

01-179

PRISHTINE

PRISHTINE



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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 12435/25 dt.23.01.2025, të kërkuarve: Pronarit, Gani Krasniqi nga Prishtina, dhe Investitorit "Suisse Company"sh.p.k. nga Podujeva, me certifikatë të biznesit ARBK 811382043, dhe me përfaqësues ligjor Mustafa Havolli nga Podujeva, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 2B+P+14, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban **"F2-1"**, të Tërësisë hapësinore **"F2"**, 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. 01.09.2025, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuarve: Pronarit, Gani Krasniqi nga Prishtina, dhe Investitorit "Suisse Company"sh.p.k. nga Podujeva, me certifikatë të biznesit ARBK 811382043, dhe me përfaqësues ligjor Mustafa Havolli nga Podujeva, sipas kërkesës 05nr.350/02 - 12435/25 dt.23.01.2025, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 2B+P+14, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban **"F2-1"**, të Tërësisë hapësinore **"F2"**, të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë, konkretisht parcelën kadastrale, nr.2855-37 ZK Prishtinë, dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale nr. 7775-0 ZK Prishtinë, me pronar/posedues "Pasuri Shoqërore Ujërat Prishtina", sipas projekt propozimit konceptual & planit të situacionit – "zgjidhja urbane", të prezantuar.

II. Lokacioni i parcelave për të cilën caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Bllokut urban **"F2-1"**, të Tërësisë hapësinore **"F2"**, 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 "Banim i lartë i përzier".

Pronari dhe Investitori, për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes faqes zyrtare të internetit të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale, nr.2855-37 dhe 7775-0 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual, gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

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

Prona private:

- nr.2855-37 S=2,450m²; Gani Krasniqi "Arë e klasit 2";

Prona komunale:

- nr.7775-0 S=28m²; PSH. "Ujërat "Arë e klasit 2";

Totali: S=2,478m²;

- E drejta pronësore - juridike e parcelës kadastrale të lartcekur, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës së lartcekur, përfshihet një shtëpi banimi me etazhitet P+1;
- Terreni është kryesisht i rrafshët;
- Qasja ekzistuese e parcelës së lartcekur është përmes rrugës ekzistuese dhe të planifikuar;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, ndërtesa shumbanesore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “1”** me 2B+P+14, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban **“F2-1”**, të Tërësisë hapësinore **“F2”**, të Planit Rregullues të Hollësishëm **“Kalabria”** 2024 - 2032 në Prishtinë, , përcaktohen duke konsultuar, analizuar, si dhe mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësinor, projekt propozimin e prezantuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe rregullativën ligjore në fuqi, dhe ato janë:

- Organizimi dhe qasjet në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhitetet 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 ndërtesës shumëbanesore & afariste, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban **“F2-1”**, të Tërësisë hapësinore **“F2”**, të Planit Rregullues të Hollësishëm **“Kalabria”** 2024 - 2032 në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore dhe afariste – **Ndërtesa “1”** me 2B+P+14, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesa “1” – $S=8,089.75m^2$ / $5,625.60 + 67.20 + 199.25=5,892.05m^2$, mbi tokë + $2,197.70m^2$, nën tokë / , Etazhitet: -2B+P+14 (Kati 14 i kushtëzuar);

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 ndërtesës shumë banesore dhe afariste, janë:

- nr. 2855-37 $S=1,729m^2$;

- nr. 7775-0 $S=28m^2$;

Total: $S=1,757m^2$;

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

- nr. 2855-37 $S=284+321=615m^2$; / për shpronësim /;

- nr. 2855-37 $S=28m^2$; / për këmbim /;

Total: $S=643m^2$;

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

- nr. 2855-37 $S=54+31=85m^2$;

Totali: $S=85m^2$;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë **“Banim i lartë i përzier”**, 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 / kompensimin, etazhitet maksimal është **P+14**;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore parcelave të bashkuara (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë / gabarit të përdheses ose suteranit, sipas PRRU-së, lejohet max. 40%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=1,757 \times 0.4=702.80m^2$ / sipas planit rregullues /
 $S=506.08m^2$, / 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:
 $S=1,757 \times 0.8=1,405.60m^2$ / sipas planit rregullues /
 $S=1,058.90m^2$ / 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:

$S=1,757 \times 0.4=702.80\text{m}^2$ / sipas planit rregullues /

$S=702.80\text{m}^2$, / sipas projekt propozimit, në tokë /

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria", për bllokun urban "F2-1" 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:

$S=1,757 \times 2.4=4,216.80\text{m}^2$ / sipas planit rregullues /

$S=5,892.05\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit, duke llogaritur 3.5% dhe shpronësimin /

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 këtë ndërtesë, kjo sipërfaqe është:

$S=1,757 \times 2.4=4,216.80\text{m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /

$S=615 \times 2.4=1,476\text{m}^2$ / shpronësimi /

$S=4,216.80+1,476=5,692.80\text{m}^2 \times 0.035 (3.5\%)=199.25\text{m}^2$, / sipas planit rregullues /

Totali: $S= 5,692.80 + 199.25= 5,892.05 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit, duke përfshirë edhe 3.5 % /.

- Me aplikimin e Vendimeve 14nr.464/01 – 97987/22 dt.05.05.2022 & 14nr.464/01-206806/22 dt.21.09.2022 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 20% deri në 35% të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore. Sipas llogarisë, sipërfaqja $S=284 + 56=340\text{m}^2$ (në Rruga "A") dhe $S=265 + 10=275\text{m}^2$, (në rrugë të planifikuar të planit), dhe përcaktuar në përqindje (%) është: $(340 / (1,729+28) \times 100=19.35\%$ dhe $S=275/(1,729+28) \times 100=1.65\%$. Sipas kësaj llogarie, pronari dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit **2.4**, si në vijim:

$S=(340 + 375) \times 2.4=1,476\text{m}^2$.

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:

$S=4,216.80 + 1,476 + 199.25=5,892.05\text{m}^2$ (duke llogaritur shpronësimin dhe 3.5%, për komunitet).

- 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 efijencës 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 fqiu 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 fqiu distanca mund të jetë 0m, përkatësisht të ngjitet në parcelë me fqiu, dhe distanca e bodrumit nga parcelat fqinje është min 1.5m apo me marrëveshje me fqiu 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 njëjtë me vijën rregulluese kështu që bodrumi mund të vendoset deri tek vija rregulluese;
- Rrethojat e parcelave të banimi shumëbanesorë nuk bënë të parashihen kështu që hapësira e lirë mbetet hapësirë publike;
- Niveli i përdhësës 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 nevojë 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 100m², 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;
- Të sigurohet qasje për të gjithë, përmes sigurimit të shkallëve, rampave (me dorëza) ku ka ndryshime të nivelit, të shfrytëzohen materialet të forta, jo të rrëshqitshme, të realizohet drenazhi për të siguruar rrjedhën e ujit atmosferik në sipërfaqen 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 Planit 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 efikasitetit të 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".

V. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale **nr. 2855-37 & 7775-0** ZK Prishtinë, 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 gjeodeti i licencuar Festim Islami nga Prishtina, me licencë nr.12.

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

VI. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave, **nr.2855-37 & 7775-0** ZK Prishtinë, do të realizohet, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga kompania gjeodeti i licencuar Festim Islami nga Prishtina, me licencë nr.12.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parceleve 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 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 bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, dhe pas realizimit të kushtit të përcaktuar në paragrafin XV. të këtij vendimi, 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 gjeodeti i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Kompenzimi/shpronësimi i pjesëve të parcelës kadastrale nr.2855-37 ZK Prishtinë, me $S=284+321+10=615m^2$, të përfshira në hapësira publike të planifikuara – rrugë, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Me aplikimin e Vendimeve 14nr.464/01 – 97987/22 dt.05.05.2022 & 14nr.464/01-206806/22 dt.21.09.2022, 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 35% 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 $615 / (1,729 + 28) \times 100 = 35,00\%$. 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: **$S = 615 \times 2.4 = 1,476m^2$** .

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, sipas sipërfaqeve të lartcekura, dhe manualit për ndarje, punuar nga gjeodeti i licencuar Festim Islami nga Prishtina, me licencë nr.12, 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 V. dhe VI të këtij vendimi.

Kompenzimi / 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.*

VIII. Këmbimi i pjesës së parcelës nr.7775-0 ZK Prishtinë, me $S=28m^2$, me pronar / posedues PSH Ujrat, e përfshirë brenda bllokut urban, është propozuar të bëhet me pjesën e parcelës kadastrale nr.2855-37 ZK Prishtinë, me $S=28m^2$, me pronar / posedues Gani Krasniqi, e përfshirë në hapësira publike të planifikuara – rrugë, është propozuar nga kërkuuesi/investitori të bëhet bazuar në Ligjin Nr.06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës.

Andaj, drejtoria kërkon dhe jep PËLQIM për këmbimin e pjesëve të parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" të parcelës ndërtimore dhe manualit të ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar, si dhe bazuar në Ligjin Nr.04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf dhe vlerësimit të organit kompetent për vlerësim të pronave, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, të rishikojë vendimin e 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 kyçe 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 kyçe nga "Termokos" - Ngrohësja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

X. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, dhe licencuar, 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 në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësiror", 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;
- 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 dymit dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobilien urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në 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 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, 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 të Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

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

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

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 2", 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=1,729m²**, dhe pas zhvillimit të procedurës së këmbimit, ndarje & bashkimit, edhe për sipërfaqen prej **S=28m²**. 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 rrënit;

XV. Kushti i veçantë, i përcaktuar bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, duhet të përmbushet para pajisjes me leje ndërtimore për Kati 14 të **Ndërtesa "1"** me 2B+P+14, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "**F2-1**", të Tërësisë Hapësinore "**F2**" të Plani Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë, dhe ka të bëjë me:

- Realizimi i këmbimit duhet të bëhet gjatë fazës së ndërtimit të **Ndërtesa "1"** me 2B+P+13 (në Kati 14), por jo para përfundimit të ndërtesës;
- Para paisjes me certifikatë të përdorimit, e cila nuk mund të lëshohet pa u përmbush kushti i veçantë dhe pa u realizuar këmbimi;

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: Pronari, Gani Krasniqi nga Prishtina, dhe Investitori "Suisse Company" sh.p.k. nga Podujeva, me certifikatë të biznesit ARBK 811382043, dhe me përfaqësues ligjor Mustafa Havolli nga Podujeva, me kërkesën 05nr.350/02 - 12435/25 dt.23.01.2025, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 2B+P+14, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 12435/25 dt.23.01.2025, 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. 2855-37, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit të Komunës së Prishtinës;
- Projekti konceptual - "zgjidhja urbane" e kompleksit, me projekt ideor të ndërtesës shumë banesore dhe afariste, hartuar nga "LSN + Partners" shpk nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 811425067, dhe me pronar: Lulzim Nuza;
- Manuali gjeodezik "Situacini i terrenit", punuar nga gjeodeti i licencuar Besart Maxhuni nga Prishtina, me licencë nr. 7;
- Manuali gjeodezik "Propozim për ndarje sipas planit rregullues – Kalabria", punuar nga gjeodeti i licencuar Festim Islami nga Prishtina, me nr. 12;
- Shkresa "Njoftimi publik" i datës 19.02.2025 — 04.03.2025, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e lokacionit me shkresën "Njoftim publik";
- Shkresa "Mendimi nga faza e komunikacionit", lëshuar nga zyrtari përgjegjës i drejtorisë;
- Procesverbali i Mbledhjes së organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e Kushteve Urbanistike dhe Lejeve Ndërtimore, i mbajtur me dt.26.06.2025;
- Shkresa "Procesverbal", nga takimi i mbajtur me datë 25.03.2025, nr.115;
- Shkresa "Ftesë për pjesëmarrje në procedim administrativ" e datës 11.03.2025;

- Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit Gani Krasniqi dhe investitorit "Suisse Company" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Learte F. Cana në Prishtinë, me LRP.Nr: 13394/2024, REF.Nr: 03661/2024 dt.24.11.2024;
- Fotokopja e certifikatës së biznesit të "Suisse Company" sh.p.k. me ARBK 811382043, dhe me pronar Mustafa Havolli nga Podujeva;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarit 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 - 12435/25 dt.23.01.2025, shqyrtimit të përmbajtjes së saj dhe lokacionit, për të cilin kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, dokumentacionet e bashkëngjitura, konsultoi dokumentet e planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Plani Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032, 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 - 12435/25 dt.23.01.2025, në emër të kërkuessit dhe investitorit të lartcekur, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 2B+P+13, në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban **"F2-1"**, të Tërësisë hapësinore **"F2"**, të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, nr.2855-37 ZK Prishtinë, dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale nr. 7775-0 ZK Prishtinë, me pronar/posedues "Pasuri Shoqërore Ujërat Prishtina", të cilat përfshihen në zonë të destinuar për shfrytëzim me destinim "banim i lartë i përzier", 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 hartuar 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", me datë 19.02.2025, e cila ka qëndruar gjer me datë 04.03.2025, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuessve dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Në vazhdim të kronologjisë, kjo drejtori, ka konstatuar se, në zgjidhjen urbane të propozuar, duhet të përfshihen edhe pjesët e parcelave kadastrale nr.2855-36 ZK Prishtinë, andaj përmes ftesës zyrtare të datës 11.03.2025, ka ftuar në takim pronarët e parcelave kadastrale, që me datë 25.03.2025, në ora 10.00h, të marrin pjesë në procedimin administrativ. Në datën dhe kohën e përcaktuar, janë paraqitur në takim pronarët e parcelës nr. 2855-36 ZK Prishtinë, përfaqësuesit e pronarit të parcelës nr. 2855-38 ZK Prishtinë, dhe përfaqësuesi i investitorit, me ç'rast edhe është mbajtur procesverbali i nënshkruar me datë 25.03.2025, dhe i cili është pjesë e dosjes së lëndës.

Andaj kjo drejtori, mori edhe një herë në shqyrtim kërkesën për kushte ndërtimore me dokumentacion të bashkangjitur dhe konstatoi se zgjidhja urbane e propozuar mund të vazhdojë e pavarur, kurse kushtet ndërtimore vendosi që ti caktojë për parcelat kadastrale **nr.2855-37 & 7775-0 ZK Prishtinë**. Sa i përket shpronësimit/ kompensimit me sipërfaqe ndërtimore për pjesët e parcelës kadastrale nr.2855-37 ZK Prishtinë, e cila sipërfaqe në total është 35% të parcelës ndërtimore, është llogaritur bazuar në Vendimet 14nr.464/01 – 97987/22 dt.05.05.2022 & 14nr.464/01-206806/22 dt.21.09.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.

Sa i përket këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale nr.7775-0 ZK Prishtinë me pronar / posedues PSH Ujërat, e njëjta do të këmbëhet me pjesën e parcelës kadastrale nr.2855-37 ZK Prishtinë, para përfundimit të ndërtesës 2B+P+13, konkretisht me këmbim do të vazhdojë me ndërtimin e katit 14, ku kërkuessi obligohet të parashtroj kërkesë për ndryshim / plotësim të dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, me këtë edhe të lejes ndërtimore, duke respektuar kushtet dhe kriteret për aplikim për leje ndërtimore si: hartimin e dokumentacionin ndërtimor /

projektin kryesor (me pëlqime nga fazat) , marrveshjen me DIKMK, lejen mjedisore komunale, pëlqimet nga shërbimet komunale, pagesa e taksës, bashkimin e parcelave, shëndrrimin e tokës, etj.;

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 I, 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 “Suisse Company” shpk., në lagjen “Kalabria”, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-12435/25 dt.23.01.2025, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen “Kalabria” në Prishtinë, për ndërtesën me etazhitet 2B+P+14, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugët e planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e 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 kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet 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 26.06.2025, 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 kërkuessit 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 - 12435/25 dt.23.01.2025, në emër kërkuessve: Pronarit, Gani Grasniqi nga Prishtina, dhe Investitorit “Suisse Company”sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 811382043, dhe me përfaqësues ligjor Mustafa Havolli nga Podujeva, dhe për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “1”** me 2B+P+14, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban “F2-1”, të Tërësisë

hapësinore "F2", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë, konkretisht parcelën kadastrale, nr.2855-37 dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale nr. 7775-0 ZK Prishtinë, me pronar/posedues "Pasuri Shoqërore Ujërat Prishtina", 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.

Gjithashtu, përmes shkresës, "Njoftim" 05nr.350/02-12435/25 dt.01.09.2025, kjo drejtori vendosi që bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht Ligjin Nr.03/L-215 për Qasje në dokumente publike, palët e interesuara – bashkëpronarët / poseduesit e parcelës kadastrale; znj. Zahide dhe z.Granit Prestreshi pronar të parcelës nr.2855-36 ZK Prishtinë, ti informojë se, kjo drejtori me "Vendim caktimi i kushteve ndërtimore" 05nr.350/02 - 12435/25 dt.01.09.2025, ka caktuar kushtet ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa "1" me 2B+P+14, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "F2-1", të Tërësisë Hapësinore "F2", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.2855-37** dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale nr. 7775-0 ZK Prishtinë, me pronar/posedues "Pasuri Shoqërore Ujërat Prishtina", sipas projekt propozimit konceptual & planit të situacionit – "zgjidhja urbane", të prezantuar.

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtësë të planifikuar dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelës kadastrale në raport me rrugët e planifikuara, si dhe vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Planit Rregullues i Hollësishëm "Kalabria", në sistemin koordinativ KosovaREF 01 dhe Manuali i ndarjes, shpronësimit dhe këmbimit 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: Kërkuarve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02 – 12435/25 dt.23.01.2025.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 12435/25 DT.01.09.2025,

Zyrtari:
Ergyn Hajredini

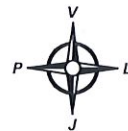
Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi





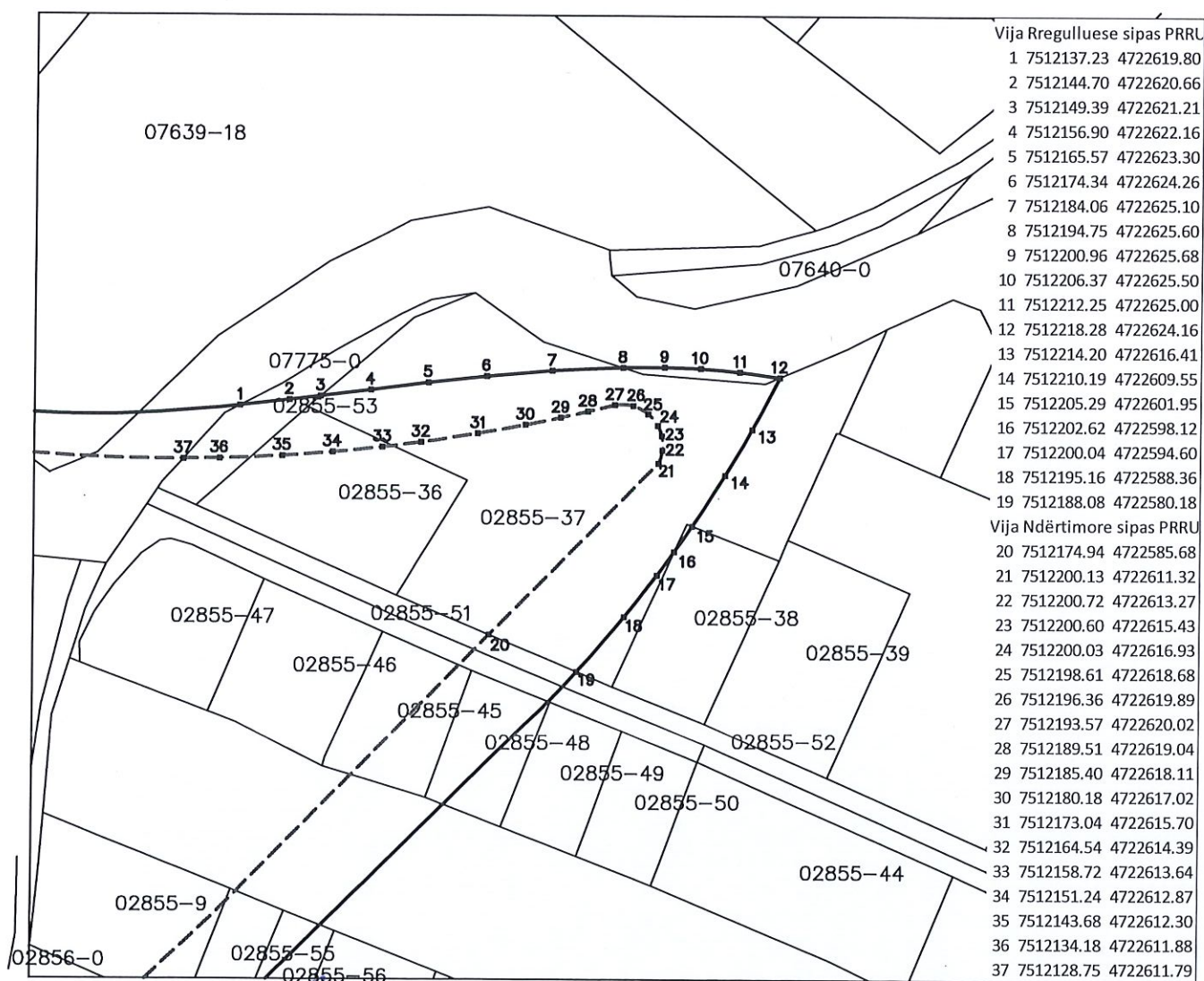
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi:

Prishtinë: 22.08.2025

Legjenda:

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



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

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/ Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/ Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVO CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 2855-37

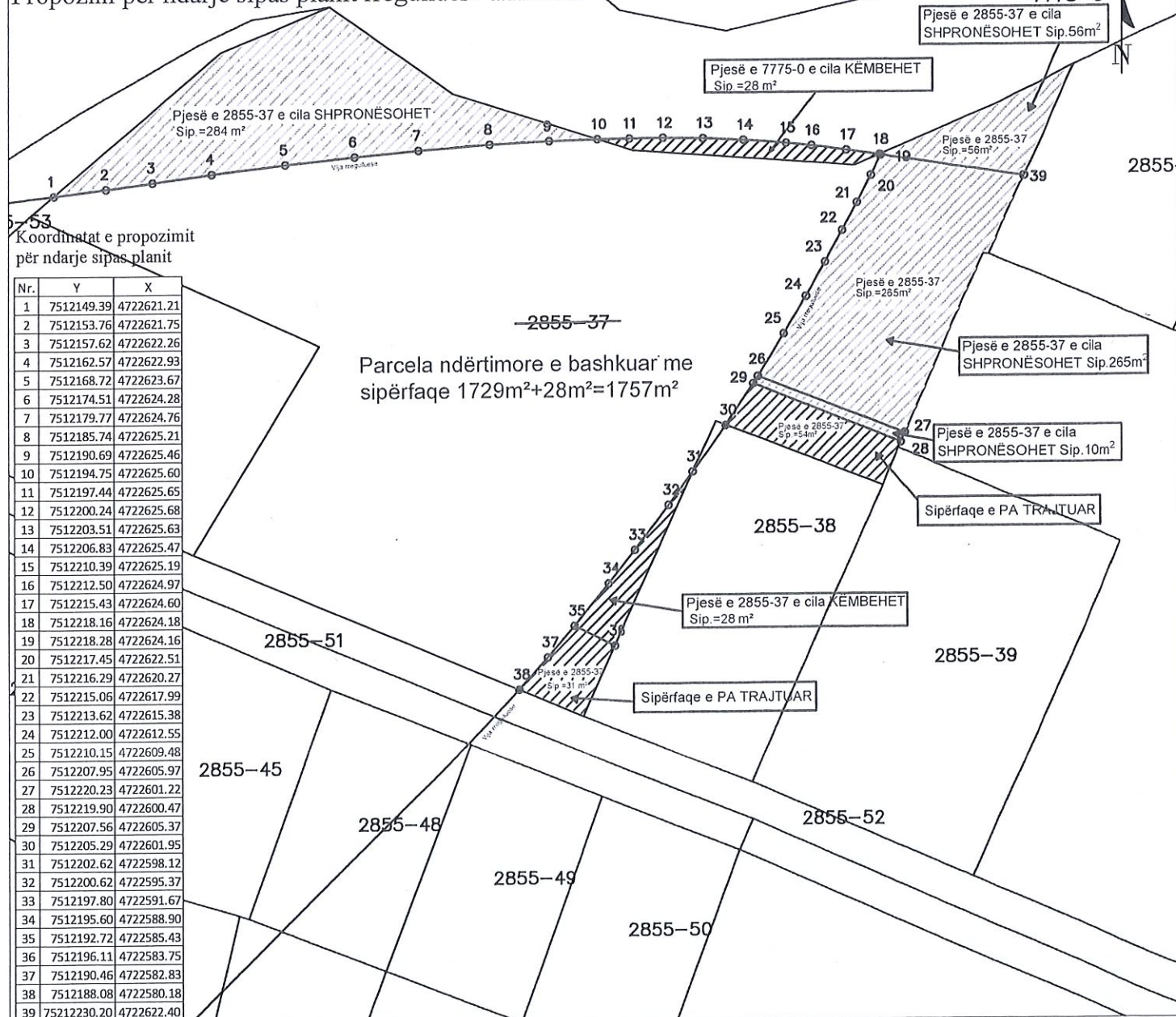
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Propozim për ndarje sipas planit rregullues - Kalabria



Koordinatat e propozimit
për ndarje sipas planit

Nr.	Y	X
1	7512149.39	4722621.21
2	7512153.76	4722621.75
3	7512157.62	4722622.26
4	7512162.57	4722622.93
5	7512168.72	4722623.67
6	7512174.51	4722624.28
7	7512179.77	4722624.76
8	7512185.74	4722625.21
9	7512190.69	4722625.46
10	7512194.75	4722625.60
11	7512197.44	4722625.65
12	7512200.24	4722625.68
13	7512203.51	4722625.63
14	7512206.83	4722625.47
15	7512210.39	4722625.19
16	7512212.50	4722624.97
17	7512215.43	4722624.60
18	7512218.16	4722624.18
19	7512218.28	4722624.16
20	7512217.45	4722622.51
21	7512216.29	4722620.27
22	7512215.06	4722617.99
23	7512213.62	4722615.38
24	7512212.00	4722612.55
25	7512210.15	4722609.48
26	7512207.95	4722605.97
27	7512202.23	4722601.22
28	7512219.90	4722600.47
29	7512207.56	4722605.37
30	7512205.29	4722601.95
31	7512202.62	4722598.12
32	7512200.62	4722595.37
33	7512197.80	4722591.67
34	7512195.60	4722588.90
35	7512192.72	4722585.43
36	7512196.11	4722583.75
37	7512190.46	4722582.83
38	7512188.08	4722580.18
39	7512230.20	4722622.40

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

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

Nr. i licencës / Br. licence: 12

Nënshkrimi / Potpis: _____

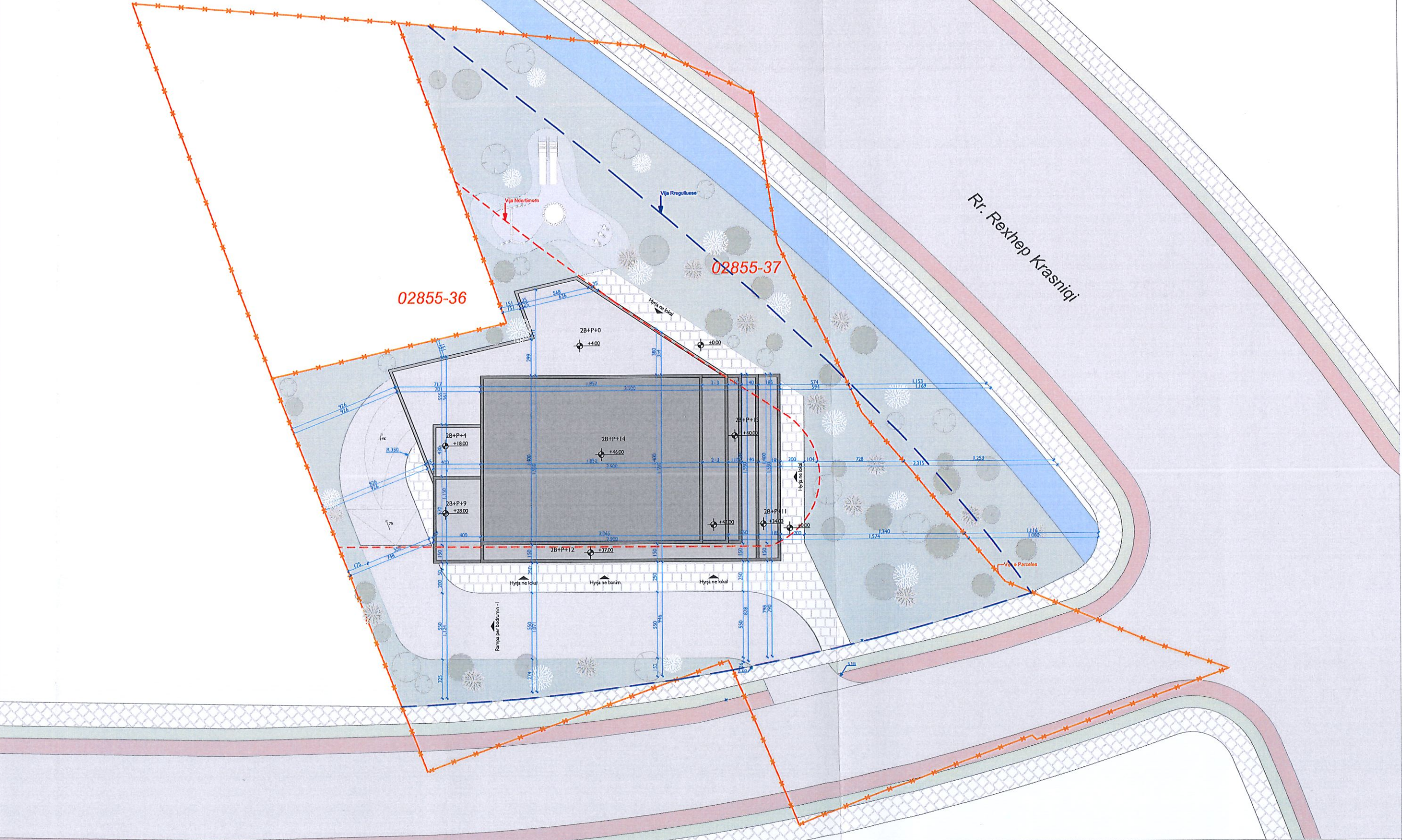
Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 13.08.2025



Nr.Rev.	Shënime të revizionit	Data	Nënshkrimi	Kontrolluar
Rev.No	Revision note	Date	Signature	Checked



LEGJENDA :

- VIJA E PARCELËS
- VIJA RREGULLUESE
- VIJA NDERTIMORE

LSN+Partners	Projekt / Project: Objekti Afaristë Banesor		Investitorë/ Investor: "Suisse Company" SH.P.K.	
	ZGJIDHJA URBANE & PROJEKTI IDEOR/ Conceptual Project		Shteti/Country: Rep. e Kosovës Qyteti/ City: Prishtinë	
	Projektoli design by: Florian SHALA, ark Eliot LLAPI, ark Vales JAHMURATAJ, Msc.ark Ermoneda QASHAJ, Msc.ark Erza MJEKIC, ark Rimora GURI, Msc.ark Visar BACAJ, Msc.ark Eron SHALA, Msc.ark Ada ALIU, Msc.ark Ihan CUCOVIC, Msc.ark		Adresa e ndërtimit/ Building address: Rr.Rexhep Krasniqi	
	Emertimi/ Name: Situacioni		Kontrollimi/ Checked by: Luçim NUZA, MA ark Sado KOLIC, Msc.ark	
	Fleta/ Page: 03	Data/ Date: 21-Aug-25	Shkalla e vizatimit / Scale: 1:300 Faza/ Phase: ARKITEKTURA	

Shënime: Ky projekt është përparë dhe komponimi dhe si i tillë nuk lejohet kopjimi dhe editimi i tij pa lejen e kompanisë.