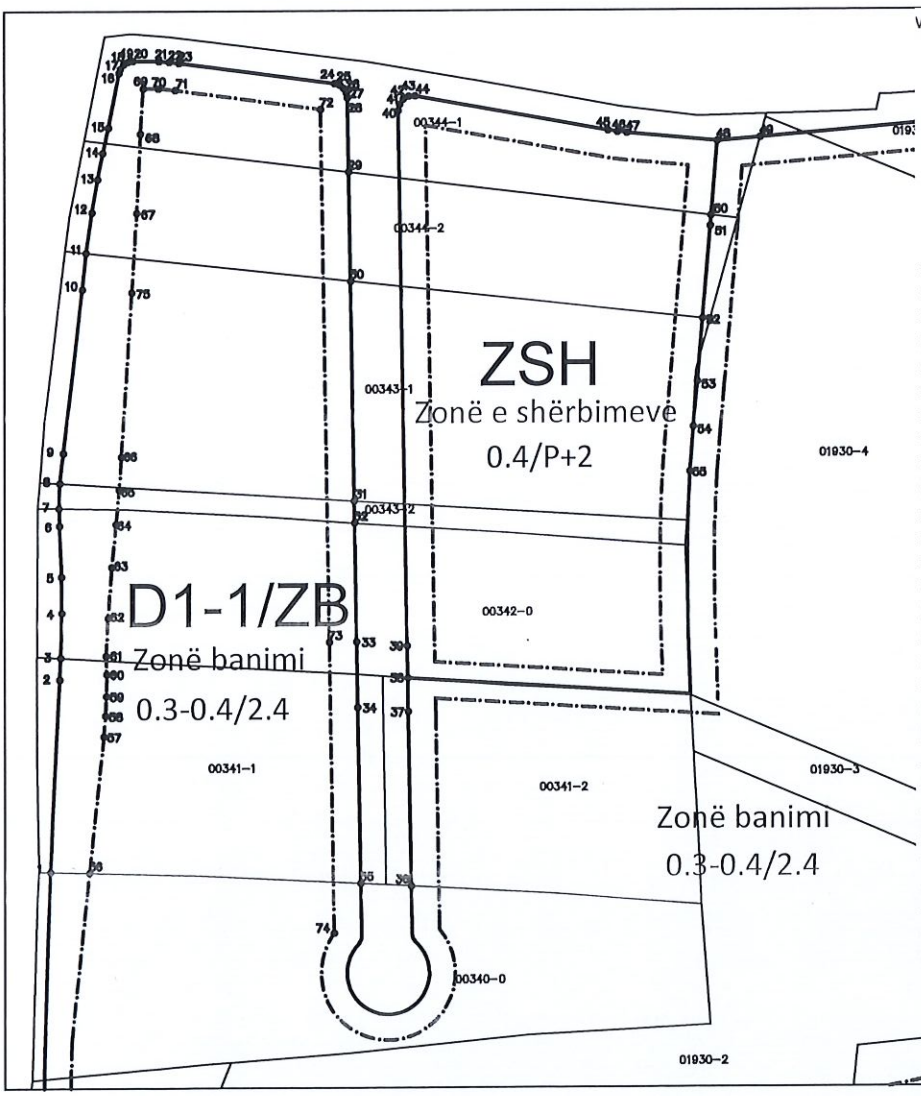
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina

PRISHTINA

V
P L
J

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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



Vija Rregulluese sipas PRRU			39	7512018.86	4721743.70
1	7511920.04	4721681.74	40	7512016.49	4721890.64
2	7511922.69	4721734.62	41	7512016.87	4721892.40
3	7511922.99	4721740.58	42	7512017.89	4721893.75
4	7511923.30	4721752.91	43	7512019.37	4721894.55
5	7511923.24	4721762.91	44	7512021.17	4721894.65
6	7511922.69	4721776.84	45	7512074.72	4721885.09
7	7511922.54	4721781.68	46	7512077.33	4721884.67
8	7511922.77	4721788.57	47	7512079.95	4721884.37
9	7511923.74	4721796.81	48	7512104.92	4721882.11
10	7511929.07	4721841.75	49	7512116.75	4721883.03
11	7511930.21	4721851.82	50	7512103.24	4721861.71
12	7511931.81	4721862.92	51	7512103.00	4721858.75
13	7511933.39	4721871.95	52	7512100.90	4721833.41
14	7511934.84	4721879.19	53	7512099.38	4721816.10
15	7511936.37	4721886.12	54	7512098.28	4721803.74
16	7511939.29	4721901.10	55	7512097.34	4721791.36
17	7511939.67	4721902.24	Vija Ndërtimore sipas PRRU		
18	7511940.61	4721903.43	56	7511931.06	4721681.46
19	7511941.84	4721904.16	57	7511935.08	4721719.02
20	7511943.25	4721904.40	58	7511935.55	4721724.68
21	7511950.47	4721904.36	59	7511935.80	4721730.09
22	7511953.28	4721904.18	60	7511935.87	4721736.16
23	7511956.07	4721903.81	61	7511935.75	4721741.19
24	7511998.96	4721898.09	62	7511936.28	4721751.54
25	7512000.35	4721897.64	63	7511937.31	4721765.55
26	7512001.42	4721896.79	64	7511938.44	4721777.28
27	7512002.15	4721895.60	65	7511939.31	4721786.71
28	7512002.43	4721894.19	66	7511939.94	4721795.75
29	7512002.76	4721873.87	67	7511944.33	4721862.72
30	7512003.24	4721843.94	68	7511945.41	4721884.50
31	7512004.21	4721783.54	69	7511946.15	4721896.89
32	7512004.31	4721777.44	70	7511950.31	4721896.86
33	7512004.84	4721744.84	71	7511954.95	4721896.39
34	7512005.13	4721726.79	72	7511994.98	4721891.06
35	7512005.90	4721678.48	73	7511997.34	4721744.72
36	7512019.92	4721677.74	74	7511998.62	4721664.78
37	7512019.15	4721725.65	75	7511942.93	4721840.94
38	7512019.00	4721734.93			

Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi : _____

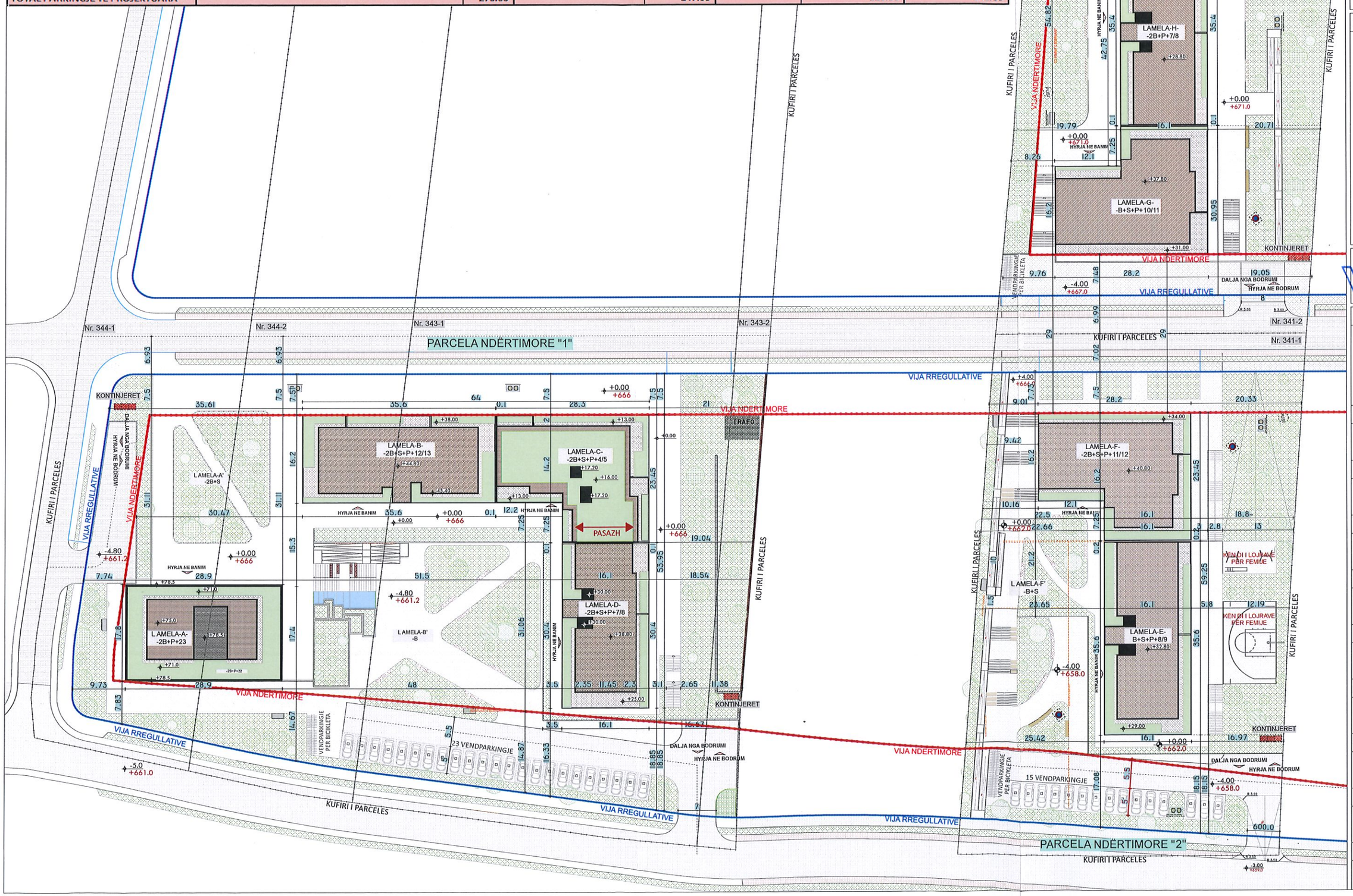
Prishtinë: 18.06.2025

Legjenda:

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

LLOGARITJET E SIPËRFAQEVE

NIVELET	Parcela Ndërtimore "1"						Parcela Ndërtimore "2"			Parcela Ndërtimore "3"		
	LM.A	LM.A'	LM.B	LM.B'	LM.C	LM.D	LM.E	LM.F	LM.F'	LM.G	LM.H	Total ne katë
NËNTOK	2,593.76	1,335.59	2,852.51	1,100.48	3,013.78	2,325.60	2,015.81	3,093.55	840.25	1,651.39	3,353.40	24,176.12
MBI TOKA	12,342.11	277.93	8,301.87		3,244.40	4,744.97	5,943.87	7,356.01	89.73	7,148.74	5,112.28	54,561.91
NËNTOK & MBITOKë	14,935.87		11,154.38	1,100.48	6,258.18	7,070.57	7,959.68	10,449.56	929.98	8,800.13	8,465.68	78,738.03
PARKINGJE TE JASHTEM						23.00			15.00		-	38.00
PARKINGJE TE MBRENDSHEM						253.00			132.00		118.00	503.00
TOTAL PARKINGJE TE PROJEKTUARA						276.00			147.00		118.00	541.00



VIA PROJECT

PROJEKTUES

ERËMIRA GËRGURI, MSc.ARCH

KUSHTRIM SALIHU, MSc.ARCH

LIRIDON LLAPASHTICA, MSc.ARCH

SH. P. K. VIA PROJECT PRISHTINË

PËRPUNUES

ARIAN JUSUFI MSc.ARCH,

FORTESA GARA ARCH,

URTAK VRANOVCI ARCH.

INVESTITORI

DFK GROUP SH.P.K.

FAZA PLANIFIKUESE

ARKITEKTURA

FAZA

PROJEKTI IDEOR

PROJEKTI

KOMPLEKSI AFARISTO -BANESOR

VENDI I NDËRTIMIT

PRISHTINË

PËRPJESA

1:670.15

PËRMBAJTJA E FLETËS

SITUACIONI I GJËRË

NUMRI I FLETËS

05

DATA

QERSHOR, 2025