01-2193

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo **Komuna e Prishtinës** Opština Priština – Municipality of Prishtina	PRISHTINA

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031, dt.21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës sipas kërkesës **05 Nr. 350/02-151025/24 dt.13.11.2024,** të pronarëve: **Elife Zeka, Adem Zeka, Florim Mustafa, Sevdail Mustafa, Xhevat Mustafa, Naim Mustafa, Afërdita Zyhrani, dhe Mujo Rexhepi, me** investitor **"Agullimi A", Sh.p.k. Gjakovë**, dhe me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811289306, Gjakovë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore afariste, në kuadër të Bllokut Urban "D-3", të Tërësisë Hapësinore "D" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 02.09.2025, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve: **Elife Zeka, Adem Zeka, Florim Mustafa, Sevdail Mustafa, Xhevat Mustafa, Naim Mustafa, Afërdita Zyhrani, dhe Mujo Rexhepi, me** investitor **"Agullimi A", Sh.p.k. Gjakovë**, dhe me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811289306, Gjakovë, sipas kërkesës **05 Nr. 350/02-151025/24 dt.13.11.2024, për** hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesave shumë banesore & afariste – "Ndërtesa A" me etazhitet 7B+P+13 dhe "Ndërtesa B" me etazhitet me etazhitet B+S+P+8, në kuadër të parcelave ndërtimore të Blloku Urban "C3/ZB" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, gjegjësisht parcelave kadastrale nr.1873-22, 1875-3 dhe 1873-6, ZK.Prishtinë.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas:

- Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 miratuar me Vendimin 01 Nr. 350/01-75041/24 dt.10.06.2024 të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë "Zonë Banimi";
- Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale nr.1873-22, 1875-3 dhe 1873-6, ZK.Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:

- nr.1873-22; S=3,255m²; Elife Zeka dhe Adem Zeka; "Arë e klasit 5";
- nr.1875-3; S=3,200m²; Florim Mustafa, Sevdail Mustafa, Xhevat Mustafa, Naim Mustafa dhe Afërdiat Zyhrani; "Arë e klasit 4";
- nr.1873-6; S=400m²; Mujo Rexhepi; "Arë e klasit 5";

Total siperfaqja: 6,855 m²;

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale nr.1873-22, 1875-3 dhe 1873-6, ZK.Prishtinë, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës të njësive kadastrale;
- Pjesërisht parcelat kadastrale nr.1873-22, 1875-3 dhe 1873-6, ZK.Prishtinë, shtrihen në infrastrukturën rrugore të planifikuar me Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032".

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

- Kompleksi me ndërtesën shumë banesore & afariste, që po trajtohet me këto kushte ndërtimore është pjesë e bllokut që është duke u realizuar dhe shtrihen në diametër prej 50 m'.
- Terreni është kryesisht i rrafshët;
- Lokacioni shtrihet në rrugën ekzituese që njëkohësisht është rrugë e planifikuar me Planin Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032".
- Qasja në kompleks është nga rruga ekzistuese dhe e planifikuar e planit rregullues.

IV. **Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin i ndërtesave shumëbanesore afarisrte, sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore, të bllokut urban *"C3/ZB"* të tërësisë hapësinore "C", të Planit Rregullues të hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe projekt propozimin/zgjidhjen urbane me projekt ideor, dhe ato do të jenë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijën rregulluese & ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelave, 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" bashkangjitur vendimit të kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale, me sipërfaqet e trajtuara në kuadër të pjesës së bllokut urban *"C3/ZB"* të tërësisë hapësinore "C", për realizimin e kompleksit me ndërtesën shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, është:

- **Blloku *"C3/ZB"***
  - nr.1873-22; S=2,601m²;
  - nr.1875-3; S=2,374m²;
  - nr.1873-6; S=253m²;

  Sipërfaqe të përgjithshme S=5,228 m²
- Parcelat kadastrale, jashtë vijës rregulluese të përfshira në hapësirë të destinuar për interes publik-rrugë, që do të shpronësohet dhe do të kalkulohet në ndërtim, janë:
  - nr.1873-22; S=405m²;
  - nr.1875-3; S=511m²;
  - nr.1873-6; S=130m²;

  Sipërfaqe të përgjithshme S=1,046 m²

- Pjesët e parcelave kadastrale të cilat gjithashtu shtrihet në infrastrukturën rrugore dhe pjesërisht në bllokun urban C2/ZB, dhe që mbeten të pa trajtuara me këto kushte ndërtimore janë:
  - nr.1873-22; S=249m²;
  - nr.1875-3; S=315m²;
  - nr.1873-6; S=17m²;

  Sipërfaqe të përgjithshme S=581 m²

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – të Bllokut urban *"C3/ZB"* planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Sipërfaqja e përgjithshme e propozuar për ndërtim, për pjesën e bllokut "C3/ZB" të trajtuar me këto kushte ndërtimore është:

Ndërtesa "A" me S=19,332.95m²/9,613.26 m² nën tokë dhe mbi tokë 9,719.69 m², mbi tokë /,

Etazhitet: 7B+P+11

Ndërtesa "B" me S=8,326.84m²/2,462.98 m² nën tokë dhe mbi tokë 5,863.86 m², mbi tokë

Etazhitet: 2B+S+P+8

Ndërtesa "A" dhe "B" kanë sipërfaqe totale 27,659.79m²(përfshirë këtu sipërfaqen prej 527.02m² të planifikuar për komunitet) nga kjo 12, 076.24m² nën tokë dhe 15,583.55m² mbi tokë.

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

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdheses ose suterenit, sipas Planit Rregullues të hollësishëm "Kalabria" për zona të banimit është max. 30%-40%. Ndryshimi i shfrytëzimit të parcelës mund te bëhet deri në ±2%, nga ai që është i përcaktuar përmes gabariteve të përcaktuara, gjithmonë brenda normave teknike të planifikimit. Sipas projekt propozimit të miratuar, kjo sipërfaqe është:

  S = 5,228x 40%=2,091.20m²/ sipas Planit/
  S=1,849.11m² / sipas projekt propozimit

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e nëntokës - bodrumit, është max. 0.8 (80%) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm, ndërsa 0.6 (60%), bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe kjo sipërfaqe është:

  S=5,228 x 80%=4,182.40 m²/ sipas planit/
  S=3,004.00x 60%=3,136.380 m²/ sipas vendimit të kryetarit/
  S= 2,380.85m²/ sipas projekt propozimit

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), sipas Planit Rregullues të Hollësishëm është 40%, gjithashtu sipas 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 grupeve-fazave të realizimit, kjo sipërfaqe është:

  S = 5,228x 40%=2,091.20m²/ sipas PRRH dhe vendimit/
  S=2,97.85m²+kulmet e gjelbra / sipas projekt propozimit

Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria", për bllokun urban *"C3/ZB"* 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***, dhe kjo sipërfaqe është:

S=5,228x 2.4 =12,457.20m²/ sipas PRRH
S= 15,057.60m², / sipas projekt propozimit (duke llogaritur edhe shpronësimin, këmbimin dhe përqindjen e kalkuluar për komunitet)
S-brenda vijës së rregullimit 5,228 m² x 2.4 =12,547.20 m² (Blloku C3)
S-shpr(shpronësim 20%)1,046 m² x 2.4 =2,510.40 m² (Blloku C3)
Stotal **12,547.20 m² + 2,510.40 m² =15,057.60m²**
Përqindja e sipërfaqes prej 3,5% e kalkuluar për të mirën e komunitetit.
15,057.60 x 3.5% = 527.02m²
Gjithsej sipërfaqe për ndërtim: 12,547.20 m² + 2,510.40 m² +527.02m² =15,584.62m²
Total sipërfaqe ndërtuese mbi tokë e lejuar 15,584.62m²

Total S= S=13,147.95m²/4,215.80 m² nën tokë dhe mbi tokë 13,147.95 m², mbi tokë / sipërfaqe e projektuar.

- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin / shpronësimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet, që sipërfaqja e parcelës jashtë vijës rregulluese(deri në 20% të parcelës ndërtimore) të përfshirë në sipërfaqe të planifikuara për interes publik-rrugë, të bartet e drejta ndërtimore brenda parcelës ndërtimore, përkatësisht brenda pjesës të bllokut urban "C3/ZB", të trajtuar me këto kushte ndërtimore, e llogaritur me koeficientin e PRRH, me

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

kushtin që pronësia e kësaj parcele kadastrale, të kalojë në pronësi komunale. Prandaj sipërfaqja e kompenzuar me shpronësim duhet të shpërndahet në bllokun "C3/ZB" duke respektuar këtë parim.
Brenda vijës rregulluese të bllokut urban "C3/ZBV" përfshihen sipërfaqe prej 5,228 m², të parcelave kadastrale me nr.1873-22, 1875-3 dhe 1873-6, ZK.Prishtinë, *ndërsa pjesa e parcelave kadastrale* 2015-2, 2015-3, 2015-4, 2015-5 dhe 331-12, ZK.Çagllavicë *e cila përfshihet në rrugën e planifikuar dhe pjesërisht në bllokun tjetër ndërtimor ka sipërfaqen totale prej 1,627 m² dhe meqë kjo sipërfaqe e kalon 20% e shpronësimit në bazë të Vendimit të Kryetarit të Komunës atëherë vetëm sipërfaqja prej 1,046m² e planifikuar për interes publik – rrugë dhe do të kalkulohet në sipërfaqe ndërtuese pasi që është 20 % nga sipërfaqja e parcelës brenda vijës rregullative. apo ~ 20%, duke aplikuar vendimet e kryetarit të Komunës.*

- Duke u bazuar në kapitullin 1 - Korniza Zhvillimore e Planit, paragrafi 1.1 Qëllimet dhe Objektivat specifike të Planin Rregullues të hollësishëm "Kalabria" 2024-2023 miratuar me Vendimin 01 Nr. 350/01-75041/24 dt.10.06.2024 të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 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. Lloji i shërbimeve publike dhe pozicionimi brenda ndërtesës/bllokut së propozuar do të saktësohet para aplikimit për leje ndërtimore dhe e njëjta do të kalojë në pronësi të Komunës së Prishtinës pa obligime shtesë të Komunës ndaj Investitorit/Pronarit të tokës, si kontribut i tyre për të mirën e komunitetit. Përqindja prej 3,5 % për të mirën e komunitetit do të aplikohet si koeficient shtesë i koeficientit bazë të përcaktuar me këtë plan. 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.
- 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 kursimit dhe efiçiencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë dhe tarifë për leje ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit të jetë me destinim për banim dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira garazhesh etj. Në kuadër të ndërtesave mund të parashihet edhe ndonjë përmbajtje tregtare-afariste, hotelijere, shëndetësore, kulturore etj. Ky lloj i kategorizimit të banimit është përcaktuar me destinim të sipërfaqeve me sqarime në pjesën tekstuale të planit.
- Etazhitetin Plani Rregullues i Hollësishëm "Kalabria" nuk e ka përcaktuar. Etazhitetin e përcakton ISHP përkatësisht, përqindja e shfrytëzimit të parcelës brenda vijës rregulluese dhe ISPN – indeki i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore. Gjithashtu etazhiteti mund të rritet me aplikimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit.
- Tek banimi shumëbanesorë, distanca minimale e vijës ndërtimore është 5.0 m, ndërsa ajo maksimale 10.0 m varësisht nga niveli i rrugës dhe etazhitet;
- Distanca në mes të dy objekteve, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" është minimum 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare) dhe për të arritur te ky kusht janë përcaktuar distancat nga parcelat fqinje:
- Aty ku ka hapje të kthinave primare si dhoma e ditës dhe dhomat e fjetjes, distanca minimale nga parcela e fqiut është 0.5H.
- Aty ku ka hapje të kthinave sekondare si kuzhinë, tryezari, banjo, ËC, depo, shkallë dhe garazhë, distanca minimale është 0.25H ose me marrëveshje me fqinj distanca mund të jetë 0m, përkatësisht të ngjitet në parcelë me fqinj.
- Për banim, lartësia e pastër e katit neto është max 3m, për përmbajtje tjera lartësia neto është max 4m.
- Distanca e nëntokës – bodrumit prej kufirit të parcelave fqinje të jetë min 1.50m.
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit, nga rruga–niveli i terrenit të jetë max.1.20m;
- Dalja me strehë, kulm, konzollë apo ballkon mund të jetë max.1.50 m nga vija ndërtimore;
- 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.
- Qasjet në kompleks të jenë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas planit të situacionit/zgjidhjes urbane;

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

- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiliar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen 1 VP / 30 m² të sipërfaqes së vlefshme të shitjes. Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- Qasja në kompleks të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban-rruga L-L, sikur në prezantimin në Planin e situacionit - "zgjidhjen urbane" të kompleksit;
- 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 pa ndërtuar të zonës. 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 mbjellë në pjesën e lirë të ngastrës. Sugjerohet mbjellja e bimëve autoktone, që i përshtaten klimës dhe vendit;
- Standardi i parkimit për bruto të sipërfaqes së ndërtuar është dy vend parkingje /100m^2, (por jo më pak se numri i njësive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit). Në hapësirat e parkimit publik duhet të parashihen parkingjet për personat me nevoja të veçanta. Parkimi duhet planifikuar në përgjithësi me garazhe nëntokësore, të cilat do të mundësojnë më shumë hapësirë të hapur për këmbësorë dhe çiklistë. Nga numri i obligueshëm i vend parkingjeve, së paku 20% duhet të jenë për shfrytëzim publik. Kjo është një qasje e qëndrueshme që jo vetëm siguron ajër të pastër, por edhe një mjedis të sigurt për këmbësorë dhe çiklistë. Për afarizëm llogariten 3 vend parkingje për 100 m^2, 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 materiale 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.
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efiçiencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues të hollësishëm "Kalabria".

V. Kompenzimi/shpronësimi, me koeficient ndërtimi i parcelave kadastrale me nr.1873-22, 1875-3 dhe 1873-6, ZK.Prishtinë me sipërfaqe S=1,046m², me pronarë: Elife Zeka, Adem Zeka, Florim Mustafa, Sevdail Mustafa, Xhevat Mustafa, Naim Mustafa, Afërdita Zyhrani, dhe Mujo Rexhepi, me investitor "Agullimi A", Sh.p.k. Gjakovë, dhe me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811289306, Gjakovë, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar për rrugë të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin VI, parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të Bllokut urban "C3/ZB", është me sipërfaqe prej S=5,228m², andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, 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, përcaktuar në përqindje(%) është S= 5,228/1,046 x 100 =

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

20,00%, përkatësisht. Andaj, pronarët dhe investitori për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesave: S=1,046 x 2.4=2,510.40m².
Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesëve të parcelës kadastrale, bazuar në vendimet e lartë cekura. 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.

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 ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI.Ndarja/parcelimi i parcelave nr.1873-22, 1875-3 dhe 1873-6, ZK.Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese të planit rregullues urban, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dispozitës urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje.

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 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 bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i pjesëve & parcelave kadastrale, n nr.1873-22, 1875-3 dhe 1873-6, ZK.Prishtinë, në pronësi private, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban , bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", si dhe Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali i bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, drejtoria jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" & Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues " Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim të punuar nga gjeometri i liçencuar.

Procedura e bashkimit do të realizohet pas realizimit të proceduarave të paragrafit VIII & IX të vendimit të kushteve ndërtimore dhe bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e cila do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operatin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, me kërkesë të pronarëve & investitorit, si dhe bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar .

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore, gjegjësisht anulimin e tyre.

VIII. Marrëveshja për të mirën e komunitetit/ përqindja prej 3.5%, ndërtim shtesë nga investitori/pronari i tokës nga sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore e kalkuluar për parcelat kadastrale nr.1873-22, 1875-3 dhe 1873-6, ZK.Prishtinë, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2023 miratuar me Vendimin 01 Nr. 350/01-75041/24 dt.10.06.2024 të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, kalon në pronësi të Komunës së Prishtinës pa asnjë kompensim shtesë dhe përcaktuar në (%) është 15,057.60 x 3.5% =527.02m² dhe kjo e errit sipërfaqen totale ndërtimore në 15,584.62m². Kjo marrëveshje duhet të bëhet para aplikimit për Leje ndërtimore.

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

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

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

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

X. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale, me kualifikime përkatëse dhe të licencuara për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

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

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

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

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

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

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

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.1873-22, 1875-3 dhe 1873-6, 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 klasit 1", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë 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, <u>për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore</u>, 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 parcelave ndërtimore përcaktuar sipas Planit të situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=5,228.00m².

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. 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 Rregulloren për Plotësimin dhe Ndryshimin e Rregullores mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së

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

ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës"01-434/01-0094474/17 dt.01.12.2023 si dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

XV. 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

Pronarët **Elife Zeka, Adem Zeka, Florim Mustafa, Sevdail Mustafa, Xhevat Mustafa, Naim Mustafa, Afërdita Zyhrani, dhe Mujo Rexhepi, me** investitor **"Agullimi A", Sh.p.k. Gjakovë**, dhe me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811289306, Gjakovë, me kërkesën **05 Nr. 350/02-151025/24 dt.13.11.2024**, kanë kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore dhe hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore afariste, në kuadër të bllokut urban "C3/ZB" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën **05 Nr. 350/02-151025/24 dt.13.11.2024 dhe 05 Nr.070/01-17500/25 dt.03.02.2025** si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe shqyrtuar dokumentacioni, si në vijim:

- *Dëshmia mbi pronësinë për parcelat kadastrale dhe Certifikatat e njësive kadastrale:* nr.1873-22, 1875-3 dhe 1873-6, ZK.Prishtinë, *lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Informatën nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Kalabria"2024-2032 me 04 Nr.350/01-115889/24 dt.12.09.2024, lëshuiar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik Prishtinë*
- *Elaboratin gjeodezik i punuar nga "Geo Group"Sh.p.k. me nr. të lic.52, Prishtinë*
- *Inçizimin gjeodezik të punuar nga nga "Geo Group"Sh.p.k. me nr. të lic.52, Prishtinë;*
- *Kontratën për ndërtim të përbashkët me LRP.Nr.3592/2023, të lidhur te noteri Sefadin Blakaj, ndërmjet Adem Zeka, Elife Zeka, Mujo Rexhepi, Afërdita Zyhrani, Sevdail Mustafa, Florim Mustafa, Naim Mustafa, Xhevat Mustafa si pronar i tokës dhe Agullimi-A, Sh.p.k.;*
- *Aneksi i kontratës për ndërtim të përbashkët, me Nr. të LRP.4895/2025 te noteri nSefadin Blakaj, ndërmjet Adem Zeka dhe Elife Zeka si pronar toke dhe* "Agullimi A", Sh.p.k. Gjakovë si investitor(kopje)
- *Pëlqimin e dhënë pranë noteres Learte F.Cana , me Nr.1733/2025, me anë të cilit Sanijë Reçica, Avdyl Krasniqi, Arton Krasniqi, Mejdi Jonuzi, Bahtir Kraniqi, Kushtrim Krasniqi, Endrit Krasniqi, Xhevat Mustafa, Sevdail Mustafa, Florim Mustafa, Afërdita Zyhrani, Naim Mustafa, Adem Zeka, Eloife Zeka dhe Mujo Rexhepi të cilët japin pëlqim të ndërsjell për ndërtim deri në pikën 0;*
- *Fotokopjet e dokumenteve të identifikimit të pronarëve dhe investitorit;*
- *Fotot e lokacionit;*
- *Fotot e "Njoftimi publik";*

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës **05 Nr. 350/02-151025/24 dt.13.11.2024**, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni- Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative dhe projektit konceptual, ka konstatuar se dokumentacioni i dorëzuar nuk është i plotë andaj me anë të shkresës zyrtare "Plotësim Dokumentacioni" 05 Nr. 350/02-151025/24 dt dt. 14.01.2025, ka kërkuar plotësimin e kërkesës si në vijim: *Bazuar në kushtet dhe kriteret e Planit Rregullues Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032", kërkesa për kushte ndërtimore duhet të përcillet edhe më propozimin për zgjidhje urbane në nivel të bllokut; Me qëllim të ngritjes së vlerës së përgjithshme të shërbimeve publike të lagjes, duhet të aplikohet koeficienti shtesë prej 3.5% për të mirë të komunitetit, i cili do të ndërtohet nga Investitori/pronari i tokës dhe e njëjta do të kalojë në pronësi të Komunës; Përveç pikave ë cekur më lartë projekt propozimi duhet të korrigjohet edhe me:*

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

-Ne kompleks duhet të ekzistoj një qasje për banor dhe një për parkim, në harmoni me këtë të korrigjohet vendosja dhe planifikimi i parkingjeve;
-Në formë të skicës të bëhet kalkulimi i shputës në nivel Suteren/Përdhesë në raport me sipërfaqen e lirë, e njëjta të aplikohet edhe për gjelbërim;
-Kotimi i situacionit të kompletohet;
-Të paraqitet analiza e qasjes së planifikuar për hendikep;
-Bazat dhe prerjet të paraqiten në raport me parcelën dhe terrenin fqinj. Të prezantohen prerje tërthore dhe gjatësore me terrenin real dhe të planifikuar dhe ndërtesën e planifikuar;
-Fondimi i ndërtesës të bëhet në mënyrë të tillë që niveli i bodrumit mos të del mbi nivelin e terrenit real/ose atij të planifikuar nëse janë planifikuar nivelime të terenit;
-Ndërtesa me etazhitet S+P, nuk mundë të ekzistojë si e veçantë, meqë blloku i ndërtimit në fjalë është planifikuar për ndërtim të lartë;
-Në kuadër të zonës të planifikohet hapësira e lirë, e organizuar për lojra për fëmijë, park etj,
-Të ridefinohen emërimet e niveleve ndërtimore të ndërtesës sipas lamelave të planifikuara në raport me teren. Të qartësohet emërimi i niveleve dhe gabariti i ndërtesës së projektuar;
-Të evitohen mbushjet dhe gërmimet e mëdha;
-Të prezantohet Elaborati i shpronësimit;

- *Të përgatitet materiali për prezantim para organit kolegjial*;

Pas plotësimit të dokumentacionit të kërkuar kjo drejtori konstaton se parcelat kadastrale nr.1873-22, 1875-3 dhe 1873-6, ZK.Prishtinë, shtrihen në kuadër të bllokut urban "C3", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria", të planifikuar me destinim ZB zonë banimi. *Brenda vijës rregulluese të bllokut urban "C3/ZB" përfshihen* S=5,228.00m², *ndërsa pjesa prej 1,046m² është sipërfaqe e planifikuar për interes publik – rrugë dhe do të kalkulohet në sipërfaqe ndërtuese pasi që është 20 % nga sipërfaqja e parcelës brenda vijës rregullative, duke aplikuar vendimet e kryetarit të Komunës.Në kuadër të parcelës ndërtimore të krijuar është planifikuar ndërtimi i ndërtesës shumëbanesore afariste gjegjësisht ndërtesës A me etazhitet 7B+P+11 dhe Ndërtesës B , me etazhitet 2B+S+P+8, e vendosur sipas kushteve dhe kritereve të përcaktuara me* Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria", dhe e mbështetur në analizën dhe studimin e *konceptit të Planit të situacionit "Zgjidhja urbane" për tërë bllokun "C3" të shyqrtuar në procedurë të shqyrtimit të kushteve ndërtimore. Bazuar në kushtet e përcaktuara me Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" duhet të arrihet Marrëveshja për të mirën e komunitetit/ përqindja prej 3.5%, ndërtim shtesë nga investitori/pronari i tokës nga sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore e kalkuluar për parcelat kadastrale* nr.1873-22, 1875-3 dhe 1873-6, ZK.Prishtinë, *sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2023 miratuar me Vendimin 01 Nr. 350/01-75041/24 dt.10.06.2024 të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, kalon në pronësi të Komunës së Prishtinës pa asnjë kompensim shtesë dhe përcaktuar në (%) është* 15,057.60 x 3.5% = 527.02m².

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, kjo drejtori me datë 19.12.2024 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre, për t`ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka qëndruar 15 ditë, deri me datën 02.01.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje në rrugën të planifikuara të planit rregullues dhe ndër të tjera konstatohet:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Agullimi A" shpk., në lagjen "Kalabria", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore plotësim lande 05-070/01-17500/25 dt.03.02.2025, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuara në lagjen "Kalabria" në Prishtinë, për kompleksin "Puhiza 4", me etazhitet maksimal deri ne 7B+P+13, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugët e planifikuara dhe terrenin me pjerrësi të theksuar. 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

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

të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugëve të planifikuara dhe në kohën kur realizohen ato sipas planit".

Bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, nr. 14-020/04-275630 dt.27.12.2022 dhe Vendimit 14-020/02-91150/24 dt.15.07.2024, e Kryetarit të Kryeqytetit, për formimin e organit kolegjial këshillëdhënës për shqyrtimin e kushteve dhe lejeve ndërtimore, i njëjti komision me dt.03.04.2025, ka mbajtur takimin këshillëdhënës për shqyrtim të dokumentacionit ndërtimor/projektin – faza e arkitekturës, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit, përmes procesverbalit ka rekomanduar palën për korrigjime në projekt dhe ka kërkuar që pas plotësimit të të njëjtave kërkesa të ri prezantohet. Bazuar në udhëzimet e komisionit me datën 26.06.2025 është mbajtur takimi i ri prezantimit ku përmes procesverbalit komisioni ka konstatuar disa vërejtje dhe sugjerime nga aspekti teknik i projekt propozimit konceptual, dhe pas korrigjimit të tyre kanë udhëzuar zyrtarin e lëndës që të vazhdoj me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenin 13 të *"Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve*", si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21 dhe 44, të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, vendosi që, ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç`rast konstatoi se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të dokumenteve të planifikimit hapësinor - planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara a ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacionit-"zgjidhje urbane" e kompleksit me ndërtesën shumë banesore dhe afariste, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim", në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe Manuali i ndarjes, bashkimit dhe kompenzimit, punuar nga kompania gjeodezike.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI-ja.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesëve/Investitorit, në dosje të lëndës **05 Nr. 350/02-151025/24 dt.13.11.2024,** 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
05 Nr.350/02-350/02-151025/24 Dt.02.09.2025

Zyrtari,
Anita Osmani

Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi

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

Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government
Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministrastvo Životne Dredine, Prostornong Planianja i Infrastrukture / Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGECIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice 01873-22,01875-3,01873-6

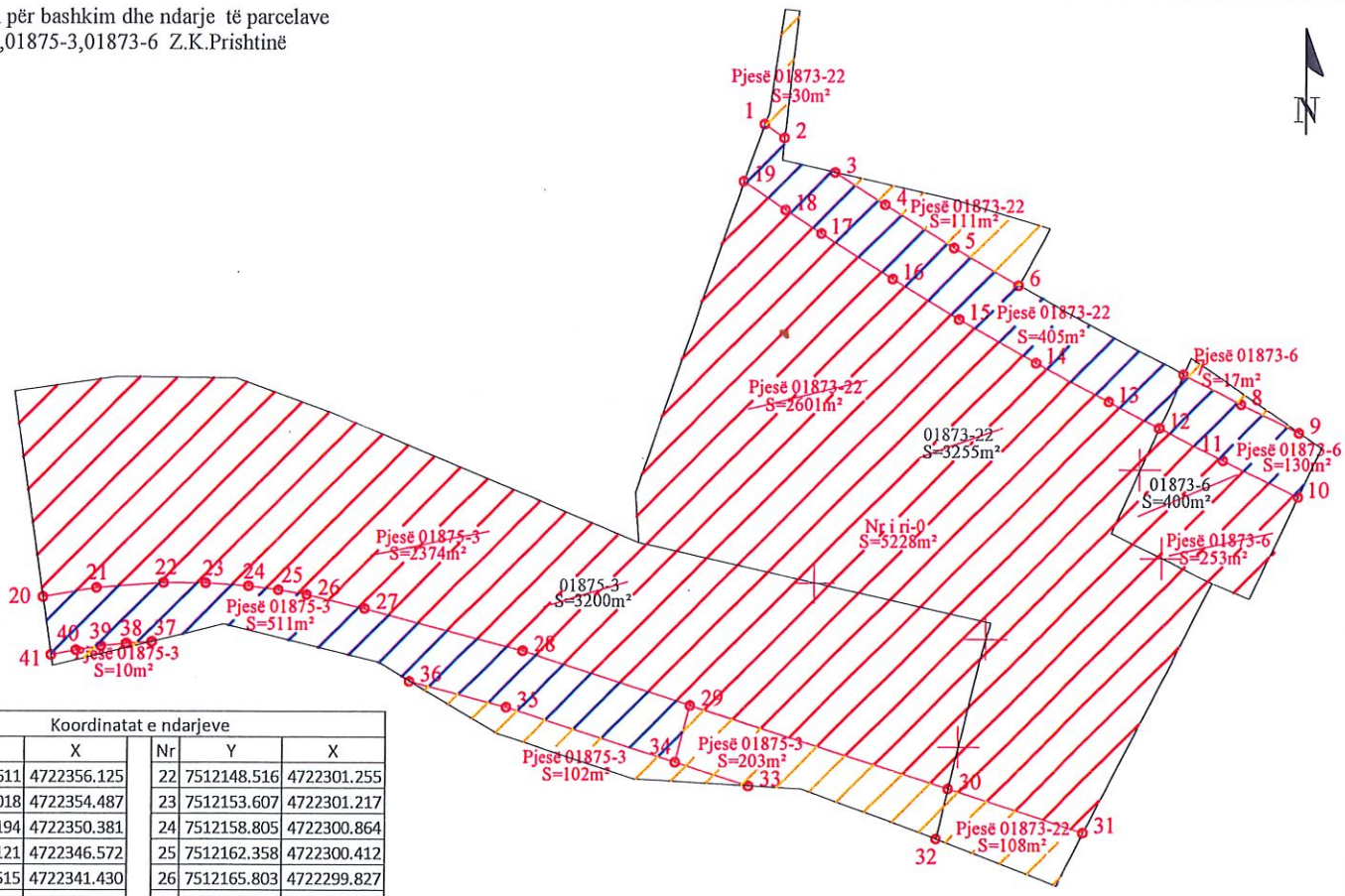
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 900

Propozim për bashkim dhe ndarje të parcelave
01873-22,01875-3,01873-6 Z.K.Prishtinë



Koordinatat e ndarjeve					
Nr	Y	X	Nr	Y	X
1	7512220.611	4722356.125	22	7512148.516	4722301.255
2	7512223.018	4722354.487	23	7512153.607	4722301.217
3	7512229.194	4722350.381	24	7512158.805	4722300.864
4	7512235.121	4722346.572	25	7512162.358	4722300.412
5	7512243.515	4722341.430	26	7512165.803	4722299.827
6	7512251.231	4722336.976	27	7512172.760	4722298.179
7	7512271.171	4722326.434	28	7512191.808	4722293.208
8	7512278.142	4722322.879	29	7512212.060	4722286.747
9	7512285.195	4722319.493	30	7512243.210	4722276.810
10	7512285.111	4722311.828	31	7512259.466	4722271.624
11	7512275.925	4722316.168	32	7512241.780	4722270.830
12	7512268.290	4722320.040	33	7512219.148	4722277.139
13	7512262.207	4722323.143	34	7512210.282	4722279.967
14	7512253.402	4722327.766	35	7512189.859	4722286.482
15	7512244.185	4722332.923	36	7512178.203	4722289.524
16	7512236.092	4722337.731	37	7512147.149	4722294.199
17	7512227.550	4722343.102	38	7512144.105	4722293.988
18	7512223.223	4722345.929	39	7512141.073	4722293.650
19	7512218.153	4722349.327	40	7512138.057	4722293.184
20	7512134.051	4722299.534	41	7512135.064	4722292.592
21	7512140.511	4722300.636			

Raporti i sipërfaqeve në parcelat ndërtimore						
Nr.	Parcelat	Siperfaqja e parcelës	S.Brenda vijës rregulluese	S.për shpronësim	Faze tjetër	Totali
1	01875-3	3200	2374	511	315	3200
2	01873-22	3255	2601	405	249	3255
3	01873-6	400	253	130	17	400
Totali		**6855**	**5228**	**1046**	**581**	**6855**

Rilevoi / Snimio: "Geo-Group" Sh.p.k.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 52

Nënshkrimi / Potpis:

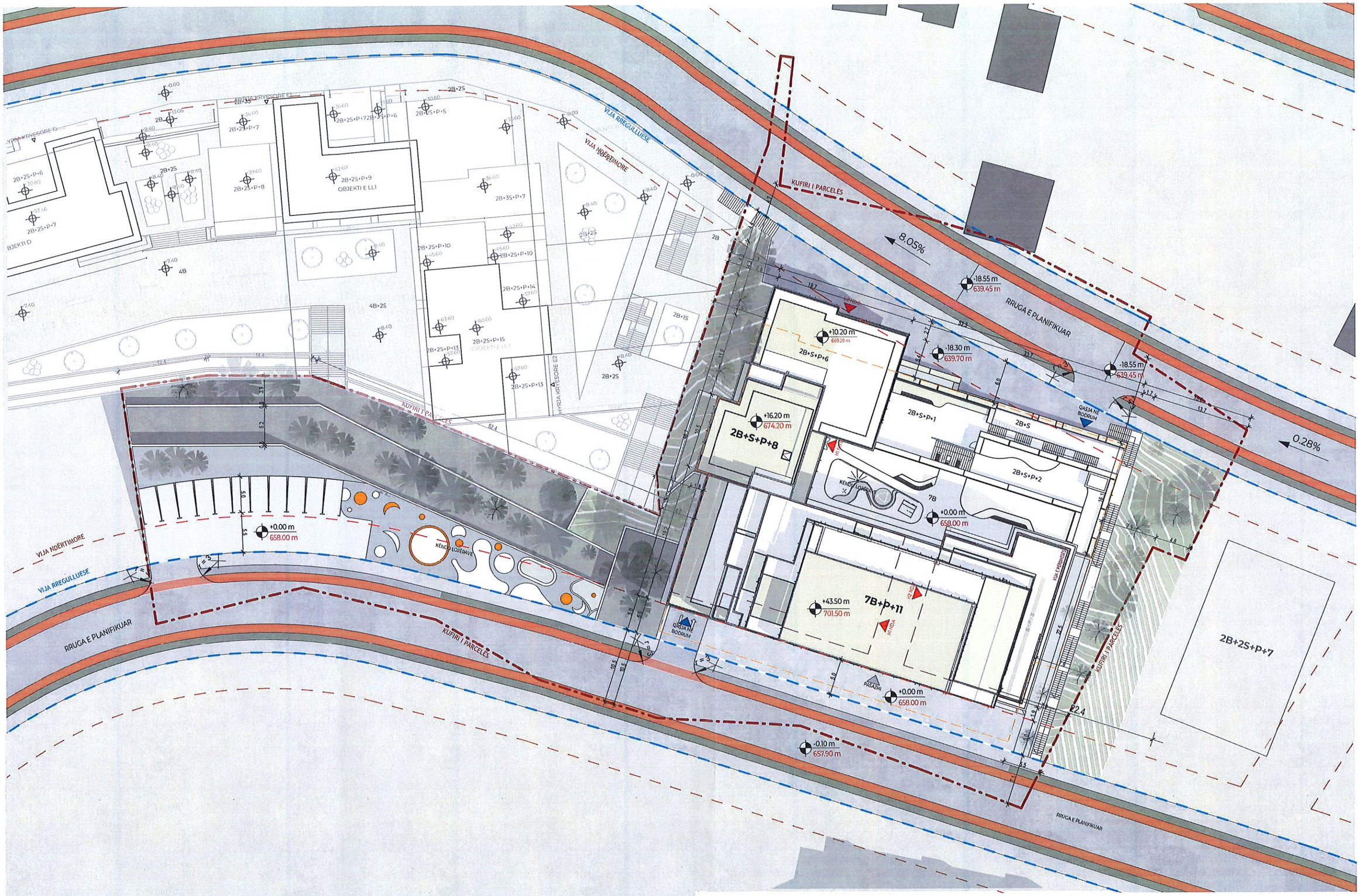
Data e rilevimit / Datum snimanja: 29.08.2025

V.V.

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

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja:



Përmbajtja / Content: **Puhiza 4**	Lokacioni / Location: **PRRH Kalabria**	Destinimi / Application: **Banim - afarizëm**	Emërtimi / Drawing name: **Situacioni I ngushtë**
Faza e Planifikimit / Planning Phase: **Projekti Ideor**	Investitori / Client: **Agulimi - A Sh.P.K**	Etazhiteti / Levels: **7B+P+11; 2B+S+P+8**	Përpjesa / Scale: **1 : 500**
ASPEN ARCHITECTURE a: rr. Ferid Curri #L4 Prishtinë e: info@aspen-architecture.com w: aspen-architecture.com	Projektues/ Drawn by: **MSc. Arch. Arba Shushka; MSc. Arch. Tringa Krasniqi; MSc. cand. Valza Berisha; MSc. cand. Donat Pira**		Data / Date: / Revidimi / Revision: / Formati / Format: **420 x 297 mm**
			Projekti Nr. / Project Nr.: / Fleta Nr. / Page Nr.: **A07**

Veriu / North:

0,420 x 0,297 = 0,12 m²