



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 15 paragrafi 5 nënparagrafi 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, dhe nenit 2 paragrafi 1 të Ligjit për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje 06/L-024, Udhëzimit Administrative Për Kërkesat Themelore për Shëndet dhe Siguri, Procedurat dhe Dokumentacionin për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje të Kategorisë I dhe II Nr. 06/2019 dt.09.07.2019, nenit 21, 22 dhe 44 dhe 46 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 nr.06/2017 dt. 23.05.2017 të MMPH-së, 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 në bazë të kërkesës, 05 Nr. 351/01-164799/24 dt.13.12.2024, në emër të aplikuesit/pronarit Isen (Hasan) Sadiku nga Prishtina, me adresë të Vendbanimit rr “Papa Kristo Nogovani”, p.n Prishtinë, me Investitor “Hysi Group” sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810539554, dhe me pronar Isen Sadiku nga Prishtina, të cilin sipas autorizimit e përfaqëson Fitim (Hasan) Sadiku nga Prishtina, për **ndryshim-plotësim dhe zgjerim**, të Vendim për Leje të legalizimit për përfundim të ndërtimit 05nr.351/02-230922/22 dt.31.10.2023, lëshuar nga kjo drejtori, në emër të kërkuarit/pronarit Naim (Hasan) Sadiku nga Prishtina, për Leje të legalizimit për përfundimit të ndërtimit, i cili objekt është i pa përfunduar me etazhitet në Hyrjen “A & B” - P+3, dhe hyrja “C” - B+0, në kuadër të parcelës të Bllokut urban “**E14-4**”- Tërësisë Hapësinore “**E**”, të Plani Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024 - 2032 në Prishtinë dhe pranimi të palës në procedurë - pronarin e parcelës kadastrale nr.2886-17 ZK Prishtinë, të pronarit: Isen (Hasan) Sadiku nga Prishtina, me adresë të Vendbanimit rr “Papa Kristo Nogovani”, p.n Prishtinë, me Investitor “Hysi Group” sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810539554, dhe me pronar Isen Sadiku nga Prishtina, për Leje të legalizimit për përfundimit të ndërtimit si dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për vazhdimin të ndërtimit për ndryshim të etazhitetit në Hyrjen B,- P+4, dhe për zgjerimin/vazhdimin e ndërtimit në ndertës në hyrjen C, me etazhitet – B+P+5, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, - në procedurë të rregullt administrative, me datë 04.08.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE PËR PËRFUNDIM TË NDËRTIMIT

I. Miratohet kërkesa 05 Nr. 351/01-164799/24 dt.13.12.2024 e kërkuarit/ Pronarit Isen (Hasan) Sadiku nga Prishtina dhe me investitor “Hysi Group” sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810539554, dhe me pronar Isen Sadiku nga Prishtina, për **ndryshim-plotësim dhe zgjerim**, të Vendim për Leje të legalizimit për përfundim të ndërtimit 05nr.351/02-230922/22 dt.31.10.2023, lëshuar nga kjo drejtori, në emër të kërkuarit/pronarit Naim (Hasan) Sadiku nga Prishtina, për Leje të legalizimit për përfundimit të ndërtimit, i cili objekt është i pa përfunduar me etazhitet në Hyrjen “A & B” - P+3, dhe hyrja “C” B+0, në kuadër të parcelës të Bllokut urban “**E14-4**”- Tërësisë Hapësinore “**E**”, të Plani Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024 - 2032 në Prishtinë, konkretisht në kuadër të kompleksit formuar nga parcela kadastrale nr.2886-4 ZK Prishtine dhe pranimi të palës në procedurë - pronarin e parcelës kadastrale nr.2886-17 ZK Prishtinë, të pronarit: Isen (Hasan) Sadiku nga Prishtina dhe me investitor “Hysi Group” sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810539554, dhe me pronar Isen Sadiku nga Prishtina, për Leje të legalizimit për përfundimit të ndërtimit si dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për vazhdimin të ndërtimit për ndryshim të etazhitetit në Hyrjen B, - **P+4**, dhe për zgjerimin/vazhdimin e ndërtimit në ndertës në hyrjen C, me etazhitet – **B+P+5**.

II. Ndryshimi, plotësimi, zgjerimi dhe caktimi i kushteve ndërtimore, do të jenë sipas pikave dhe paragrafëve të përcaktuara me këtë vendim:

- Ndryshimi Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, me trajtimin edhe të parcelës kadastrale nr. 2886-17 ZK Prishtinë, në kuadër të parcelës ndërtimore, për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Hyrja “A”B” & “C”;
- Ndryshimi i gabaritit dhe etazhitet të ndërtesës Hyrja “B” sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”;
- Zgjerimin/vazhdimin e ndërtimit të ndërtesës banesor, Hyrja “C” me etazhitet – B+0 ekzistuese dhe për vazhdimin të ndërtimit për katin P, 1,2,3,4 & 5 për ndërtimin e ndërtesës banimore, me etazhitet **B+P+5**, konkretisht në parcelës kadastrale nr.2886-17 ZK Prishtinë;
- Plotësimi dhe ndryshimi i Vendimit 05nr.351/02-230922/22 dt.31.10.2023, ka të bëjë me ndërrimin e emrit të investitorit, gjegjësisht, nga pronari Naim (Hasan) Sadiku nga Prishtina, dhe shtohet pronari Isen (Hasan) Sadiku nga Prishtina dhe shtohet edhe investitori “Hysi Group” sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810539554, dhe me pronar Isen Sadiku nga Prishtina,

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, pronarët privatë është:
 - nr. 2886-4 ZK Prishtinë S=1602 m²..... Naim (Hasan) Sadiku.....“arë e klasës 3”;
 - nr. 2886-17 ZK PrishtinëS=600 m²..... Isen (Hasan) Sadiku.....“arë e klasës 3”;**Totali: S=2202 m²**
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale me nr.2886-4 & 17 dhe në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale në fjalë, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale dhe incizimin gjeodezik të prezantuar, ekziston ndërtim me etazhitet B+0 të cilat shihen në ortofoton e para 5 Shtatorit 2018 me destinim banim dhe afarizem;
- Është zonë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët;
- Qasja e parcelës kadastrale është përmes rrugës ekzistuese, rr.“Shaip Mustafa”, përkatësisht përmes parcelës kadastrale nr. 2886-16 ZK Prishtinë, me gjendje faktike rrugë e shtruar me kubëza dhe sipas planit rrugë e planifikuar”;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e ndërtesës banimore/afariste , në kuadër të Bllokut urban “E14-4”- Tërësisë Hapësinore “E”, të Plani Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024 - 2032 në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit-“Situacioni”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale, planifikohet vazhdimi i punimeve për katin 1,2,3,4 dhe 5, të ndërtesës banimore, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:
- Sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës ekzistuese me destinim Ndërtesa banim , me etazhitet B+0 të vetëtuar ta nga gjeodeti i Licensuar Nr.105 / Ibrahim Junuzi nga Prishtina.
 - Bodrumi -1 S= 281.29m² - bazë ekzistuese
 - **Totali : S=1,490.73 m² / 1,209.44 m², mbitokë + 281.29 m² nëntokë; e planifikuar**
- Etazhiteti i pa kufizuar / Plani Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë.
 - numri i etazhave të ndërtimit ekzistues: B+0
 - numri i etazhave shtesë /të propozuara: P, 1,2,3,4 dhe 5
 - numri i etazhave të miratuara: gjashtë (6) / Total/ B+P+5.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, lejohet max. 0.4 (40%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 - S=1981 m² x 0.4 (40%) = 792.40 m² / lejuar sipas planit rregullues

- $S=1130.66 \text{ m}^2$ / sipas gjendjes ekzistuese-lejuar me Ligjin për trajtimin e ndërtimeve pa leje Nr.06/L-024, neni 15 paragrafi 5.1 ” (*kushtet zhvillimore dhe ndërtimore nuk merren parasysh për vendndodhjen e ndërtimit pa leje të papërfunduar, shputën e ndërtimit pa leje të papërfunduar dhe lartësinë e ndërtimit pa leje të papërfunduar*”).
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazëngabaritin e bodrumit, është max. 80%, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë
 - $S = 1981 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 1584.80 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues;
 - $S = 281.29 \text{ m}^2$ / sipas gjendjes ekzistuese- lejuar me Ligjin për trajtimin e ndërtimeve pa leje Nr.06/L-024, neni 15 paragrafi 5.1 ” (*kushtet zhvillimore dhe ndërtimore nuk merren parasysh për vendndodhjen e ndërtimit pa leje të papërfunduar, shputën e ndërtimit pa leje të papërfunduar dhe lartësinë e ndërtimit pa leje të papërfunduar*”).
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 - $S = 1981 \text{ m}^2 \times 0.40 (40\%) = 794.40 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit /;
 - $S = 1214 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit, mbi tokë + kulm i gjelbër /.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria”2024-2032, për bllokun urban “E14” 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 kalkulimet e lartë shënuara sipërfaqja ndërtimore për parcelën ndërtimore – parcelat e bashkuar, është:
 - $S = 1981 \times 2.4 = 4,754.40 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PRR
 - $S = 221 \times 2.4 = 530.40 \text{ m}^2$ / kompensimi/
 - $S = 4,757.40 + 530.40 = 5284.80 \text{ m}^2$
 - $S = 5284.80 \text{ m}^2$, /sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe kompensimin
 - Bazuar në Vendimin e Kryetarit të Kryeqytetit, 01Nr.350/01-75041/24 dt.10.06.2024, sipërfaqe prej 3.5% e sipërfaqes totale ndërtimore, do të jetë:
 $S = 1214 \text{ m}^2 \times 0.035 (3.5\%) = 42.49 \text{ m}^2$ / sipas planit rregullues për totalin e ndërtesës/totali i sipërfaqes ndërtimore të lejuar është – **Totali: $S = 4070.81 + 1214 + 42.49 \text{ m}^2 = 5327.3 \text{ m}^2$**
- Me aplikimin e Vendimit 14 Nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik, me koeficient ndërtimi, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese), të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është $221/1981 \times 100 = 11.15 \%$. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.4, $S = 221 \times 2.4 = 530.40 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë **$S = 4,757.40 + 530.40 = 5284.80 \text{ m}^2$**
- Bazuar në kriteret Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024 - 2032 në Prishtinë dhe sipas PZHU-së kjo distancë në mes të dy objekteve është minimum 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare) dhe për të arritur te ky kusht ne kemi 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 fqiu është 0.5H;
 - Aty ku ka hapje të kthinave sekondare si kuzhine, tryezari, banjo, WC, depo, shkallë dhe garazhe, distanca minimale është 0.25H ose me marrëveshje me fqiu distanca mund të jetë 0m, përkatësisht të ngjitet në parcelë me fqiu.
 - Distanca e bodrumit nga parcelat fqinje janë min 1.5m, apo me marrëveshje me fqiu mund të jetë 0m.
- Të gjithë parametrat e sipërpërmendur të distancave janë respektuar për sipërfaqet/etazhat shtesë të projektuara (bazuar në projektin konceptual), përderisa ndërtimi ekzistues – përdhesa

është në kundërshtim me distancat e përcaktuara/të lejuara me Planin Rregullues të Hollësishtëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë – së (të lejuar me Ligjin për trajtimin e ndërtimeve pa leje Nr.06/L-024, neni 15 paragrafi 5.1 *"kushtet zhvillimore dhe ndërtimore nuk merren parasysh për vendndodhjen e ndërtimit pa leje të papërfunduar, shputën e ndërtimit pa leje të papërfunduar dhe lartësinë e ndërtimit pa leje të papërfunduar"*):

- Ana veriore: Ndërtesa ekzistuese B+0 / - 0.00 m' ndërtimi ekzistues/ Kati 4- 4.15 m' ndërtimi i ri (nga kufiri i parceles).
- Ana perëndimore: Ndërtesa ekzistuese B+0 / -2.40 m'ndërtimi ekzistues/ Kati 5- 4.90 m' ndërtimi i ri (nga kufiri i parcelës)
- Ana jugore: Ndërtesa ekzistuese B+0 / 'ndërtimi ekzistues/ Kati 5-ndërtimi i ri (nga kufiri i parcelës)/vija ndërtimore
- Ana lindore: Ndërtesa ekzistuese B+0 / - 18.76 m'ndërtimi ekzistues/ Kati 5- 18.76 m' ndërtimi i ri (nga kufiri i parceles)/
- Tek banimi shumëbanesorë, distanca minimale e vijës ndërtimore është 5.0 m ndërsa ajo maksimale 10.0 m varësisht nga niveli i rrugës dhe etazhiteti. Te banimi i mesëm në qendër të lagjes brenda blloqeve është dhënë vija ndërtimore me distancë 10m për të krijuar korridoret gjelbëruese për komunikim, nga të cilat anë nuk duhet të ketë hapje të kthinave primare.
- 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 njëjtë me vijën rregulluese kështu që bodrumi mund të vendoset deri tek vija rregulluese. Rampat duhet përshihen brenda vijës ndërtimore.
- Rrethojat e parcelave të banimi shumëbanesorë nuk bën të parashihen kështu që hapësira e lirë mbetet hapësirë publike.
- 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 strukturës.
- 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%.
- Tek banimi kolektiv min 1 VP/100 m², por jo më pak se numri i njësive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit. Kjo vlen për ndërtesat e banimit të mesëm dhe të lartë/ndërtesat e banimit dhe biznesit, ndërtesat e banimit të ulët/ndërtesat e banimit dhe biznesit;
- 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;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të 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;
- Qasja në ndërtesë shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e ekzistuese sipas Planit i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Në kuadër të parcelës 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 efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- 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. Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesës të parcelës kadastrale nr. 2886-17 ZK Prishtinë me sipërfaqe S=221 m², të përfshirë në hapësirë publike të planifikuara-rrugë, për realizimin e ndërtimit kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV, parcela ndërtimore e ndërtesa shumë banesore, në kuadër të në kuadër të Bllokut urban **"E14-4"**- Tërësisë Hapësinore **"E"**, të Planit Rregullues të Hollësishtëm

“Kalabria” 2024 - 2032 në Prishtinë, është me sipërfaqe prej $S=221 \text{ m}^2$, andaj bazuar në Vendimit 14 Nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje(%) është $S=221/1981 \times 100=11.15 \%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: $S=221 \times 2.4=530.40 \text{ m}^2$.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale, bazuar në vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

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

VI. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr. 2886-17 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, si dhe bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, në dispozitën urbanistike, punuar nga kjo drejtori, dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar.

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

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, 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 manualit të ndarjes dhe të bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale nr. 2886-4 dhe 2886-17 ZK Prishtinë, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga nga Plani Rregullues “Muhaxhirët” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manualin e ndarjes dhe bashkimit të parcelave, do të bëhet në një parcelë të vetme-parcelë ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Mati 1” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i drejtorisë dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Aplikuesit, para aplikimit për leje ndërtimore, duhet të:

- Zhvillojnë procedurën për pajisje me leje të rrënim, duke parashtruar kërkesë në këtë drejtori.

IX. 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 kyçe 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 kyçe nga "Termokos"- Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

X. Dokumentacioni ndërtimor - Projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV, projekt propozimin e prezantuar, Udhëzimi Administrativ i MMPH-së nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgaditjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore, leje rrënimi për kategorinë I dhe II të ndërtimeve, të dorëzohet në tre (3) kopje fizike dhe një (1) digjitale, në këtë përmbajtje:

- Lokacioni i parcelës ndërtimore në kuadër të zonës në orto foto;
- Situacioni –plani i lokacionit të gjerë, në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Situacioni-plani i lokacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ Kosova REF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhësë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100 (1:50) për ndërtesën (duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhësë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale - perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës- kanalizim dhe rrjetin e energjisë elektrike;
- Përshkrimi teknik i punëve ndërtimore;
- Paramasa dhe parallogaria e punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimi i zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Situacioni me përshkrimin teknik të "Organizimi dhe masat e sigurisë në vendndërtim" bazuar në Vendimin 01 nr.035-174324 dt.12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin energjetik të qytetit;
- 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;
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratat nga projektuesit e fazave të nevojshme për hartimin e Projektit Kryesor, për nevojat e realizimit të ndërtimit, i cili do të jetë konform Kodit të Ndërtimit dhe rregulloreve teknike në fuqi.
- Raporti i stabilitetit të strukturës, i përgaditur nga inxhinjeri, që duhet të përfshijë përfundimin profesional për sigurinë dhe stabilitetin e ndërtimit ekzistues dhe ndikimit që mund të kenë sipërfaqet/etazhat shtesë të projektuara në stabilitetin e përgjithshëm të ndërtimit (Ky ndërtim duhet t'i plotësoj kushtet minimale të shëndetit dhe sigurisë për shfrytëzim). I njëjti raport mund të plotësohet edhe me shqyrtime, analiza, fotografi që inxhinjeri i konsideron të domosdoshme.

XI. Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për Masat e mbrojtëse nga zjarri hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, 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.

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

XIII. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. **2886-4 & 17** ZK Prishtinë, 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 3", 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 pajisje 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 (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.2886-4 &17, ZK Prishtinë, 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 4", 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 Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S = 1981 \text{ m}^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XIV. 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 kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

XV. Pagesa e taksës Për ndërtimet e papërfunduara, taksa për lejen e legalizimit për përfundimin e ndërtimit caktohet si në vijim: për ndërtimin ekzistues të papërfunduar që i nënshtrohet legalizimit aplikohet taksa 1 euro/m² për ndërtimet e kategorisë I dhe II që janë shtëpi; 2 euro/m² për ndërtimet e kategorisë II (jo shtëpi) dhe ndërhyrjet në ndërtimet me leje, bazuar në paragrafin 1 i nenit 20 të Ligjit për trajtimin e ndërtimeve pa leje nr. 06/L-024. (Pavarësisht prej taksave të lartcekura, për ndërtimet e përfshira në paragrafin 4 të nenit 20 të Ligjit mbi trajtimin e ndërtimeve pa leje nr.06/L-024, nuk paguhet taksa për legalizim). Sa i përket punëve ndërtimore shtesë për përfundim të ndërtimit, caktohet taksa administrative dhe tarifat (për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës) në fuqi për lejet ndërtimore (në pajtim me nenin 20 paragrafi 3, nënparagrafi 3.2 të Ligjit për trajtimin e ndërtimeve pa leje nr. 06/L-024). Nëpërmjet shkresës “Njoftimi për taksat dhe tarifat”, aplikuesi do të njoftohet për shumën, metodën e llogaritjes dhe mënyrën e pagesës për leje legalizimi për përfundim të ndërtimit, si dhe shumën, metodën e llogaritjes dhe mënyrën e pagesës së tarifës për rritjen e densitetit në infrastrukturë për sipërfaqen e projektuar shtesë për përfundimin e ndërtimit, nëse aplikohet (neni 10, paragrafi 7.0 i UA nr.06/L-024 Për kërkesat themelore për shëndet dhe siguri, procedurat dhe dokumentacionin për trajtimin e ndërtimeve pa leje të kategorisë I dhe II).

Pagesa e taksave dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 8 të nenit 10 të UA të MMPH-së nr. 06/2019 dt. 09.07.2019 “Për kërkesat themelore për shëndet dhe siguri, procedurat dhe dokumentacioni për trajtimin e ndërtimeve pa leje të kategorisë I dhe II”.

XVI. Vlefshmëria e Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimin 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/pronari Isen (Hasan) Sadiku nga Prishtina, dhe me investitor “Hysi Group” sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810539554, me pronar Isen Sadiku nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 351/01-164799/24 dt.13.12.2024, për **ndryshim-plotësim dhe zgjerim**, të Vendim për Leje të legalizimit për përfundim të ndërtimit 05nr.351/02-230922/22 dt.31.10.2023, lëshuar nga kjo drejtori, në emër të kërkuarit/pronarit Naim (Hasan) Sadiku nga Prishtina, për Leje të legalizimit për përfundim të ndërtimit, i cili objekt është i pa përfunduar me etazhitet P+3, në kuadër të parcelës të Bllokut urban “E14-4”- Tërësisë Hapësinore “E”, të Plani Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024 - 2032 në Prishtinë dhe pranimit të palës në procedurë - pronarin e parcelës kadastrale nr.2886-17 ZK Prishtinë, të pronarit: Isen (Hasan) Sadiku nga Prishtina, me investitor “Hysi Group” sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810539554, dhe me pronar Isen Sadiku nga Prishtina, për Leje të legalizimit për përfundim të ndërtimit si dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e

dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për vazhdimin të ndërtimit për ndryshim të etazhitetit në Hyrjen B, - P+4, dhe për zgjerimin/vazhdimin e ndërtimit të ndërtës në hyrjen C, me etazhitet – B+P+5 në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi.

Me kërkesën për për legalizim bazë të kërkesës 05 Nr. 351/01-164799/24 dt.13.12.2024, për vazhdim të punimeve gjegjësisht për kushte ndërtimore për përfundim të ndërtimit gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, pronari ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914059-02886-17 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 02886-17 ZK Prishtinë, në emër të pronar Isen Sadiku, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. P-71914059-02886-4 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 02886-4 ZK Prishtinë, në emër të pronar Naim Sadiku, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Kopjen të dokumentit të identifikimit të pronarit Isen (Hasan) Sadiku;
- Kopjen të dokumentit të identifikimit të pronarit Naim (Hasan) Sadiku;
- Foto të lokacionit
- Deklarata e gjeodetit të licencuar për ndryshimin e matjeve të inqizimit gjeodezik.
- Inqizimi gjeodezik, tri (3) kopje fizike dhe një digjitale (1) CD, të punuar nga kompania gjeodete e licensuar, për kryerjen e matjeve kadastrale për parcelën dhe ndërtimin ekzistues B+0 dhe P+3, nga Prishtina me numër të licencës 105;
- Manuali gjeodezik për ndarjen dhe bashkimin e parcelave të punuar nga gjeodeti i licensuar Ibrahim Jonuzi, me numër të licencës 105.
- Aktin noterial "Marrëveshje për ujdinë dhe marrjen përsipër të borxhit", i përpiluar te noteri Sefadin Blakaj, M.A, në Prishtinë, LRP nr.6192/2023, Ref.nr.2911/2023, dt.21.07.2023;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Naim dhe Isen Sadiku, nga Prishtina, me investuesit "Hysi Group" sh.p.k, me certifikatë të biznesit ARBK 810539554, i përpiluar te noter Sefadin Blakaj, M.A, në Prishtinë, LRP nr.6191/2023, Ref.nr.2910/2023, dt.21.07.2023
- Projekt propozimi, Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" me projekt ideor të ndërtesa shumë banesore & afariste, hartuar nga "Building" Shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810823395;

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 351/01-164799/24 dt.13.12.2024, për ndryshim-plotësim dhe zgjerim, të Vendim për Leje të legalizimit për përfundim të ndërtimit 05 Nr. 351/01-164799/24 dt.13.12.2024, lëshuar nga kjo drejtori, për legalizimin e ndërtimit sipas gjendjes ekzistuese me etazhitet B+0, si dhe caktimin e kushteve ndërtimore, konkretisht dosjen e saj, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni - Plani Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë, rregullativës ligjore nga lëmi i legalizimit, planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit/projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar me kërkesë për legalizimin e ndërtimit sipas gjendjes ekzistuese me etazhitet P+3 si dhe caktimin e kushteve ndërtimore, si dhe rrethanat dhe provat/faktet për vendosje, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Aplikuesit, me kërkesën 05 Nr. 351/01-164799/24 dt.13.12.2024, për ndryshim-plotësim dhe zgjerim, të Vendim për Leje të legalizimit për përfundim të ndërtimit 05 Nr. 351/01-164799/24 dt.13.12.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori për legalizimin e ndërtimit sipas gjendjes ekzistuese me etazhitet B+0 si dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për zgjerimin e etazheve ekzistuese dhe vazhdimin të ndërtimit për ndërtimin e etazheve shtesë P,1,2,3,4, & 5 si dhe për pjesën e ndërtimit në vazhdim që i bashkangjitur ndërtimit ekzistues me etazhitet -B+0, për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore, konkretisht ndërtesën e cila ka filluar ndërtimin në parcelave kadastrale nr.2886-4 dhe 17 ZK Prishtinë, në kuadër të Bllokut urban "E14-4"- Tërësisë Hapësinore "E", të Plani Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim "Banim i lartë i përzier";

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës së lartë cekur dhe duke u bazuar në nenin 18 të Ligji për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, 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, me datë 08.07.2025, ka vendosur afishen “Njoftim publik” në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m, për të njoftimin e publikut me synimet e pronarët, e njëjta është lënë në dispozicion të tyre, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komentëve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 22.07.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, nuk ka pasur asnjë ankesë në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie.

Aplikuesi/pronar Isen (Hasan) Sadiku nga Prishtina, dhe me investitor “Hysi Group” sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810539554, dhe me pronar Isen Sadiku nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 351/01-164799/24 dt.13.12.2024, për **ndryshim-plotësim dhe zgjerim**, të Vendim për Leje të legalizimit për përfundim të ndërtimit 05nr.351/02-230922/22 dt.31.10.2023, lëshuar nga kjo drejtori, në emër të kërkuarit/pronarit Naim (Hasan) Sadiku nga Prishtina, për Leje të legalizimit për përfundim të ndërtimit, i cili objekt është i pa përfunduar me etazhitet P+3, në kuadër të parcelës të Bllokut urban “**E14-4**”- Tërësisë Hapësinore “**E**”, të Plani Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024 - 2032 në Prishtinë dhe pranimi të palës në procedurë - pronarin e parcelës kadastrale nr.2886-17 ZK Prishtinë, të pronarit: Isen (Hasan) Sadiku nga Prishtina, dhe me investitor “Hysi Group” sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810539554, dhe me pronar Isen Sadiku nga Prishtina, për Leje të legalizimit për përfundim të ndërtimit si dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për vazhdimin të ndërtimit për ndryshim te etazhitetit në Hyrjen B, - P+4, dhe për zgjerimin/vazhdimin e ndërtimit të ndërtës në hyrjen C, me etazhitet – B+P+5 në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi.

Drejtorja e Urbanizimit dhe Mjedisit, pas pranimi të kërkesës së lartë cekur konsultimit të dosjes së lëndës paraprake të zhvilluar nga arkivi i drejtorisë, konkretisht dosja 05nr.351/02-230922/22 dt.31.10.2023, si dhe konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi nga aspekti i legalizimit, planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimit të dosjes së lëndës 05nr.351/02-230922/22 dt.21.10.2022, në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Drejtorja e Urbanizimit dhe Mjedisit sektori i Legalizimit, bazuar në kërkesën 05nr.351/02-230922/22 dt.21.10.2022, në emër të kërkuarit/pronarit Naim (Hasan) Sadiku nga Prishtina, ka lëshuar për Leje të legalizimit për përfundim të ndërtimit, i cili objekt është i pa përfunduar me etazhitet P+3, në kuadër të parcelës të Bllokut urban “**E14-4**”- Tërësisë Hapësinore “**E**”, të Plani Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024 - 2032 në Prishtinë dhe pranimi të palës në procedurë - pronarin e parcelës kadastrale nr.2886-4 ZK Prishtinë, bazuar në nenin 15 paragrafi 5 nënparagrafi 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, dhe nenin 2 paragrafi 1 të Ligjit për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje 06/L-024, Udhëzimit Administrativ Për Kërkesat Themelore për Shëndet dhe Siguri, Procedurat dhe Dokumentacionin për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje të Kategorisë I dhe II Nr. 06/2019 dt.09.07.2019.

Të lartë cekurit pas pranimi të vendimit për Leje të legalizimit për përfundim të ndërtimit, i cili objekt është i pa përfunduar me etazhitet P+3, me kërkesën 05 Nr. 351/01-164799/24 dt.13.12.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori për **ndryshim-plotësim dhe zgjerim**, të Vendim për Leje të legalizimit për përfundim të ndërtimit 05nr.351/02-230922/22 dt.31.10.2023, lëshuar nga kjo drejtori, në emër të kërkuarit/pronarit Naim (Hasan) Sadiku nga Prishtina, të cilën kërkesë kjo drejtori e ka miratuar me kërkesën 05 Nr. 351/01-164799/24 dt.13.12.2024, me cilin vendim është miratuar kërkesa, për plotësimin, ndryshim dhe zgjerimin e vendimit të përfundim punimeve 05nr.351/01 – 230922/22 dt.31.10.2023 dhe pranimin e palëve në procedurë, caktimin e kushteve ndërtimore për përfundim të ndërtimit, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për vazhdimin të ndërtimit për ndryshim të te etazhitetit në Hyrjen “B”, - P+4, dhe për zgjerimin/vazhdimin e ndërtimit të ndërtës në hyrjen “C”, me etazhitet – B+P+5, në kuadër të parcelës të Bllokut urban “**E14-4**”- Tërësisë Hapësinore “**E**”, të Plani Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024 - 2032 në Prishtinë, konkretisht tani parcelave kadastrale, nr. 2886-4 dhe 2886-17 ZK Prishtinë.

Në vazhdim Isen (Hasan) Sadiku nga Prishtina, dhe me investitor “Hysi Group” sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810539554, dhe me pronar Isen Sadiku nga Prishtina, 05 Nr. 351/01-164799/24 dt.13.12.2024, lëshuar nga kjo drejtori, në emër të kërkuarit/pronarit Naim (Hasan) Sadiku nga Prishtina, ka arritur marrëveshje për bashkë investim për parcelën kadastrale nr.2886-17 ZK Prishtinë me S=600m² e cila parcelë sipas planit rregullues një pjesë është e destinuar Zonë banimi i lartë, si dhe një pjesë është e destinuar si hapësirë publike - rrugë e planit rregullues dhe përmes transferimit ta transferoj në kuadër të parcelës të Bllokut urban “**E14-4**”- Tërësisë Hapësinore “**E**”, të Plani Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024 - 2032 në Prishtinë, si dhe transferimet e pjesëve dhe

parcelave kadastrale nr.2886-17 me $S=600 \text{ m}^2$, do të trajtohen me kushtet ndërtimore sipas kërkesë 05 Nr. 351/01-164799/24 dt.13.12.2024.

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës së lartë cekur, konsultimi të Vendimit të kushteve ndërtimore 05 Nr. 351/01-164799/24 dt.13.12.2024, konkretisht paragrafin V/ Kompensimi/, është konstatuar se këto kushte ndërtimore është shfrytëzuar sipërfaqja për shpronësim / kompensim me sipërfaqe ndërtimore në raport me parcelën ndërtimore prej 11.45%, është me sipërfaqe prej $S=221 \text{ m}^2$, andaj bazuar në Vendimit 14 Nr.464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje(%) është $S=221/1981 \times 100=11.15 \%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: $S=221 \times 2.4=530.40 \text{ m}^2$.

Paraprakisht, pronari Isen (Hasan) Sadiku nga Prishtina, me dhe investitor "Hysi Group" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810539554, dhe me pronar Isen Sadiku nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 351/01-164799/24 dt.13.12.2024, ka kërkuar nga kjo drejtori **ndryshim-plotësim dhe zgjerim**, të Vendim për Leje të legalizimit për përfundim të ndërtimit 05nr.351/02-230922/22 dt.31.10.2023, lëshuar nga kjo drejtori, në emër të kërkuarit/pronarit Naim (Hasan) Sadiku nga Prishtina, për Leje të legalizimit për përfundimit të ndërtimit, i cili objekt është i pa përfunduar me etazhitet në Hyrjen "A & B" - P+3, dhe hyrja "C" B+0, , me trajtimin e parcela kadastrale nr. 2886-17 ZK Prishtinë, të cilën kërkesë kjo drejtori pas analizimit të kërkesës me dokumentacionin e prezantuar dhe në raport me kriteret e planit rregullues ka konstatuar se paraprakisht duhet të ndryshohen - plotësohen Vendimi për legalizimi dhe caktimi i kushtet ndërtimore (me të cilat do të realizohet shpronësimi), andaj është kërkuar nga kërkuari të aplikoj për ndryshim - plotësimin dhe zgjerimin e Vendimin për legalizim dhe caktimin e kushteve ndërtimore, të cilën është duke u trajtuar;

Bazuar në projekt propozimin konceptual të prezantuar është konstatuar se me ndryshim plotësim, për sipërfaqen e caktuar është shtuar një etazh e ndërtesës - Objekti Hyrja "B" dhe nga etazhitet P+3 në etazhitet P+4, dhe për zgjerimin/vazhdimin e ndërtimit të ndërtës në hyrjen C, me etazhitet – **B+P+5** duke siguruar hapësirën e parkingjeve, këshillit shtëpiak si dhe kushtet tjera për njësit e banimit të mbi ndërtuar;

Në ndërkohë kërkuari - Isen (Hasan) Sadiku nga Prishtina, ka prezantuar Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Naim dhe Isen Sadiku, nga Prishtina, me investuesit "Hysi Group" sh.p.k, me certifikatë të biznesit ARBK 810539554, i përpiluar te noter Sefadin Blakaj, M.A, në Prishtinë, LRP nr.6191/2023, Ref.nr.2910/2023, dt.21.07.2023, ndryshim plotësimin dhe zgjerim e projektit kryesor, që është në procedurë e sipër; Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në kriteret e Bllokut urban të Bllokut urban "**E14-4**"- Tërësisë Hapësinore "**E**", të Plani Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë, konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, ne nenit 15 paragrafi 5 nënparagrafi 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, dhe nenit 2 paragrafi 1 të Ligjit për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje 06/L-024, Udhëzimit Administrative Për Kërkesat Themelore për Shëndet dhe Siguri, Procedurat dhe Dokumentacionin për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje të Kategorisë I dhe II Nr. 06/2019 dt.09.07.2019, 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 vendose të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21 & 44 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë, për **ndryshim-plotësim dhe zgjerim**, të Vendim për Leje të legalizimit për përfundim të ndërtimit 05nr.351/02-230922/22 dt.31.10.2023, lëshuar nga kjo drejtori, në emër të kërkuarit/pronarit Naim (Hasan) Sadiku nga Prishtina, për Leje të legalizimit për përfundimit të ndërtimit, i cili objekt është i pa përfunduar me etazhitet në Hyrjen "A & B" - P+3, dhe hyrja "C" B+0, vendosi të miratoj ndryshim-plotësimin dhe zgjerimin, pranimit të palës në procedurë, dhe caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për vazhdimin të ndërtimit për ndryshim te etazhitetit në Hyrjen B, - **P+4**, dhe për zgjerimin/vazhdimin e ndërtimit të ndërtës në hyrjen C, me etazhitet – **B+P+5**, në kriteret e Bllokut urban të Bllokut urban "**E14-4**"- Tërësisë Hapësinore "**E**", të Plani Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës

kadastrale nr. 2886-4 ZK Prishtine dhe pranimi të palës në procedurë - pronarin e parcelës kadastrale nr.2886-17 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual.

Meqenëse sipas kërkesës nr. 05 Nr. 351/01-12945/20 dt.17.01.2020, kërkesit kanë kërkuar vazhdimin e punimeve të etazhitet shtesë, bazuar në Ligjin për trajtimin Ndërtimeve pa Leje, konkretisht neni 5 paragrafi 5.3 çfarëdo pune ndërtimore shtesë në ndërtimin ekzistues pa leje që ndërron shputën ose lartësinë e ndërtimit pa leje ose e ndryshon destinimin ekzistues duhet të jetë në pajtueshmëri me kushtet zhvillimore dhe kushtet ndërtimore të përcaktuara me planet hapësinore ekzistuese dhe pasiqë për ndërtesën e lartëcekur e cila ka filluar ndërtimin në parcelave kadastrale nr. 2886-4 dhe 2886-17 ZK Prishtinë, konkretisht nuk është pajisur me Leje Ndërtimi dhe bazuar në inçizimin gjeodezik dhe me ndërtim ka arritur me etazhitet B+0 dhe për vazhdimin e kësaj kërkesë, meqenëse në kuadër të Bllokut urban "E14-4"- Tërësisë Hapësinore "E", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 15, paragrafi 5 të Ligiit 06/L-024 për trajtimin e ndërtimeve pa leje, nenin 14 të të Udhëzimit Administrativ Nr.03/2021 " Për kërkesat themelore për shëndet dhe siguri, procedurat dhe dokumentacioni për trajtimin e ndërtimeve pa leje të kategorisë I dhe II ", Drejtoria e Urbanizmit- Sektori i Legalizimit konstatuar se kërkesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit rregullues për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret 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 për përfundim të ndërtimit, edhe atë nga ndërtimi me etazhitet B+0 (ekzistues) në etazhitet B+P+5 (e projektuar) si dhe për pjesën e ndërtimit në vazhdim që i bashkangjitur ndërtimit ekzistues me etazhitet B+P+5 (e projektuar).

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore për përfundim të ndërtimit, edhe atë nga ndërtimi me etazhitet B+0 (ekzistues) në atë me etazhitet B+P+5 (e projektuar), për zgjerimin/vazhdimin e ndërtimit.

Shtojcë: Plani i situacionit -"zgjidhja urbane".

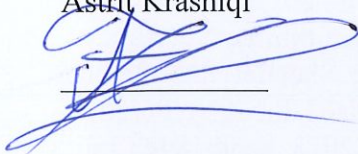
Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS

Nr.05-351/01-164799/24 dt. 04.08.2025

Zyrtari,
Astrit Krasniqi



Udhëheqëse e sektorit,
Fatos Dibra





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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

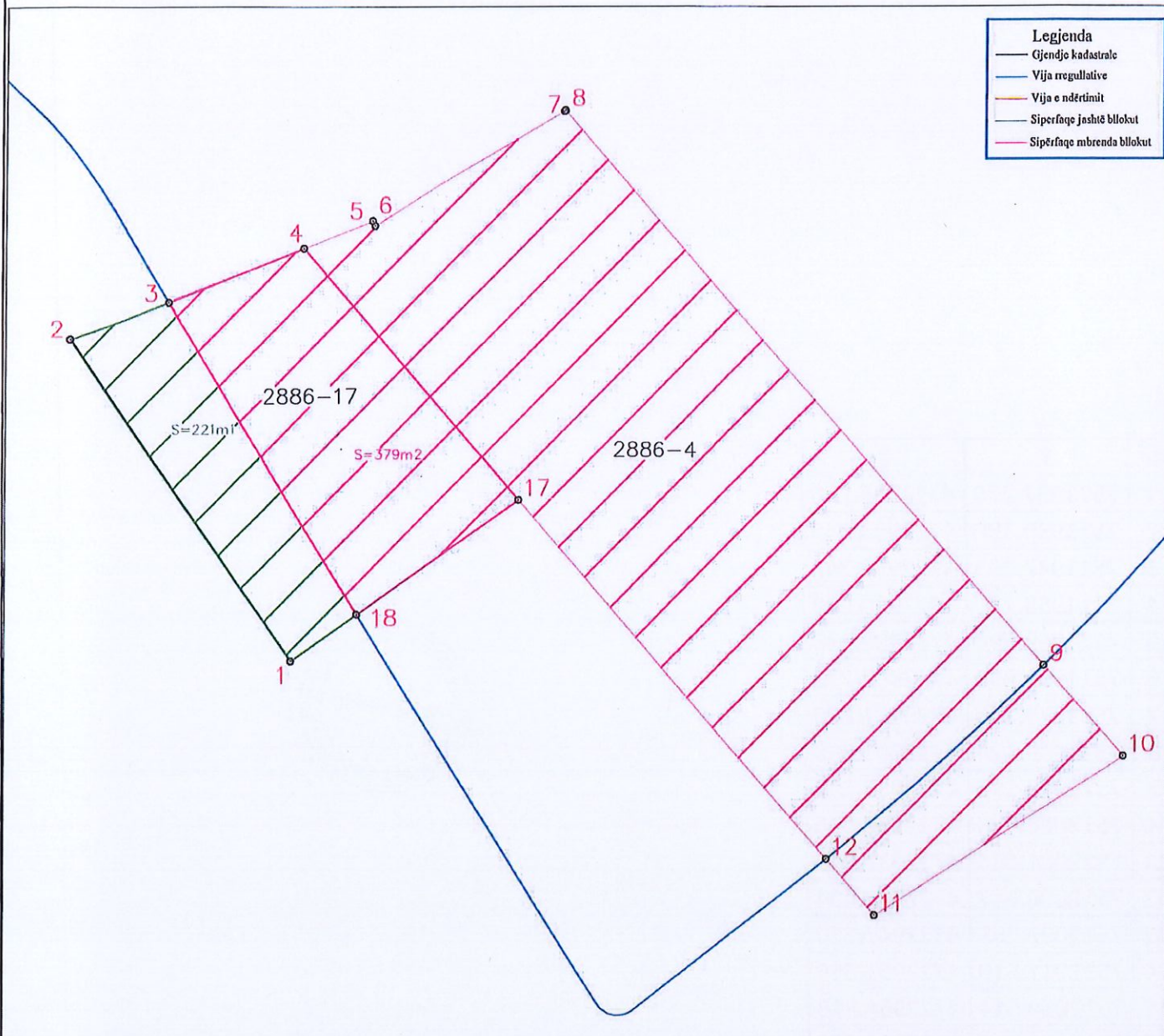
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 2886-17, 2886-4

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: 2025

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Propozim Ndarje me vlijë regullative

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: _____



Rilevoi / Snimio: Ibrahim Junuzi
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 105

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 28.07.2025



Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Nr.	Parcelat	Pjesa tekstuale	Pjesa grafike	Branda V.Rregulluese	Jasht V.Rregulluese	Jashtë Trajtimt	TOTALI
		(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)
1	2886-4	1602	1602				1602
2	2886-17	600	600		221		600
TOTALI:		2,202	2202.2	379	221	0	600

Nr.Ren	Tema	Siperfaqet e llogaritura (m2)
1	Siperfaqe totale per ndertim	2,202
2	Siperfaqe jashte vijes rregulluese	221
3	Siperfaqe te ndaillatave ndertim	379
4	Siperfaqe jashte trajtimt	0

Nr.	Y	X
1	7511957.270	4722958.260
2	7511939.190	4722983.840
3	7511947.233	4722986.742
4	7511958.130	4722990.990
5	7511963.690	4722993.150
6	7511963.890	4722992.770
7	7511979.100	4723001.800
8	7511979.174	4723001.868
9	7512018.196	4722957.832
10	7512024.626	4722950.576
11	7512004.634	4722937.896
12	7512000.687	4722942.404
13	7512007.268	4722947.829
14	7512011.510	4722951.556
15	7512014.514	4722954.313
16	7511981.393	4722964.431
17	7511975.620	4722971.020
18	7511962.568	4722961.944





BUILDING shpk

Adresa: Rr. Deshmoret e kombi 68/6
E-Mail: rexhepsaliu@hotmail.com
Kontakt: 049 361 891

Projekti : Shtëpi Banimi B+P+5

Lokacioni : Prishtinë

Investitori : Isen Sadiku

Paraqitja
Situacioni i gjere

Faza : Projekt ideor

Projektues : Raif Bektashi
Data:

Përpjesa : 1:500

ID E Klientit

