01-1186

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 22 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 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, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr.350/02-94844/25 dt.01.07.2025, (sipas e-Leja, KKN-00439) të në emër të aplikuesëve/bashkëpronarëve, Arlum dhe Arton Krasniqi, Burim Hasaj, Banush Hoxha dhe Arta Maleta nga Prishtina, me Investitorë "Albi Moni Invest" sh.p.k me seli në Prishtinë, me nr. unik. Identifikues të biznesit 811559329, me pronar Ismajl Aliu nga Prishtina, me adresë rr "Mahir Domi", hyrja 17, pa nr, në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "A"**, me etazhitet B+S+P+12, në kuadër të Bllokut Urban "A2/ZSHP", të Tërësisë Urbane "A", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative për vendosjen e çështjes administrative, me datë 12.01.2026, merr këtë:

V E N D I M
CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesëve/bashkëpronarëve, Arlum dhe Arton Krasniqi, Burim Hasaj, Banush Hoxha dhe Arta Maleta nga Prishtina, me Investitorë "Albi Moni Invest" sh.p.k me seli në Prishtinë, me nr. unik. Identifikues të biznesit 811559329, me pronar Ismajl Aliu nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-94844/25 dt.01.07.2025, (sipas e-Leja, KKN-00439) për caktimin e kushteve ndërtimore hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "A"**, me etazhitet B+S+P+12, në kuadër të Bllokut Urban "A2/ZSHP", të Tërësisë Urbane "A", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 në Prishtinë, konkretisht në parcelës kadastrale, nr. 7641-2, 7642-3 dhe 7642-4 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar.
II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas: Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01nr.350/01-75041/24 dt.10.06.2024, ku sipas këtij plani kjo zonë – Blloku **"A2/ZSHP"**, është planifikuar me destinim Zonë banimi – banim i lartë i përzier.
III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale nr. 7641-2, 7642-3 dhe 7642-4 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronarët & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
  -nr.7641-2; S=624m²; Arton, Arlum Krasniqi & Arta Maleta....."Arë e klasit 2";
  -nr.7642-3; S=500m²; Burim Hasaj....."Arë e klasit 1";
  -nr.7642-4; S=400m²; Banush Hoxha....."Arë e klasit 1";
  Totali i parcelave private: S=1524 m²,
- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura është në pronësi private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësive kadastrale, me kyçje në infrastrukturë teknike; rrugë, ujësjellës dhe kanalizim, elektrikë etj.
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimit gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuara me këto kushte ndërtimore, ka ndërtesa të ndërtuara: në parcelën kadastrale nr.7641-2 ka shtëpi, ndërsa në parcelat kadastrale nr. 7642-3 dhe 7642-4 ZK Prishtinë, tjera nuk ka ndërtim.
- Terreni i lokacionit ka pjerrtësi nga drejtimi veri-perendim, me disnivel H=3 m';
- Qasja në parcelat kadastrale të lartëcekura është përmes rrugëve ekzistuese "Rexhep Krasniqi" dhe rruga "Ilir Merturi", dhe të planifikuara me Planin 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

- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese si: shtëpi individuale, ndërtesa shumëbanesore etj;

IV. Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" të ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "A"**, është konceptuar të zhvillohet në dy grupe/faza të realizimit në kuadër të pjesës së Tërësisë urbane "A", përkatësisht në kuadër të Parcelave ndërtimore të Blloku urban **"A2/ZSHP"**, të Planit Rregullues i Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 në Prishtinë, dhe me trajtim të parcelave kadastrale, nr.7641-2, 7642-3 dhe 7642-4 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhja urbane".

a) Faza "1": i realizimit të ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa "A" me etazhitet B+S+P+12, në kuadër të pjesës së Tërësisë urbane "A", përkatësisht në kuadër të Parcelave ndërtimore të Blloku urban "A2/ZSHP", të Planit Rregullues i Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 në Prishtinë, do të trajtojë parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 7641-2, 7642-3 dhe 7642-4 ZK Prishtinë, në pronësi të pronarëve / poseduesve të lartcekur, me sipërfaqe totale të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale të trajtuara me këtë grup / fazë S=1524 m², nga këto, S=1345 m², brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe S=179 m², jashtë vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit– "zgjidhja urbane";

b) Faza "2": i realizimit të pjesës së me ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa "B" me B+P+10, në kuadër të pjesës së Tërësisë urbane "A", përkatësisht në kuadër të Parcelave ndërtimore të Blloku urban "A2/ZSHP", të Planit Rregullues i Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 në Prishtinë, do të trajtojë planifikohet, parcelave kadastrale nr.7641-3, 7641-5 dhe 7642-2 ZK Prishtinë, në pronësi të pronarëve / poseduesve të lartcekur, me sipërfaqe totale të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale të trajtuara me këtë grup / fazë S=1616 m², nga këto, S=1179 m², brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe S=323 m², jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit– "zgjidhja urbane".

Për "Faza II"-të të realizimit, pronarët e parcelave kadastrale të lartcekura me investitorin potencial me kërkesë të veçantë do të aplikojnë për pajisje me kushte ndërtimore duke u bazuar edhe në këtë analizë.

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të pjesëve dhe parcelave ndërtimore Bllokut urban **"A2/ZSHP"**, të Tërësisë Hapësinore **"A2"** të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e ndërtesën shumë banesore & afariste – Ndërtesa **"A"** me B+S+P+12 dhe hapësira përcjellëse, dhe ato janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me kushtet ndërtimore në kuadër të ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa **"A"** me etazhitet B+S+P+12, në kuadër të Bllokut Urban **"A2/ZSHP"**, të Tërësisë Urbane "A", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"2024-2032 në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

- Ndërtimin e ndërtesën shumë banesore & afariste – Ndërtesa "A"

Ndërtesa "A"- S=4,941.20 m² / 3,783.60m² mbi tokë + 1,157.60 m² nën tokë /,

Etazhitet: B+S+P+12;

- Parcelat dhe pjesa e parcelave kadastrale për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara në parcelën ndërtimore - brenda vijës rregulluese, janë:

- nr. 7641-2,.....S=564 m²;
- nr. 7642-3,.....S=429 m²;
- nr. 7642-4,.....S=352 m²;

Totali: S=1,345 m²

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

- nr. 7641-2,.....S=60 m²;
- nr. 7642-3,.....S=71 m²;
- nr. 7642-4,.....S=48 m²;

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

Totali: S=179 m²

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të jetë për banim shumë banesor & afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun Urban **"A2/ZSHP"**, të Tërësisë Urbane "**A**" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"2024-2032 në Prishtinë, nuk përcaktohet ndërsa, sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin/komepnsimi, etazhitet maksimal është B+S+P+12.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara/parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabaritit të përdheses ose suterenit, sipas planit rregullues urban lejohet 30%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
  S=1345 x 0.3 (30%)=403.50 m² / *sipas PRR-së;*
  S=335.10 m² / *sipas projekt propozimit konceptual/.*
- Koeficienti i shfrytëzimi të parcelave kadastrale për etazhet e nëntokës (ISHPN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar në kriteret e planit rregullues, lejohet max.80%, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
  S=1345 x 0.8 (80%)=1,076 m² / *sipas PRR-së ;*
  S=835.10 m² / *sipas projekt propozimit konceptual /*
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), sipas planit rregullues urban lejohet min. 40%, duke mos llogaritur sipërfaqen e parkingjeve, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
  S=1345 x 0.4 (40%)=538 m² / *sipas PRR-së;/*
  S=1345 x 0.3 (30%)=403.50 m² / *sipas PRR-së;/*
  S=1345 x 0.1 (10%)=134.50 m² / *sipas PRR-së;/*
  S=438.10 m² + 135.00 m² = 573.10 m² / sipas projekt propozimit, mbi tokë+kulm i gjelbër /.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) për Bllokun Urban "**"A2/ZSHP",**", të Tërësisë Urbane "**A**", sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"2024-2032, 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 sipas llogarive dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
  S=1345 x 2.4= 3,228 m² / *sipas PRR-së;*
  S=179 x 2.4= 429.60 m² / *sipas llogaritur edhe shpronësimin–kompensimin*
  S=3,228 + 429.60 m² = 3,657.60 m²
  Bazuar në Vendimin e Kryetarit të Kryeqytetit, 01Nr.350/01-75041/24 dt.10.06.2024, sipërfaqe prej 3.5% e sipërfaqes totale ndërtimore, do të jetë;
  S= 3657.60 m² x 0.035 (3.5%)=128.016 m² */ sipas planit rregullues për totalin e ndërtesës/totali i sipërfaqes ndërtimore të lejuar është* – ***Totali: S=3657.60 + 128.016 m² =3,785.616 m².***
  S=3,783.60 m², */sipas projekt propozimit konceptual duke llogaritur edhe shpronësimin–kompensimin dhe sipërfaqen prej 3.5/.*
- Pasi sipërfaqja e parcelave të përfshira jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore është tejkalon 20% (179/1345x100=13.31%), me aplikimin e Vendimit, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, do të kompensohet - transferohet e drejta ndërtimore e pronës private, e përfshirë në hapësira me interes publik. Ky transferim realizohet me koeficient të planit rregullues (2.4), andaj kjo sipërfaqe prej S=179 m², që do të kompensohet, do të jetë: S=179x2.4=429.60m². Ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, për ndërtesa shumë banesore & afariste **"Ndërtesa A"**, me etazhitet: B+S+P+11, do të jetë; **S=3,228 + 429.60 m² = 3,657.60 m².**
- Bazuar në në pikën 4.1 / *Qëllimet dhe objektivat specifike* / të dispozitës 4. / *Korniza Zhvillimore e Planit* /, është specifikuar që, me qëllim të ngritjes së vlerës së përgjithshme të shërbimeve publike të lagjes, çdo zhvillim brenda kufijve të planit (përjashtimisht zona e banimit individual) do të marrë pjesë me 3,5% të sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit për shërbime publike për të mirën e komunitetit, konkretisht aplikimi i koeficientit shtesë të sipërfaqes totale ndërtimore. Sipërfaqja prej 3.5% e sipërfaqes totale ndërtimore, do të jetë:
  S=3657.60 m² x 0.035 (3.5%)=128.016 m², sipas PRR-së;
  Sipërfaqja S=128.016 m², e planifikuar sipas 3.5 (%), është propozuar të shpërndahet në ndërtesën në nivelin e Përdhesës – Hapësirë për "Komunitetit" (me hapësira).
  S=128.04 m², projektin kryesor për caktohet kjo sipërfaqe;

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

Sipërfaqja totale ndërtimore për Kompleksin
S=3657.60 + 128.016 m²= 3785.616 / sipas PRR-së;
S=3785.62 m², */ sipas projekt propozimit konceptual;*

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efiçiencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Distanca në mes të dy objekteve është minimum 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare) dhe për të arritur te ky kusht janë përcaktuar distancat nga parcelat fqinje: aty ku ka hapje të kthinave primare si dhoma e ditës dhe dhomat e fjetjes, distanca minimale nga parcela e fqiut është 0.5H, aty ku ka hapje të kthinave sekondare si kuzhinë, tryezari, banjo, WC, depo, shkallë dhe garazhë, distanca minimale është 0.25H ose me marrveshje me fqiun distanca mund të jetë 0m, përkatësisht të ngjitet në parcelë me fqiun, dhe distanca e bodrumit nga parcelat fqinje është min 1.5m apo me marrëveshje me fqiun mund të jetë 0m;
- Tek banimi shumëbanesorë, distanca minimale e vijës ndërtimore është 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 njejtë me vijën rregulluese kështu që bodrumi mund të vendoset deri tek vija rregulluese;
- Rrethojat e parcelave te banimi shumëbanesorë nuk bën të parashihen kështu që hapësira e lirë mbetet hapësirë publike;
- Niveli i përdhesës mund të ngritet max 1.2m nga niveli i trotuarit;
- Kulmi mund të jetë i rrafshët ose i pjerrtë në kënd maksimal 30°. Me kulm (strehë) mund të dilet jashtë vijës ndërtimore dhe jashtë shputës max 1.5m;
- Lartësia më e madhe e strukturave si oxhaqet e ventilimit dhe hapësirat e ashensorëve, mund të lejohen vetëm nëse janë të larguara nga perimetri i ndërtesës për më së paku sa lartësia e vet structures;
- Sipërfaqja e lirë në kuadër të blloqeve urbane, duke përfshirë gjelbërimin, shtigjet, parkingjet e hapura, sipërfaqet e lira të institucioneve publike të planifikuara, hapësirat rekreative, etj. është 65%;
- Me qëllim të arritjes së numrit optimal të drunjëve, duhet të mbillet së paku një dru me kurorë të gjerë për 250 m² të sipërfaqes së pandërtuar të zones. Trupat ekzistues të drurëve të ruhen. Nëse një numër i caktuar duhet të prehen për shkak të ndërtimit, atëherë ato duhet të zëvendësohen me drunj të rinj të mbjellur në pjesën e lirë të ngastrës. Sugjerohet mbjellja e bimëve autoktone, që i përshtaten klimës dhe vendit;
- Tek banimi kolektiv min 1 VP/100 m^2, 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 /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 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;

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

- Mobiliari urban duhet të bëhet i thjeshtë, të përcjell dizajnin në nivel të qytetit nëse është vendosur, ndriçimi të përdoret si mjet për të pamundësuar krimin, gjatë pajisjes së hapësirave publike, dizajni dhe zgjedhja e mobiliarit urban të paraqesë vepra të artit publik;
- Të respektohen vijat e lëvizjes duke mos vënë pengesa për lëvizje, të planifikohen vende për ulje nën hije të drunjve, të planifikohet gjelbërimi i lartë, e posaçërisht t'i kushtohet rëndësi mbjelljes së drunjëve izolues dhe dekorativ, të planifikohen sipërfaqe të ujit - fontana, kroje etj;
- Qasja në kompleks me ndërtesë shumë banesore dhe afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efiçiencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"2024-2032.

VI.Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale nr. 7641-2, 7642-3 dhe 7642-4 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas vijës rregulluese të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"2024-2032, Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer K. Mustafa, me licencë nr.09.

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

VII. Bashkimi i parcelave dhe i pjesëve të parcelave kadastrale nr. 7641-2, 7642-3 dhe 7642-4 ZK Prishtinë do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga "Plani Rregullues i Hollësishëm "Kalabria"2024-2032 Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualit të bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer K. Mustafa, me licencë nr.09.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR " Prishtina e Re – Zona Qendër" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në kushtet ndërtimore, me kërkesë të pronarëve.

VIII. Kompenzimi/shpronësimi me koeficient të ndërtimit, i pjesëve të parcelave kadastrale me sipërfaqe ndërtimore: nr.7641-2 me S=60m², nr.7642-3 me S=71 m², dhe nr.7642-4 me S=48 m², me sipërfaqe totale S=179m² të gjitha në ZK Prishtinë, të përfshira në hapësira publike të planifikuara-rrugë të planifikuara, bazuar në Vendimit, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Pasi që, **për Blloku Urban "A2/ZSHP",** sipërfaqja e parcelave të përfshira jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike, nuk e tejlakon 20% (179/1345x100=13.31%), do të kompensohet - transferohet e drejta ndërtimore e pronës private, brenda parcelës ndërtimore të Blloku Urban "C1/ZB". Ky transferim realizohet me koeficient të planit rregullues (2.4), andaj kjo sipërfaqe prej S=179m², që do të kompensohet, do të jetë: S=179 x 2.4=429.60 m².

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin/shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesëve të parcelave kadastrale bazuar në vendimin e lartcekur. 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 parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

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

Mos zbatimi i këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, do ta obligojë Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore & afariste të përcaktuara me këto kushte ndërtimore.

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

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

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

X. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, dhe të licencuar për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën VI., 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;

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

- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

Dokumentacioni ndërtimor për **Leje Mjedisore Komunale** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, 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 nr. 7641-2, 7642-3 dhe 7642-4 ZK Prishtinë, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës 5", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11,13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore prej S=1,345 m².

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

Kjo sipërfaqe, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, 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.

XIV. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01–0094474/17 dt.24.04.2017 dhe Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën adminstrative për dhënien e lejës së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, 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.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për leje rrënimi për rrënimin e ndërtesave ekzistuese në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik, dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënimit, aplikuar me kërkesë të veçantë.

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

Aplikuesit/bashkëpronarit Arlum dhe Arton Krasniqi, Burim Hasaj, Banush Hoxha dhe Arta Maleta me investitorë "Albi Moni Invest" sh.p.k me seli në Prishtinë, me nr. unik. Identifikues të biznesit 811559329, me pronar Ismajl Aliu me kërkesën 05 Nr.350/02-94844/25 dt.01.07.2025, *(sipas e-Leja, KKN-00439)* kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "A1"**, me etazhitet B+S+P+11, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr.350/02-94844/25 dt.01.07.2025, *(sipas e-Leja, KKN-00439)*, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- *Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 7641-2, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-07641-2 ZK Prishtinë, me pronar Arlum dhe Arton Krasniqi dhe Arta Maleta, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 7642-3, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-07642-3 ZK Prishtinë, me pronar Burim Hasaj, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 7642-4, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-07642-4 ZK Prishtinë, me pronar Banush Hoxha, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Fotokopjen e letërnjoftimit të pronarëve dhe investitorit.*
- *Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Arlum dhe Arton Krasniqi dhe Arta Maleta nga Prishtina dhe investituesit "Albi Moni Invest" sh.p.k me seli në Prishtinë, me nr. unik. Identifikues të biznesit 811559329, përpiluar te noter Sefadin Blakaj M.A. në Prishtinë, me LRP nr.rend.2254/2025; Ref.nr:1325/2025, dt.17.03.2025;*
- *Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Burim Hasaj nga Prishtina dhe investituesit "Albi Moni Invest" sh.p.k me seli në Prishtinë, me nr. unik. Identifikues të biznesit 811559329, përpiluar te noter Sefadin Blakaj M.A. në Prishtinë, me LRP nr.rend.2116/2025; Ref.nr:1251/2025, dt.12.03.2025;*
- *Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Banush Hoxha nga Prishtina dhe investituesit "Albi Moni Invest" sh.p.k me seli në Prishtinë, me nr. unik. Identifikues të biznesit 811559329, përpiluar te noter Sefadin Blakaj M.A. në Prishtinë, me LRP nr.rend.2439/2025; Ref.nr:1434/2025, dt.21.03.2025;*
- *"Deklaratë – Pëlqim reciprok për zbatimin e ndërtimeve në favor të parcelave fqinje", e lidhur në mes të me pronar Hasim Begolli, Qemal Pozhegu dhe Ilaz Krasniqi nga Prishtina, deklaruesit nën përgjegjësi të plotë juridike deklarohen në favor të parcelave fqinje, gjegjësisht se i jepin pëlqimin reciprok për zbatimin e ndërtimit në pajtim me situacionin e bashkangjitur kësaj deklarate, i përpiluar te noter Sefadin Blakaj M.A. në Prishtinë, me LRP nr.rend.4676/2017, dt.16.05.2017 (kopje e Vërtetim i dokumentit me origjinalin i përpiluar te noter Sefadin Blakaj M.A. në Prishtinë, me LRP nr.rend.6141/2025, dt.31.07.2025);*

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

- *Ankuesi (email) më datën 07.08.2025 të pranuar përmes email zyrtar të Drejtorisë së Urbanizmit (urbanizmiprishtine@rks-gov.net);*
- *Ankuesi (email) më datën 11.08.2025 të pranuar përmes email zyrtar të Drejtorisë së Urbanizmit (urbanizmiprishtine@rks-gov.net);*
- *Ankuesi (email) më datën 11.08.2025 të pranuar përmes email zyrtar të Drejtorisë së Urbanizmit (urbanizmiprishtine@rks-gov.net);*
- *Ankuesi (email) më datën 12.08.2025 të pranuar përmes email zyrtar të Drejtorisë së Urbanizmit (urbanizmiprishtine@rks-gov.net);*
- *Procesverbal, me nr. Ref 05 Nr. 350/02-94844/25 dt.01.07.2025 të dates 26.08.2025.*
- *Procesverbal, me nr. Ref 05 Nr. 350/02-94844/25 dt.01.07.2025 të dates 04.09.2025.*
- *Procesverbal, me nr. Ref 05 Nr. 350/02-94844/25 dt.01.07.2025 të dates 16.09.2025.*
- *Procesverbal, me nr. Ref 05 Nr. 350/02-94844/25 dt.01.07.2025 të dates 30.09.2025.*
- *Manualin e incizimit gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa me licencë nr.09;*
- *Manuali i ndarjes dhe i bashkimit të parcelave kadastrale, punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer K. Mustafa, me licencë nr.09;*
- *Foto të lokacionit.*
- *Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesës shumë banesore dhe afariste, në kopje të fortë/fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "AP Studio" shpk, nga Prishtina, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810823973;*

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05 Nr.350/02-94844/25 dt.01.07.2025 *(sipas e-Leja, KKN-00439),* dokumentacionit të bashkangjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Plani Rregullues i Hollësishëm "Kalabria"2024-2032 në Prishtinë, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projekt propozimit –projektit konceptual me "zgjidhja urbane" & projektit ideor të prezantuar, ka konstatuar se:

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës 05 Nr.350/02-94844/25 dt.01.07.2025 *(sipas e-Leja, KKN-00439),* të aplikuesëve/bashkëpronarëve Arlum dhe Arton Krasniqi, Burim Hasaj, Banush Hoxha dhe Arta Maleta me Investitorë "Albi Moni Invest" sh.p.k me seli në Prishtinë, me nr. unik. Identifikues të biznesit 811559329, me pronar Ismajl Aliu, përmes së cilës kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "A"**, me etazhitet B+S+P+11, në kuadër të Bllokut Urban "A2/ZSHP", të Tërësisë Urbane "A", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 në Prishtinë, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual me Plani i situacionit– "zgjidhja urbane", ka konstatuar se projekt propozimi konceptual në parim është hartuar bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor.

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës në fazën fillestare të saj dhe zhvillimit të procedurave të lartcekura, 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 nenin 13 të *"Udhëzimi 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"*, me datë 29.07.2025, në vende të dukshme të lokacionit dhe rrethinës, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik" me projekt propozimin konceptual, e cila ka qëndruar deri me datë dt.13.08.2025, me të cilën veprim para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës është synuar të informohet me kërkesën e aplikuarve dhe të njëjtëve i është ofruar mundësia për dhënien e komenteve, gjegjësisht pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m', ku gjatë kësaj periudhe kohore (në procedurën e vendosjes së njoftimit të parë publik), në postën elektronike zyrtare kanë arritur katër (4) ankesa - kërkesa të banorëve të parcelave në fqinjësi, lidhur me projektin konceptual të prezantuar nga pronarët dhe investitori, përkatësisht lidhur me zgjidhjen urbane të planifikuar dhe për inkuadrimin e pronave të tyre në këtë zgjidhje urbane, dhe të njëjtat janë ftuar në takim dhe trajtuar sipas përshkrimit në parargrafin paraprak.

Ndër të tjerash, në këtë plan, konkretisht në pikën 5.2 / *Kushtet ndërtimore* /, është specifikuar se çdo kërkesë për kushte dhe leje ndërtimore duhet të përcillet me propozim zgjidhje në nivel të komplet bllokut. Pas kontrollimit të propozim zgjidhjes së prezantuar në komplet bllokun, gjegjësisht të bllokut "A2/ZSHP", kjo drejtori, ka konstatuar se, në kuadër të bllokut "A2/ZSHP", përfshihen edhe parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 7641-3, 7641-5 dhe 7642-2 ZK Prishtinë, andaj përmes ftesave të dërguar përmes emailit zyrtar, të datës 20.08.2025, kjo drejtori, ka ftuar në takim pronarët e këtyre parcelave

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

kadastrale, që me datë 26.08.2025, në ora 10.00h, të marrin pjesë në procedimin administrativ. Në datën dhe kohën e përcaktuar, pronarët e parcelave të lartcekura, dhe përfaqësuesit e investitorit, janë paraqitur në takim, dhe bazuar procesverbalin e atij takimi, palët prezentë janë njoftuar me propozim zgjidhjen urbane, dhe me mundësitë e zhvillimit edhe të pronave të tyre, dhe më pas të njëjtit janë deklaruar se janë të gatshëm për të bashkëpunuar dhe për një zgjidhje të përbashkët, duke kërkuar zgjatje të afatit kohor për negocijim me investitorin. Mëtutje, bazuar në procesverbalet e datës 04, 16 dhe 30.09.2025, pronarët e parcelave kadastrle, të lartshënuara, nuk kanë prezantuar në takimet e mbajtura, përveç pronarit të parcelës kadastrale nr. 7642-2 ZK Prishtinë, i cili nuk ka shpreh interesim për ndërtim, përderisa parcelat tjera fqinje nuk po përfshihen në këtë zgjidhje urbane.

Mëtutje, pas deklarimit të pronarit të parcelës kadastrale nr. nr. 7642-2 ZK Prishtinë, dhe mos paraqitjes së pronarëve të parcelave tjera kadastrale, është vazhduar me shqyrtimin e kërkesës, në raport me rregullativën ligjore në fuqi dhe dokumentin e planifikimit hapësinor, kjo drejtori, ka kërkuar nga aplikuesit që t`i prezantojnë kësaj drejtorie, projektin konceptual-"zgjidhja urbane" për pjesën e parcelës ndërtimore të bllokut urban "A2/ZSHP", duke analizuar edhe parcelat kadastrale, të lartshënuara. Andaj, duke u vepruar konform pikës 5.2 / *Kushtet ndërtimore /...*, të pjesës tekstuale të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, aplikuesit kanë prezantuar projekt propozimin – "zgjidhja urbane", të hartuar në harmoni me parametrat urban të përcaktuar me plan, duke rezervuar hapësirën për ndërtim të Ndërtesa "B" me etazhitet B+P+10, me qëllim të sigurimit të një zgjidhjeje urbane më funksionale dhe mundësimin e zhvillimit edhe të pronave-parcelave kadastrale të përfshirë në këtë zonë.

Bazuar në projektin konceptual dhe në planin rregullues, jashtë vijës rregulluese të bllokut urban "A2/ZSHP", shtrihen parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 7641-2, 7642-3 dhe 7642-4 ZK Prishtinë me sipërfaqe të përgjithshme S=179 m^2, në pronësi private, e përfshirë në sipërfaqe të planifikuar për interes publik, përkatësisht në rrugë. Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, është propozuar që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, përkatësisht për sipërfaqen S=179 m^2, pronarët dhe investitori, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.4, S=179x2.4=429.60 m^2. Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën VIII të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës. Gjithashtu, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, sipas përshkrimit në pikën VI, dhe VII, të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

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

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 Arlum Krasniqi, Arton Krasniqi, Burim Hasaj, në lagjen "Kalabria", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-94844/25 dt.01.07.2025, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen "Kalabria" në Prishtinë, për ndërtesën me etazhitet B+S+P+11, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugët e planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", "Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës" dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të 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".

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

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, 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, 22 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 05 Nr.350/02-94844/25 dt.01.07.2025 *(sipas e-Leja, KKN-00439),* me faktet – provat e prezantuar, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç`rast konstatoi se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm dhe 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, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin e kërkesës 05 Nr.350/02-94844/25 dt.01.07.2025 *(sipas e-Leja, KKN-00439)*, në emër të aplikuesëve/bashkëpronarëve Arlum dhe Arton Krasniqi, Burim Hasaj, Banush Hoxha dhe Arta Maleta me investitorë "Albi Moni Invest" sh.p.k me seli në Prishtinë, me nr. unik. Identifikues të biznesit 811559329, me pronar Ismajl Aliu. dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste-Ndërtesa "A" me etazhitet B+S+P+12, në kuadër të Bllokut Urban "A2/ZSHP", të Tërësisë Urbane "A", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"2024-2032 në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe me trajtim të parcelave kadastrale nr.7641-2, 7642-3 dhe 7642-4 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Kalabria"2024-2032, 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 fatit 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, Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesve/investitorit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-94844/25 dt.01.07.2025 *(sipas e-Leja, KKN-00439)*, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë e Pronës dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 94844/25 DT.12.01.2026

Zyrtar,
Ardian Zymeri

Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi

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

Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

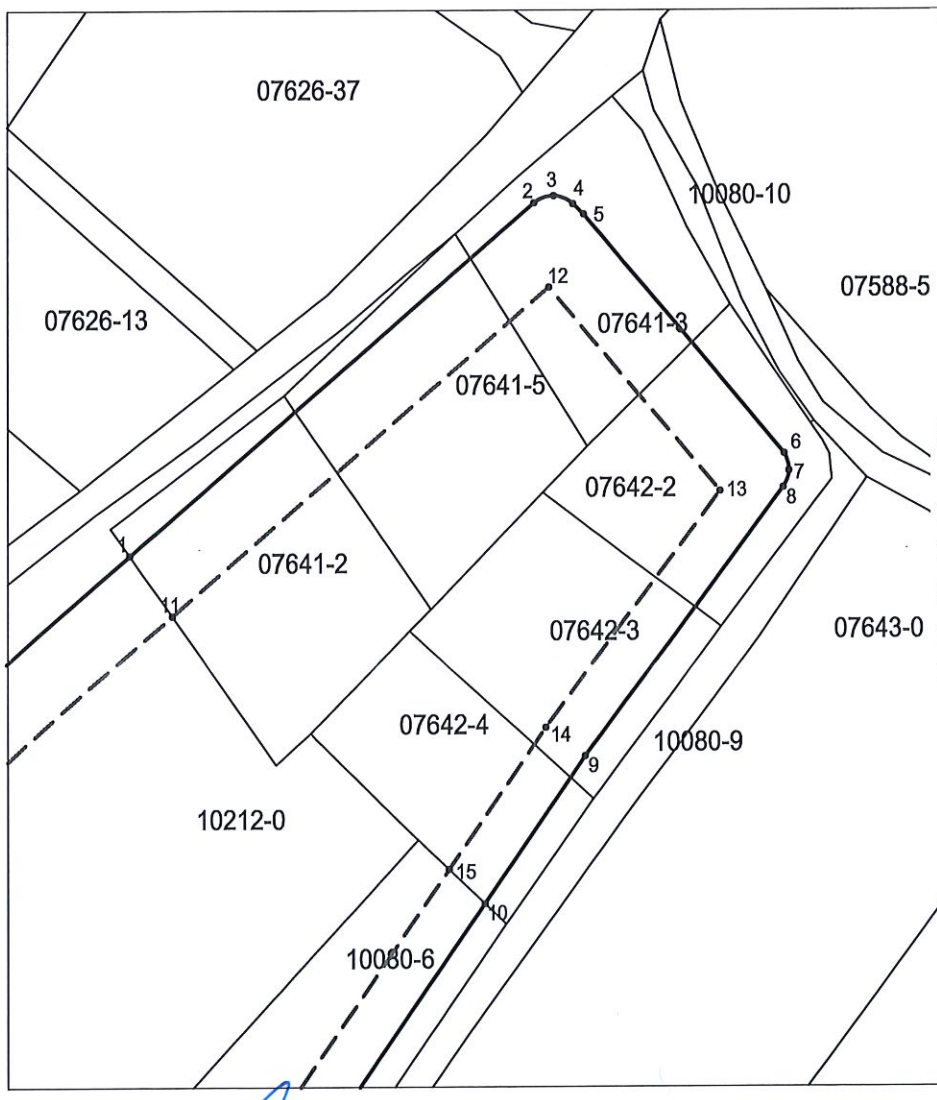
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina

PRISHTINA

V
P L
J

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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



Vija Rregulluese sipas PRRU

1	7512372.56	4722755.59
2	7512414.09	4722791.38
3	7512416.13	4722792.11
4	7512418.13	4722791.28
5	7512419.21	4722790.24
6	7512439.68	4722765.88
7	7512440.18	4722764.14
8	7512439.59	4722762.43
9	7512419.34	4722735.12
10	7512409.02	4722720.12

Vija Ndërtimore sipas PRRU

11	7512376.90	4722749.43
12	7512415.65	4722782.82
13	7512433.09	4722762.06
14	7512415.27	4722738.03
15	7512405.35	4722723.60

Punoi:
Kushtrim Domaneku

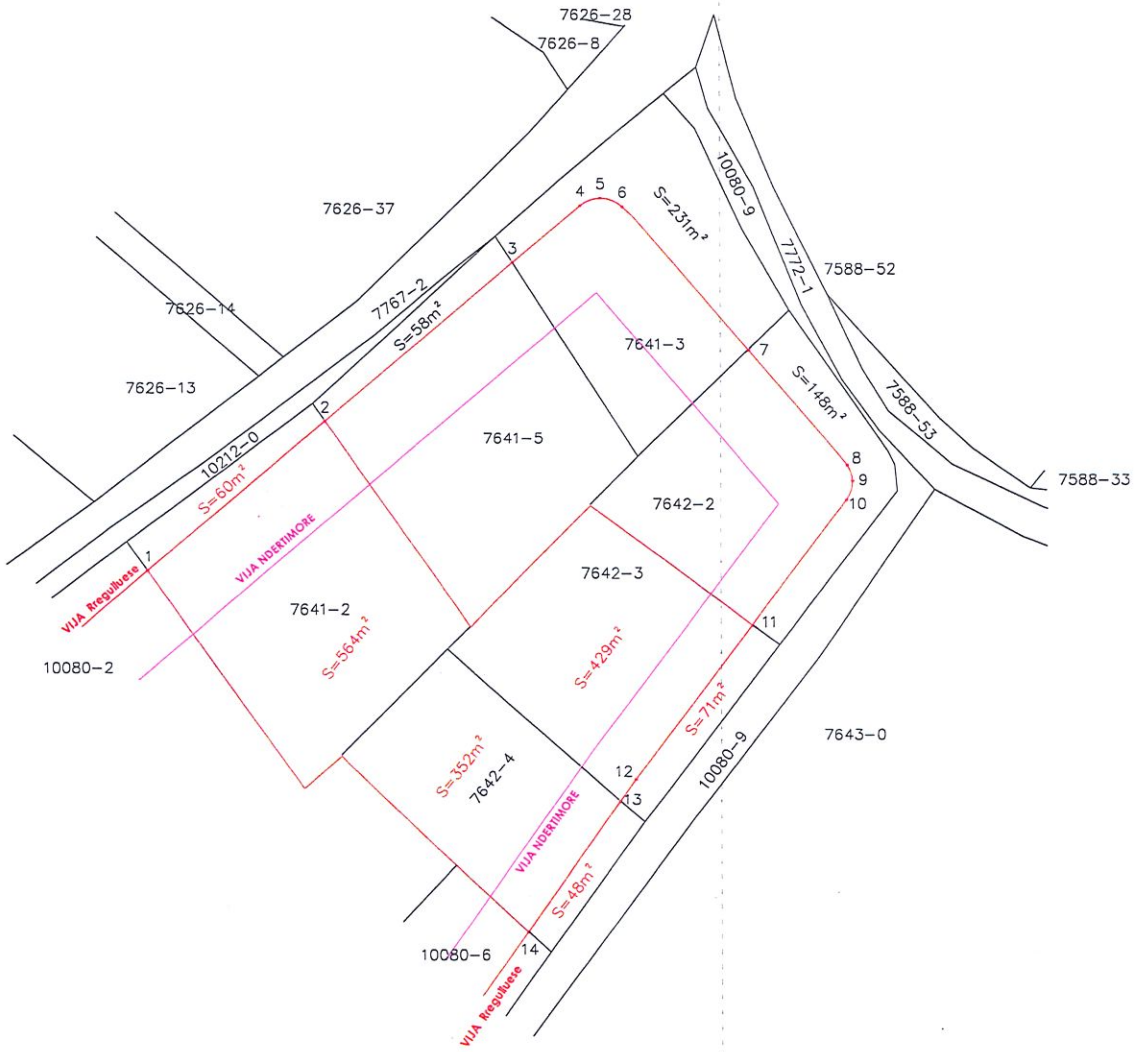
Prishtinë: 14.01.2026

Legjenda:

Vija Rregulluese sipas PRRU

Vija Ndërtimore sipas PRRU

Parcelat kadastrale



Parcela Kadastrale P- 7641-2 S= 624m² - S-60m² Shprosnim mbetja S-564m²
Parcela Kadastrale P- 7642-4 S= 400m² - S-648m² Shprosnim mbetja S-352m²
Parcela Kadastrale P- 7642-3 S= 500m² - S-71m² Shprosnim mbetja S-429m²
Hapsira Ndertimore S= 1345m² Shprosnim S-179m²

Republika e Kosovës
Qeveria -Vlada
Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit /Ministarstvo Infrastrukture i Zivotno Sredine
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA

Situacioni i terrenit

Zyra kadastrale kmunale / pštinska katastarska kancelarija: Prishtinë
Zona kadastrale / Katastarska zona: Mramor
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice :7641-2
Numri i lëndës / Broj predmeta: ...../2025
Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 125

Lista e koordinatave të pikave të matura:

Albi Moni SHPK
7641-2 Zk Prishtinë
Prishtinë

Plani i Situacionit
P=1:125

Pikat e vijes se shpronesimit

1.	7512372.563	4722755.593
2.	7512389.544	4722770.226
3.	7512407.588	4722785.776
4.	7512414.095	4722791.383
5.	7512416.017	4722792.111
6.	7512418.131	4722791.275
7.	7512430.217	4722777.136
8.	7512439.675	4722765.876
9.	7512440.175	4722764.318
10.	7512439.587	4722762.429
11.	7512430.550	4722750.241
12.	7512419.342	4722735.124
13.	7512417.833	4722732.930
14	7512409.024	4722720.116

-Shtyll Elektrike
P+0 -Etazhiteti
- Objekt Egzistues
- Puset Kanalizimi
- Puset Ujsjellsi
- Via Kadastrale
- Perimetri 50m
- Rruga Egzistuese
- 7641-2

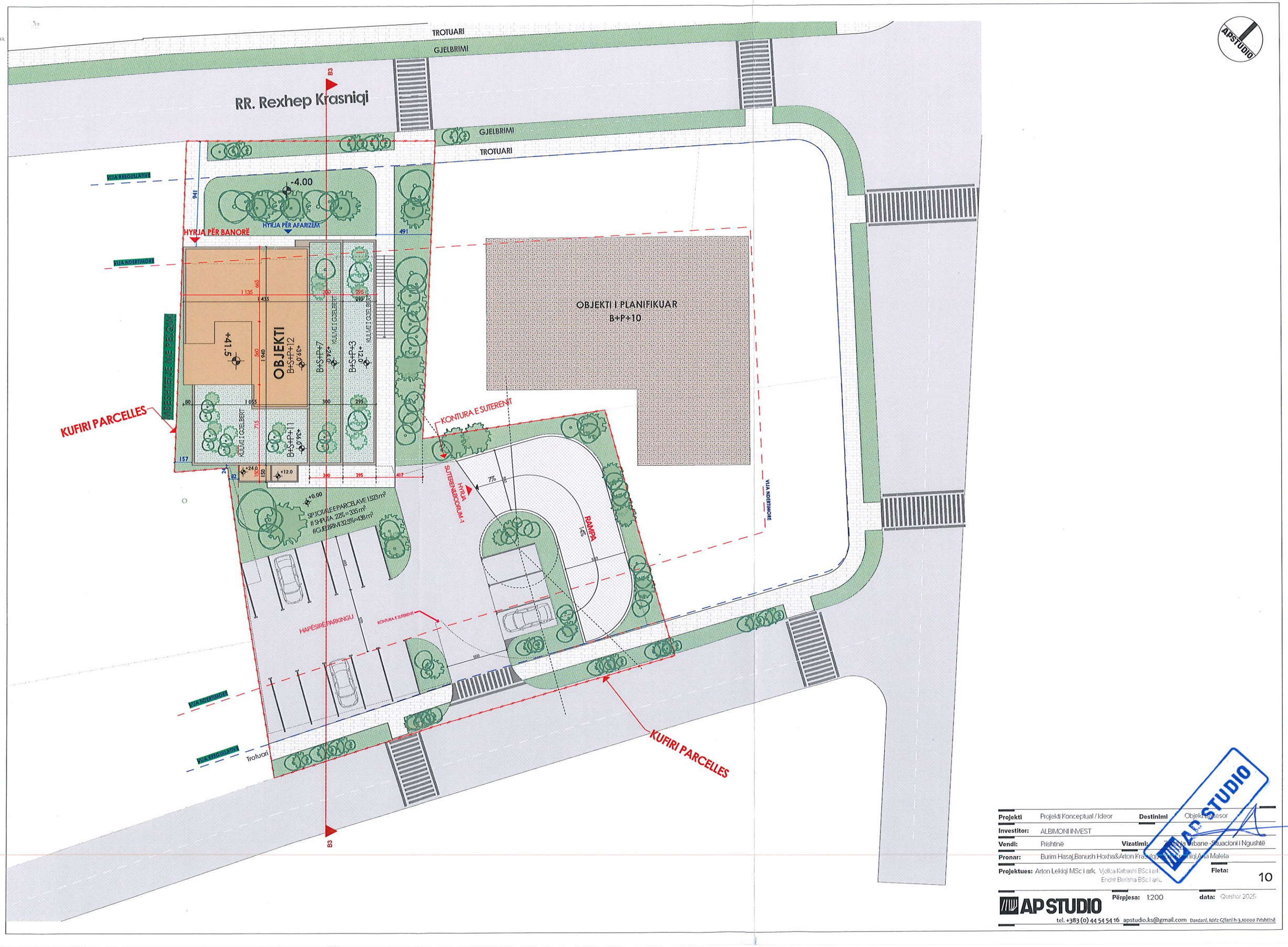
Mars :2025
Punoi:Ing Muzafer Mustafa
Nr.Lic 09

Shpjegues:

- Kufiri kadastral (nga SIKTK-G)
- Muri
- Ndërtesa në trajtim për legalizim
- Ndërtesa tjera
- Pikat e matura
- Shtyllë elektrike
- Pusetë e ujësjellësit
- Pusetë e ujërave të zeza
- Stacionet orientuese
- Emri i rrugës
- Rrugë
- Streha
- Perimetri 50m
- Izohipsa

Rilevoi / Snimi: Inxh i gjeod.Muzafer K. Mustafa
(emri dhe mbiemri i gjedetit/kompanisë/ ime i prezime gedeta/ kompanije)
Data e rilevimit / Datum snimanja: 27.03.2025
Nr. i licencës / Br. licence: Nr 09
Nënshkrimi / Potpis:

GJEODET MUZAFER K. MUSTAFA



Projekti	Projekti Konceptual / Ideor	**Destinimi**	Objekt banesor
Investitor:	ALBIMONI INVEST		
Vendi:	Prishtinë	**Vizatimi:**	Planvënia Urbane-Situacioni i Ngushtë
Pronar:	Burim Hasaj,Banush Hoxha&Arton Krasniqi		Arton Lekiqi,Ana Maleta
Projektues:	Arton Lekiqi MSc i ark. Vjollca Kabashi BSc i ark. Endrit Berisha BSc i ark.		**Fleta:** 10
	Përpjesa: 1:200	**data:** Qershor 2025	

AP STUDIO

tel. +383 (0) 44 54 54 16 apstudio.ks@gmail.com Dardani, Idriz Gjilani h-3,10000 Prishtinë