

01-144



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, 44, të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr.05/L-031 dt.21.07.2016, nenit 17 pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L - 040, dt. 20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02-23505/23 dt.31.01.2023, të kërkuësve: Pronarëve, Shqipdon Rexhepi, Minush dhe Përparim Krasniqi nga Prishtina, dhe Investitorit "F&P Construction"sh.p.k. nga Peja, me certifikatë të biznesit ARBK 810748212, dhe me pronar Patriot Hadërgjonaj nga Peja, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Stina"** me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - **Ndërtesa "A"** me 2B+P+8 dhe **Ndërtesa "B"**, me 2B+ P+6 (*Kati 5&6 Duplex*), në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban **"A3"**, të Tërësisë Hapësinore **"A"** 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. 22.08.2025, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve: Pronarëve, Shqipdon Rexhepi, Minush dhe Përparim Krasniqi nga Prishtina, dhe Investitorit "F&P Construction"sh.p.k. nga Peja, me certifikatë të biznesit ARBK 810748212, dhe me pronar Patriot Hadërgjonaj nga Peja, sipas kërkesës 05nr.350/02-23505/23 dt.31.01.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Stina"** me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - **Ndërtesa "A"** me 2B+P+8 dhe **Ndërtesa "B"**, me 2B+ P+6 (*Kati 5&6 Duplex*), në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban **"A3"**, të Tërësisë Hapësinore **"A"** të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 – 2032 në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.7647-1, 2, 3, 4, 5, 6 & 18 ZK Prishtinë**, sipas projek propozimit konceptual dhe "zgjidhja urbane" të prezantuar;

II. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Bllokut urban **"A3/ZSHP"**, të Tërësisë Hapësinore **"A"** të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 – 2032, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01nr.350/01 – 75041/24 dt.10.06.2024 në Prishtinë, dhe ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "Zonë për shfrytëzim të përzier/Banim i lartë i përzier".

Pronarët dhe investitori, për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes shkresës "Informim nga Plani Rregullues Kalabria – PZHU, me referencë 04-nr.350/01 – 70549/118 dt.30.03.2018, lëshuar nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës, dhe shkresës tjetër "Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, me referencë 04-nr.350/01 – 124166/24 dt.18.10.2024, lëshuar nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale, kadastrale, **nr.7647-1,2,3,4,5,6 & 18 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:

-nr.7647-1,	S=166m ² ;	Minush Krasniqi	Arë e klasit 2";
-nr.7647-2	S=137m ² ;	Përparim Krasniqi	Arë e klasit 2";
-nr.7647-3	S=356m ²	Përparim Krasniqi	Arë e klasit 2";
-nr.7647-4	S=344m ² ;	Minush Krasniqi	Arë e klasit 2";
-nr.7647-5	S=490m ² ;	Përparim Krasniqi	Arë e klasit 2";
-nr.7647-6	S=311m ² ;	Shqipdon Rexhepi	Arë e klasit 2";
-nr.7647-18	S=523m ² ;	Minush Krasniqi	Arë e klasit 2";

Totali: S=2,327m²;

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private dhe shoqrore, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave të lartcekura, ka ndërtesa të ndërtuara: në parcelën kadastrale **nr.7647-1**, në pronësi Minush Krasniqi ka ndërtim, **nr.7647-2**, në pronësi Përparim Krasniqi, nuk ka ndërtim, **nr.7647-3**, në pronësi Përparim Krasniqi, ka një shtëpi, me etazhitet P+1+NK, **nr.7647-4**, në pronësi Minush Krasniqi, ka një shtëpi me etazhitet P+1+NK, **nr.7647-5**, në pronësi Përparim Krasniqi, nuk ka ndërtim, **nr.7647-6**, në pronësi Shqipdon Rexhepi, ka një shtëpi me etazhitet P+2, & parcela kadastrale **nr.7647-18**, në pronësi të Minush Krasniqi, është me shfrytëzim aktual shfrytëzim;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel, nga drejtimi veri-lindje - kah drejtimi jug-perëndim, ~1.0m;
- Qasja ekzistuese e parcelave të lartcekura është përmes rrugës "Shefqet Shkupi" Prishtinë;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, kryesisht shtëpi individuale.

IV. Plani i situacionit –"zgjidhja urbane" e **Kompleksi "Stina"** me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - **Ndërtesa "A"** me 2B+ P+8 dhe **Ndërtesa "B"** 2B+ P+6 (*Kati 5&6 duplex*), në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban **"A3"**, të Tërësisë Hapësinore **"A"** të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 – 2032 në Prishtinë, me trajtim të parcelave kadastrale **nr.7647-1, 2, 3, 4, 5, 6 & 18 ZK Prishtinë**, (Faza "A") dhe **nr. 7646-2 & 3 ZK Prishtinë** zgjidhja urbane për ndërtesën **"C"** me 2B+P+10 dhe **"D"** 2B+P+7,(Faza "B"), sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhja urbane", si në vijim:

a) Faza "A" e realizimit të **Kompleksi "Stina"** me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - **Ndërtesa "A"** me 2B+ P+8 dhe **"B"** 2B+ P+6 (*Kati 5&6 duplex*), në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban **"A3"**, të Tërësisë Hapësinore **"A"** të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 – 2032 në Prishtinë, do të trajtoj të parcelat kadastrale **nr.7647-1, 2, 3, 4, 5, 6 & 18 ZK Prishtinë**, të pronarëve, Shqipdon Rexhepi, Minush dhe Përparim Krasniqi nga Prishtina, dhe Investitorit "F&P Construction"sh.p.k. nga Peja, me certifikatë të biznesit ARBK 810748212, dhe me pronar Patriot Hadërgjonaj nga Peja, me sipërfaqe totale të saj, S=2,327m², nga këto, S=2,178m² brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe S=149m², jashtë vijës rregullues të cilat nuk trajtohen – parcelës ndërtimore sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit–"zgjidhja urbane";

b) Faza "B" e realizimit të **Ndërtesa "C"** me 2B+P+10 dhe **"D"** 2B+P+7, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban **"A3"**, të Tërësisë Hapësinore **"A"** të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 – 2032 në Prishtinë, do të trajtojë parcelat kadastrale **nr.7646-2 & 3 ZK Prishtinë**, me sipërfaqe totale të tyre S=~3,326m², nga këto, S=~2,637m², brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe S=~689m², jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, sipas analizës me këto kushte ndërtimore dhe Planit të situacionit–"zgjidhja urbane".

Pronarët e parcelave kadastrale të lartcekura Faza "B" me investitorin potencial, me kërkesë të veçantë do të aplikojnë për pajisje me kushte ndërtimore duke u bazuar edhe në këtë analizë e analizuar me këto kushte ndërtimore.

- banimore, ndërtesa shumbanesore/afariste etj.;

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e **Kompleksi "Stina"** me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - **Ndërtesa "A"** me 2B+P+8 dhe **Ndërtesa "B"** 2B+P+6 (*Kati 5&6 Duplex*), në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban **"A3"**, të Tërësisë Hapësinore **"A"** 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", bashkëngjitur vendimit kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore për realizimin e pjesës së **Kompleksi "Stina"** në kuadër të pjesës së Bllokut urban **"A3"**, të Tërësisë Hapësinore **"A"** të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 – 2032, planifikohet të ndërtohen ndërtesat shumë banesore dhe afariste – **Kompleksi "Stina" me**

Ndërtesa "A" me 2B+P+8 dhe **Ndërtesa "B"** 2B+P+6 (Kati 5&6 Duplex), me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi "Stina"– Ndërtesa: "A" & "B"

Ndërtesa "A" – S=4,633.38m² / 3,125.76m², mbi tokë + 1,507.62m², nën tokë /

Etazhitet: -2B+P+8;

Ndërtesa "B" – S=3,461.13m² / 2,284.39m², mbi tokë + 1,176.74m², nën tokë /

Etazhitet: -2B+P+6;

Totali: S=8,094.51m² / 5,410.15m², mbi tokë + 2,684.36m², nën tokë /

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

-nr.7647-1 S=138m²;

-nr.7647-2 S=103m²;

-nr.7647-3 S=356m²

-nr.7647-4 S=344m²;

-nr.7647-5 S=490m²;

-nr.7647-6 S=311m²;

-nr.7647-18 S=436m²;

Totali i parcelave: S=2,178m²;

• Parcelat dhe pjesët e parcelave të trajtuara me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese, që nuk do të trajtohen në kushte ndërtimore:

-nr.7647-1, S=28m²;

-nr.7647-2 S=34m²;

-nr.7647-3 S=0.00m²

-nr.7647-4 S=0.00m²;

-nr.7647-5 S=0.00m²;

-nr.7647-6 S=0.00m²;

-nr.7647-18 S=87m²;

Totali i parcelave: S=149m²;

Vërejtje: këto pjesë të parcelave kadastrale do të trajtohen në fazat vijuese të Blloku urban "A3" të tërësisë hapësinore "A" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 – 2032.

• 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 "A3", të Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 – 2032, nuk përcaktohet ndërsa, sipas projekt propozimit, etazhitet maksimal është -2B+P+8;

• Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore parcelave të bashkuara (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë/gabarit të përdhësës ose suteranit, sipas PRRU-së, lejohet max. 30 - 40%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

S=2,178 x 0.4=871.20m², / sipas planit rregullues /

S=871.20m² / 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=2,178 x 0.8=1,742.40m², / sipas planit rregullues /

S=1,400m² / sipas projekt propozimit /

• Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara, për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), sipas planit rregullues dhe bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 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=2,178 x 0.4=871.20m², / sipas planit rregullues /

S=650+230=880.00 m² / sipas projekt propozimit, 30%, në parter dhe 10% në kulm /

• Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"2024-2032, për bllokun urban "A3" është **2.4**.

Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**. Bazuar në kalkulimet e lartshënuara sipërfaqja ndërtimore për parcelën ndërtimore – parcelat e bashkura, është:

$S=2,178 \times 2.4=5,227.20\text{m}^2$, / sipas planit rregullues /

$S=5,410.15\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit /

Bazuar në pikën 4.1 / Qëllimet dhe objektivat specifike /, të pjesës tekstuale të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Kryeqytetit, 01nr.350/01 – 75041/24 dt.10.06.2024, thuhet që çdo zhvillim brenda kufijve të planit do të marrë pjesë me 3,5% të sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit për shërbime publike për të mirën e komunitetit, dhe sipas llogarive, për të gjitha ndërtesat, kjo sipërfaqe është:

$S=5,227.20 \times 0.035 (3.5\%)=182.95\text{m}^2$, / sipas planit rregullues /

Totali: $S=5,227.20 + 182.95=5,410.15\text{m}^2$ / sipërfaqe ndërtimore /

- 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 fqin distanca mund të jetë 0m, përkatësisht të ngjitet në parcelë me fqin, dhe distanca e bodrumit nga parcelat fqinje është min 1.5m apo me marrëveshje me fqin mund të jetë 0m;
- Tek banimi shumëbanesore, distanca minimale e vijës ndërtimore është 5.0 m, ndërsa ajo maksimale 10.0 m 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 1.20m 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 1.50m;
- Lartësia më e madhe e strukturave si oxhaqet e ventilimit dhe hapësirat e ashensorëve, mund të lejohen vetëm nëse janë të larguara nga perimetri i ndërtesës për më së paku sa lartësia e vet structures;
- Sipërfaqja e lirë në kuadër të blloqeve urbane, duke përfshirë gjelbërimin, shtigjet, parkingjet e hapura, sipërfaqet e lira të institucioneve publike të planifikuara, hapësirat rekreative, etj. është 65%;
- Me qëllim të arritjes së numrit optimal të drunjëve, duhet të mbillet së paku një dru me kurorë të gjerë për 250 m² të sipërfaqes së pandërtuar të zones. Trupat ekzistues të drurëve të ruhen. Nëse një numër i caktuar duhet të prehen për shkak të ndërtimit, atëherë ato duhet të zëvendësohen me drunj të rinj të mbjellur në pjesën e lirë të ngastrës. Sugjerohet mbjellja e bimëve autoktone, që i përshtaten klimës dhe vendit;
- Tek banimi kolektiv min 1 VP/100 m², por jo më pak se numri i njësive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit;
- Standardi i parkimit për bruto të sipërfaqes së ndërtuar është dy vend parkingje /100m², (por jo më pak se numri i njësive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit). Në hapësirat e parkimit publik duhet të parashihen parkingjet për personat me nevoja të veçanta. Parkimi duhet planifikuar në përgjithësi me garazhe nëntokësore, të cilat do të mundësojnë më shumë hapësirë të hapur për këmbësorë dhe çiklistë. Nga numri i obligueshëm i vend parkingjeve, së paku 20% duhet të jenë për shfrytëzim publik. Kjo është një qasje e qëndrueshme që jo vetëm siguron ajër të pastër, por edhe një mjedis të sigurt për këmbësorë dhe çiklistë. Për afarizëm llogariten 3 vend parkingje për 100 m², por jo më pak se numri i njësive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit;
- Materialet të cilat do të përdoren duhet të jenë materiale bashkëkohore dhe të cilat i përmbushin standardet e ndërtimit të kërkuara me ligje dhe rregullore të aplikueshme;
- 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 nësipërfaqen e të tokës, ndriçimi të potencojë materialet e peizazhit (të forta dhe të buta) dhe minimizojë hijet e thella, lokimi i vendeve për ulje të ofrojë zgjedhje për diell, hije si dhe të mundësohet strehim nga të reshurat, sugjerohen materialet e forta dhe jo të rrëshqitshme për

dysheme, si: guri i përpunuar, pllaka argjilore, betoni e të ngjashme, të përdoren materialet me teksturë që ndihmojnë orientimin, orientojnë lëvizjen (të ndihmojnë njerëzit me pengesa në të pamur), të evitohen pengesat në vijat e lëvizjes;

- Mobiliari urban duhet të bëhet i thjeshtë, të përcjell dizajnin në nivel të qytetit nëse është vendosur, ndriçimi të përdoret si mjet për të pamundësuar krimin, gjatë pajisjes së hapësirave publike, dizajni dhe zgjedhja e mobiliarit urban të paraqesë vepra të artit publik;
- Të respektohen vijat e lëvizjes duke mos vënë pengesa për lëvizje, të planifikohen vende për ulje nën hije të drunjve, të planifikohet gjelbërimi i lartë, e posaçërisht t'i kushtohet rëndësi mbjelljes së drunjëve izolues dhe dekorativ, të planifikohen sipërfaqe të ujit - fontana, kroje etj;
- Qasja në kompleks me ndërtesë shumë banesore dhe afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas 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".

VI. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale **nr.7647-1, 2 & 18** 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 Faton Bajselmani nga Prishtina, me licencë nr.125.

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 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 pronarit dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin 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, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave, **nr.7647-1,2,3,4,5,6 & 18** ZK Prishtinë do të realizohet, bazuar në Planin i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar Faton Bajselmani nga Prishtina me licencë nr.125.

Kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave dhe pjesëve të parcelave të lartcekura sipas, Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të bashkimit të parcelave.

Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, dhe bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Planin i situacionit -"zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

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

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

IX. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse dhe të licencuar për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Rregulloren

mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, "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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në Udhëzimin Administrativ MMPH-së 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 50m², 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, mobilie 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;

X. 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 50m², 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 dhe Mjedisit (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.

XI. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

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

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

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, meqenëse parcelat kadastrale të lartcekura 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” & “Infrastrukturë-rrugë”, 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=2,178m²** për (Grupi/ Faza “1”). 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.

XIII. 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;

XIV. 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 hapësor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Kërkuar: Pronarët, Shqipdon Rexhepi, Minush Krasniqi, dhe Përparim Krasniqi nga Prishtina, dhe Investitori “F&P Construction”sh.p.k. nga Peja, me certifikatë të biznesit ARBK 810748212, dhe me pronar Patriot Hadergjonaj nga Peja, me kërkesën 05nr.350/02-23505/23 dt.31.01.2023, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor /

projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Stina"** me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - **Ndërtesa "A"** me 2B+P+8 dhe **Ndërtesa "B"** 2B+P+6 (Kati 5&6 Duplex), në lokacionit të përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02-23505/23 dt.31.01.2023, dhe kërkesën për plotësim lënde, 05nr.350/03-2197/25 dt.06.01.2025, si dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmia mbi pronësinë: kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelën kadastrale: **nr.7647-1,2,3,4,5,6 & 18 ZK Prishtinë**;
- Projekti konceptual - "zgjidhja urbane" e **Kompleksi "Stina"**, me projekt ideor të ndërtesës shumë banesore dhe afariste - **Ndërtesa "A"** me 2B+P+8 dhe **Ndërtesa "B"** 2B+P+6 (Kati 5&6 Duplex) - hartuar nga "Eko Building Project" shpk nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 811374454, dhe me pronare Blerina Tanushaj;
- Shkresa "Informim nga Plani Rregullues Kalabria – PZHU, 04-nr.350/01 –70549/118 dt.30.03.2018, lëshuar nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës;
- Shkresa "Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, 04-nr.350/01 –124166/24 dt.18.10.2024, lëshuar nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës;
- Manuali gjeodezik "Situacioni gjeodezik në parcelat nr.7647-1,2,3,4,5,6 & 17 Zk Prishtinë", punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani nga Prishtina, me numër të licencës nr. 125;
- Manuali i ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani nga Prishtina, me numër të licencës nr. 125;
- Fotokopja e aktit administrativ "Vendim Pezullimi i procedurës sipas kërkesës 05nr.350/02 – 23505/23 dt.31.01.2023, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "A1"** me 2B+P+9", 05nr.350/02 – 23505/23 dt.31.08.2023, lëshuar nga kjo drejtori;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes pronarëve Minush & Përparim Krasniqi nga Prishtina, dhe Investitorit "F&P Construction"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë me Nr. i LRP:11604/2022, Nr.i REF.: 3974/2022 dt.10.10.2022;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes pronarit Shqipdon Rexhepi nga Prishtina, dhe investitorit "F&P Construction"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 11605/2022, Nr.i REF.:3975/2022 dt.10.10.2022 (ekstrakt nga origjinali)
- Shkresa "Njoftim publik" i datës 08.02.2023—23.02.2023, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e lokacionit me shkresën "Njoftim publik";
- Shkresa "Mendimi nga faza e Komunikacionit", e datës 25.07.2025, lëshuar nga zyrtari përgjegjës i drejtorisë;
- Ftesat e datës 03.02.2025 për pjesëmarrje në procedim administrativ për pronar i parcelës kadastrale nr.7646-2, 7646-3 dhe 7648-4 ZK Prishtinë;
- Shkresa "Procesverbal", i takimit të mbajtur me datë 03.02.2025;
- Procesverbali i mbledhjes së organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e kushteve ndërtimore dhe lejeve ndërtimore, i datës 05.05.2025 dhe 26.06.2025;
- Fotokopja e pa vërtetuar e aktit noterial "Autorizim ", dhenë nga investitori "F&P CONSTRUCTION" shpk për Blerina Tanushaj-Thaçi, për përfaqësim, vërtetuar nga Noter Arësim S.Avdijaj në Pejë, me Lrp.nr.14272/2022, dt.01.12.2022 (kopje nga ekstrakti);
- Vërtetimi i obliguesit tatimor, në emër të "F&P Construction" shpk, nr.1006867584 dt.25.01.2023;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor, në emër të Minush Krasniqi , nr.21913359 dt.25.01.2023;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor, në emër të Përparim Krasniqi, nr.21913356 dt.25.01.2023;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor, në emër të Musli Rexhepi, nr.21950950 dt.25.01.2023;
- Fotokopja e certifikatës së biznesit të "F&P Construction"sh.p.k. me nr. të ARBK-se 810748212;
- Kopja e dokumentit të identifikimit të pronarëve, të autorizuarës, dhe të investitorit;
- Foto të lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02-23505/23 dt.31.01.2023, dhe kërkesës për plotësim lënde 05nr.350/03-2197/25 dt.06.01.2025, 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 i Hollësishëm "Kalabria", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimin-projektin konceptual me "zgjidhja urbane" dhe projektin ideor, dhe

procedurat e zhvilluara gjatë fazës së procedimit administrativ, në mënyrë procedurale dhe kronologjike, konstatoi se:

Kjo drejtori, ka pranuar kërkesën, 05nr.350/02-23505/23 dt.31.01.2023, në emër të kërkuësve dhe investitorit të lartcekur, fillimisht, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste - **Ndërtesa "A1"** me 2B+P+9, në kuadër të Bllokut urban "A3", të Tërësisë Urbane "A" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.7647-1,2,3,4,5 & 18 ZK Prishtinë**, në zonë të destinuar, sipas këtij plani, për "banim kolektiv, kopsht, çerdhe, gjelbërim dhe hapësira për banim-tregëti", ndërsa sipas PZHU-së, në zonë të planifikuar për "ndërtim i lartë.

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 08.02.2023 e cila ka qëndruar gjerë me datë 23.02.2023, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuësve dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe kohore, në Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, është pranuar ankesa, me referencë 05nr.070/01-30443/23 dt.09.02.2023, në emër të ankuesit Fatmir Gashi nga Prishtina, përmes së cilës ka kërkuar të njoftohet me kriteret urbane për ndërtim-distancat nga kufiri i parcelës. Kjo drejtori, pas shqyrtimit të kësaj ankese, përmes shkresës zyrtare "Informim", me referencë 05nr.070/01-30443/23 dt.30.03.2023, ka informuar ankuesin se kjo drejtori obligohet që bazuar në dokumentacionin e planifikimit hapësinor të caktojë kushte dhe leje ndërtimore, gjithnjë duke respektuar kriteret e përcaktuara nga këto dokumente, andaj edhe për rastin konkret kjo drejtori do të veprojë njëjtë, duke respektuar të gjitha kriteret, si: shfrytëzimi i parcelave, distancat, etazhiteti, gjelbërimi, etj.

Më tutje, investitori "F&P Construction"sh.p.k. nga Peja, përmes kërkesës 05nr.035/01-177906/23 dt.29.08.2023, ka kërkuar nga kjo drejtori pezullimin e procedurës administrative për shqyrtim dhe vendosje të kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore, 05nr.350/02-23505/23 dt.31.01.2023, e cila kërkesë është miratuar, në mbështetje të nenit 85 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr.05/L-031 dt.21.07.2016, dhe me aktin administrativ "Vendim Pezullimi i procedurës sipas kërkesës 05nr.350/02 – 23505/23 dt.31.01.2023, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "A1"** me 2B+P+9", 05nr.350/02 - 23505/23 dt.31.08.2023, ka pezulluar procedurën administrative, sipas kërkesës së lartshënuar, deri në eliminimin e rrethanave që kanë dërguar në marrjen e vendimit për pezullim, përkatësisht deri në miratimin e Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 – 2032, i cili plan do të ishte më i favorshëm për ta.

Më pas, pasi që Kuvendi i Kryeqytetit, me Vendimin, 01nr.350/01 – 75041/24 dt.10.06.2024, ka miratuar Planin Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 – 2032, aplikuesi i njëjtë, përmes kërkesës 05nr.350/02-2197/25 dt.06.01.2025, ka kërkuar nga kjo drejtori, vazhdimin e procedurës administrative për shqyrtim dhe vendosje sipas kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore, 05nr.350/02-23505/23 dt.31.01.2023, duke prezantuar projektin ideor dhe duke kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, tani, për ndërtimin e **Kompleksi "Stina"** me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - **Ndërtesa "A"** me 2B+P+8 dhe **Ndërtesa "B"** 2B+P+6 (Kati 5&6 Duplex), në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "A3", të Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.7647-1,2,3,4,5,6 & 18 ZK Prishtinë**, sipas kriterëve të planit rregullues, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar për "Banim i lartë përzier".

Në vazhdim të kronologjisë, kjo drejtori, ka konstatuar se, në zgjidhjen urbane të propozuar, duhet të përfshihen edhe pjesët e parcelave kadastrale nr.7646-2 & 3 dhe nr.7648-4 ZK Prishtinë, andaj përmes ftesave të datës 15.01.2025, ka ftuar në takim pronarët e parcelave kadastrale, që me datë 03.02.2025, në ora 10.00^h, të marrin pjesë në procedimin administrativ. Në datën dhe kohën e përcaktuar, janë paraqitur në takim Fatmir Gashi & Hajriz Beqiri, pronarë të parcelave nr.7646-2 & dhe nr.7648-4 ZK Prishtinë, dhe përfaqësuesit e investitorit (*pronari i parcelës nr. 7646-3 ZK Prishtinë*,

nuk është paraqitur në takim), me ç'rast edhe është mbajtur procesverbali i nënshkruar me datë 03.02.2025, dhe i cili është pjesë e dosjes së lëndës.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, përmes ftesës së datës 03.04.2025, fton sërish pronarin e parcelës kadastrale nr.7648-4, që me datën 14.04.2025, në ora 10.00^h të merr pjesë në procedimin administrativ, gjegjësisht trajtimin e projekt propozimit konceptual të prezantuar me kërkesën 05.nr.350/02-23505/23 dt.31.01.2023, por i njëjti nuk është paraqitur në takim.

Kjo drejtori, mori edhe një herë në shqyrtim kërkesën për kushte ndërtimore me dokumentacion të bashkangjitur dhe konstatoi se zgjidhja urbane e propozuar duhet të analizohet dhe të zhvillohet në dy faza të realizimit, sipas përshkrimit në paragrafi IV. Kushtet ndërtimore.

Bazuar në pjesën tekstuale të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01nr.350/01-75041/24 dt.10.06.2024, konkretisht në pikën 4.1 / Qëllimet dhe objektivat specifike / të dispozitës 4. / Korniza Zhvillimore e Planit /, është specifikuar që, me qëllim të ngritjes së vlerës së përgjithshme të shërbimeve publike të lagjes, çdo zhvillim brenda kufijve të planit (përrjashtimisht 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 “F&P Construction” shpk., në lagjen “Kalabria”, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05nr.350/02-23505/23 dt.31.01.2023, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen “Kalabria” në Prishtinë, për ndërtesën “A” me etazhitet 2B+P+8, dhe ndërtesën “B” me etazhitet 2B+P+6(kati 5&6 duplex), sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, 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 Banimi 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 konceptual, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 50254/25 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 prezantimet nga projektuesi i investitorit me datave 05.05.2025 & 26.06.2025, përmes procesverbalit kanë rekomanduar disa vërejtje dhe sugjerime është kthyer në ri-prezentim, 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 kërkuarit 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.350/02-23505/23 dt.31.01.2023, në emër të kërkuësve: Pronarëve, Shqipdon Rexhepi, Minush Krasniqi, dhe Përparim Krasniqi nga Prishtina, dhe Investitorit "F&P Construction" sh.p.k. nga Peja, me certifikatë të biznesit ARBK 810748212, dhe me pronar Patriot Hadergjonaj nga Peja, dhe për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Stina"** me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - **Ndërtesa "A"** me 2B+ P+8 dhe **Ndërtesa "B"** 2B+P+6 (Kati 5&6 Duplex), në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban **"A"**, të Tërësisë Hapësinore **"A3"** të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë, konkretisht në parcelat kadastrale **nr.7647-1, 2, 3, 4, 5, 6 & 18 ZK Prishtinë**, 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, 05nr.350/02-23505/23 dt.22.08.2025, kjo drejtori vendosi që bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht Ligjin Nr.03/L-215 për Qasje në dokumente publike, palët e interesuara – pronarët / poseduesit e parcelës kadastrale nr.7646-2, 7646-3 dhe 7648-4 ZK Prishtinë, ti informojë se, kjo drejtori me "Vendim caktimi i kushteve ndërtimore" 05nr.350/02-23505/23 dt. 22.08.2025, ka caktuar kushtet ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Stina"** me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - **Ndërtesa "A"** me 2B+ P+8 dhe **Ndërtesa "B"** 2B+P+6 (Kati 5&6 Duplex), në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban **"A3"**, të Tërësisë Hapësinore **"A"** të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 – 2032 në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.7647-1,2,3,4,5,6 & 18 ZK Prishtinë**.

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e **Kompleksi "Stina"** me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - **Ndërtesa "A"** me 2B+ P+8 dhe **Ndërtesa "B"** 2B+ P+6 (Kati 5&6 Duplex), në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban **"A3"**, të Tërësisë Hapësinore **"A"** të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë me parcelat kadastrale **nr.7647-1, 2, 3, 4, 5, 6 & 18 ZK Prishtinë**; Situacioni i parcelave 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 dhe bashkimit 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: Kërkuësve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02-23505/23 dt.31.01.2023;

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 - 23505/23 DT.22.08.2025,

Zyrtar
Ergyn Hajredini



Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi.



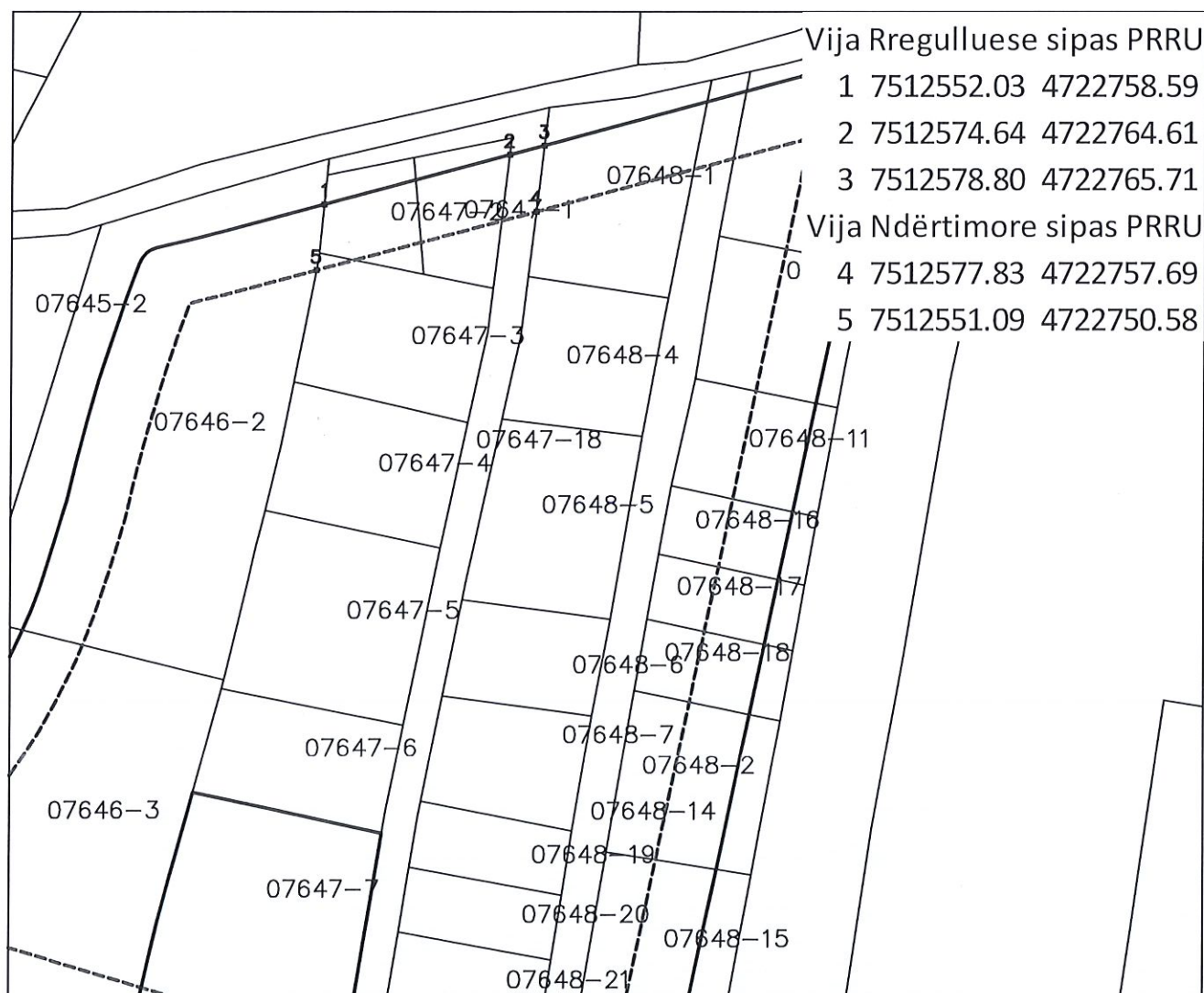
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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: 23.07.2025

Legjenda:

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



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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 7647-1,2,3,4,5,6,18

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

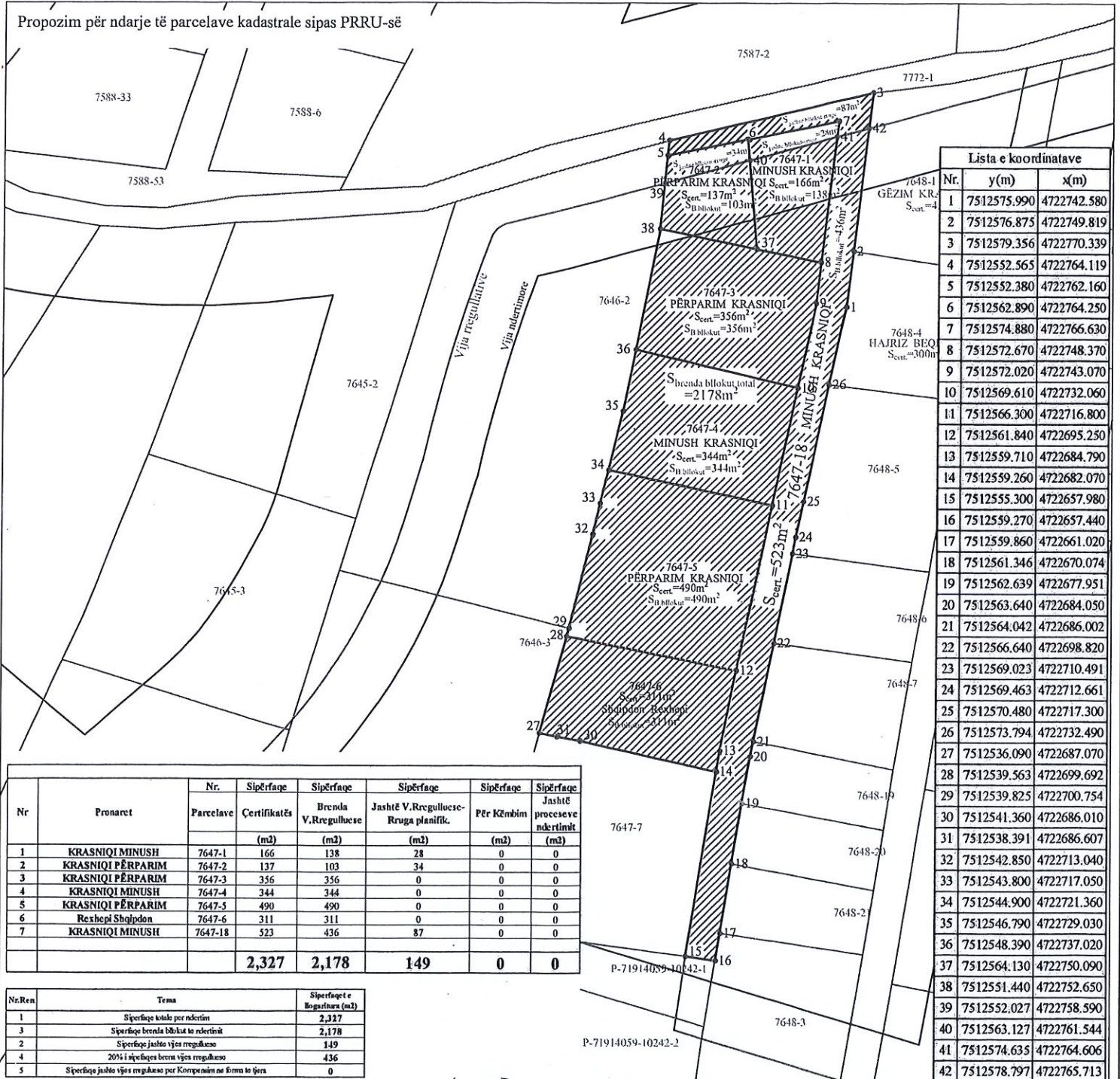
Numri i lëndës / Broj predmeta: 31/2025

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 700

V

Propozim për ndarje të parcelave kadastrale sipas PRRU-së



Rilevoi / Snimio: Faton Bajselmani
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 125

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e rilevimit / Datum snimanja: 24.06.2025

Regjistri i Fletparaqitjes:



SHPJEGUES

Datimi Gjeodetik: Kosovare/01

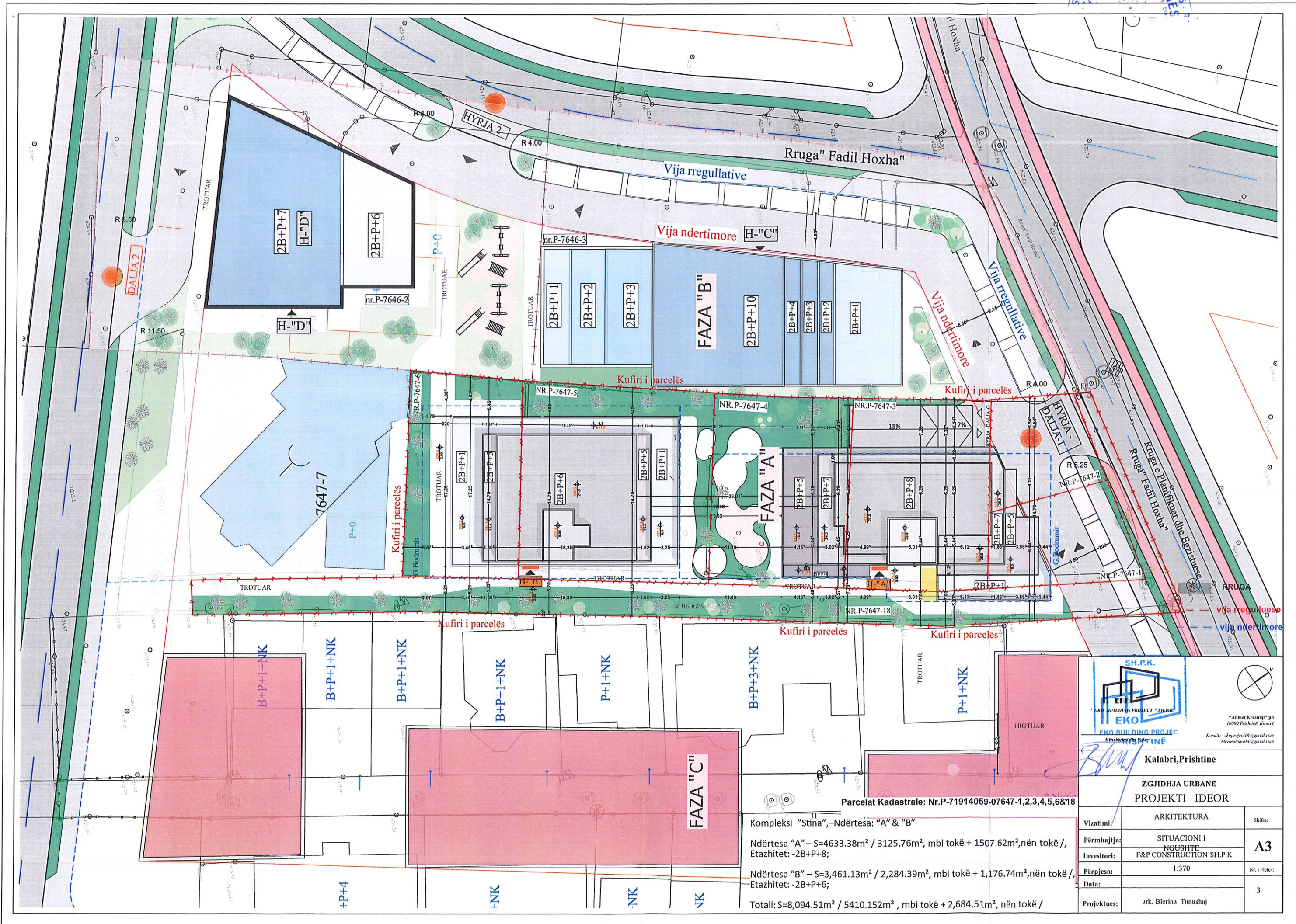
☐ Kufi Parcele-Kadastrale

☐ Sip. Brenda bllokut të ndërtimit

☐ Sip. Jashtë vijës rregullative (rruga)

☐ Vija Rregullative - Bllokut

☐ Vija e ndërtimit



Parcelat Kadastrale: Nr.P-71914059-07647-1,2,3,4,5,6&18

Kompleksi "Stina", -Ndërtesa: "A" & "B"

Ndërtesa "A" - S=4633.38m² / 3125.76m², mbi tokë + 1507.62m², nën tokë /
Etazhitet: -2B+P+8;

Ndërtesa "B" - S=3,461.13m² / 2,284.39m², mbi tokë + 1,176.74m², nën tokë /
Etazhitet: -2B+P+6;

Totali: S=8,094.51m² / 5410.152m², mbi tokë + 2,684.51m², nën tokë /

SH.P.K. EKO BUILDING PROJECT "SHK" EKO BUILDING PROJECT PRISHTINE			Kalabri, Prishtine	
ZGJIDHJA URBANE PROJEKTI IDEOR				
Vizatimi:	ARKITEKTURA	Shifra:		
Përbajtja:	SITUACIONI I	A3		
Investitori:	NGUSHTJE F&P CONSTRUCTION SH.P.K			
Përpjesa:	1:370	Nr. i Fletës:		
Data:				
Projektues:	ark. Blerina Tanushaj			