



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 dhe 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031, dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05-350/02-48111/24 dt. 12.04.2024 të pronarëve, Ruzhdi Jusufi, Selim Jusufi, Florije Vatovci, Milazim Ibrahim, Egzon Ajvazi, Adem Bektashi dhe Besim Demaj B.I me investitorë, N.N.”Euro Besi” me seli në rr. “Selman Demiqi” Glllogoc, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste “Ndërtesa 1”, në kuadër të bllokut urban “B12/ZSHP të Planit Rregullues të hollësishëm “Kalabria” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 22.01.2026, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Ruzhdi Jusufi, Selim Jusufi, Florije Vatovci, Milazim Ibrahim, Egzon Ajvazi, Adem Bektashi dhe Besim Demaj B.I me investitorë N.N.”Euro Besi” me çertifikatë të regjistrimit të biznesit 811174739 dt.16.01.2013, përfaqësuar nga Besim Demaj, sipas kërkesës 05-350/03-123428/24 dt.19.09.2024 për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste “Ndërtesa 1” me etazhitet 2B+P+11, në kuadër të bllokut urban B12/ZSHP të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale, nr. 7628-17, 7628-18, 7628-19, 7628-21, 7628-39,7628-40, dhe 7639-8 Z.K Prishtinë.

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

- Planit Rregullues të hollësishëm “Kalabria” 2024-2032 miratuar me Vendimin 01 Nr. 350/01-75041/24 dt.10.06.2024 të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë “Zonë Banimi”;
- Vendimit 01-400-660 dt..26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.
- Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.
- Vendimit 01-031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale nr. 7628-17, 7628-18, 7628-19, 7628-21, 7628-39,7628-40, dhe 7639-8 Z.K Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban është:

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

- nr. 7628-17S = 442 m².....Ruzhdi Jusufi.....”arë e klasës 2”;
- nr. 7628-18S = 427 m².....Selim Jusufi.....”arë e klasës 2”;
- nr. 7628-19S = 352 m².....Florije Vatovci.....”arë e klasës 2”;
- nr. 7628-21S = 426 m²..... Milazim Ibrahim.....”arë e klasës 2”;

- nr. 7628-39S = 8 m².....Besim Demaj....."arë e klasës 2";
- nr. 7628-40S = 401 m².....Egzon Ajvazi....."arë e klasës 2";
- nr. 7639-8S = 498 m²..... Adem Bektashi "arë e klasës 1"
-
- **Sipërfaqja e përgjithshme S=2554 m²**

- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale të lartë cekura, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale, është private dhe është tokë e ndërtuar, me kyçe në infrastrukturë teknike: rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;
- Parcelat kadastrale të lartë cekura, përfshihen në kuadër të pjesës së bllokut urban "B12/ZSHP", të nëntërësisë urbane "B" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032.
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara gjenden 6 shtëpi të ndërtuara;
- Terreni është kryesisht i rrafka pjerrtësi nga drejtimi lindje-perëndim, me një disnivel H~9.0 m';
- Qasja ekzistuese në këto parcela është nga rrugët lokale, "Rrahim Gërbeshi" dhe "Hasi", si rrugë ekzistuese dhe të asfaltuara;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m' ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shumë banesore dhe shtëpi individuale banimore.

VII. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – "Ndërtesa 1" me etazhitet 2B+P+11 sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore, të bllokut urban "B12/ZSHP" të tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues të hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe projekt propozimin/zgjidhjen urbane të dakorduar me zgjidhjen urbane të parcelave fqinje si dhe projektin ideor, dhe ato do të jenë:

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe ato nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të planit rregullues urban dhe kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në "Plani i lokacionit-"zgjidhja urbane", si dhe "Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale, me sipërfaqet të trajtuara në kuadër të pjesës së bllokut urban "B12" për realizimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

• **Blloku B12/ZSHP**

- nr. 7628-17S = 324 m²
- nr. 7628-18S = 328 m²
- nr. 7628-19S = 270 m²
- nr. 7628-21S = 320 m²
- nr. 7628-39S = 0 m²
- nr. 7628-40S = 312 m²
- nr. 7639-8S = 498 m²
- Totali: S = 2,052 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave brenda vijës rregulluese S=2,052 m²;

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e Bllokut urban "B12", të tërësisë "B", për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara jashtë vijës rregulluese, në rrugën e planifikuar me profil L-L dhe K-K, janë:

- nr. 7628-17	S = 118 m ² (shpronësim)
- nr. 7628-18	S = 99 m ² (shpronësim)
- nr. 7628-19	S = 82 m ² (shpronësim)
- nr. 7628-21	S = 14 m ² (shpronësim) & 92 m ² (trajtohen me transfer)
- nr. 7628-39	S = 8 m ² (shpronësim)
- nr. 7628-40	S = 89 m ² (shpronësim)
Totali:	S = 410 m ²

- Parcela kadastrale 7628/39 dhe pjesët e parcelave kadastrale 7628/ 17,18,19,21,40 jashtë vijës rregulluese, të përfshira, në hapësirë të destinuar për interes publik-rrugë,që do të shpronësohen dhe do të kalkulohet në ndërtim, me sipërfaqe të përgjithshme $118+99+82+14+8+89 = 410 \text{ m}^2$, me koeficientin 2.4.

Parcela ndërtimore $2,052 \text{ m}^2 \times 20\% = 410.40 \text{ m}^2$

Me shpronësim për pjesën e bllokut "B12" do të trajtohen $410 \times 2.4 = 984.00 \text{ m}^2$

Me transfer do të trajtohet sipërfaqja e parcelës kadastrale 7628-21 prej 92 m^2 e planifikuar për rrugë publike me profil L-L dhe do të kalkulohet me koeficientin minimal të PZHU-së për këtë zonë e që është 1.8.

Gjithësejt sipërfaqe e trajtuar me transfer, me koeficient 1,8 brenda bllokut "B12" ; 92.00 m^2

$92.00 \times 1.8 = 165.00 \text{ m}^2$

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – të Bllokut urban "B12" planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – Ndërtesa "1"

Ndërtesa "1" - $S=8,751.19 \text{ m}^2 / 6,286.11 \text{ m}^2$, mbi tokë + $2,465.08 \text{ m}^2$, nën tokë /,
Etazhitet: -2B+P+11;

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

$S = 2,052 \times 30\% = 615.60 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues
 $S = 613.11 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e nëntokës - bodrumit, është max. 0.8 (80%) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm, ndërsa 0.6 (60%), bazuar në

paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe kjo sipërfaqe është:

$$S=2,052 \times 80\% = 1,641.60 \text{ m}^2 / \text{ sipas planit rregullues}$$

$$S=2,052 \times 60\% = 1,231.20 \text{ m}^2 / \text{ sipas vendimit të kryetarit/}$$

$$S=1,364 \text{ m}^2 / \text{ sipas projekt propozimit,}$$

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), sipas Planit Rregullues të Hollësishëm është 40%, gjithashtu sipas Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas grupeve-fazave të realizimit, kjo sipërfaqe është:

$$S=2,052 \times 40\% = 820.80 \text{ m}^2 / \text{ sipas PRRH dhe vendimit/}$$

$$S= 1,199.20 \text{ m}^2 / \text{ sipas projekt propozimit}$$

Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria”, për bllokun urban “B12” është 2.4 . Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - *suteren*, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – *bodrum*, dhe kjo sipërfaqe është:

$$S=2,052 \times 2.4 = 4,924.80 \text{ m}^2 / \text{ sipas PRRH}$$

$$S= \underline{\underline{6,286.11 \text{ m}^2}}, / \text{ sipas projekt propozimit (duke llogaritur edhe shpronësimin, transferin dhe përqindjen e kalkuluar për komunitet)}$$

$$S\text{-shpr}(shpronësim 20\%) \text{ m}^2 410.40 \text{ (Blloku B12)}$$

$$\text{Shpronësim: } \underline{\underline{410 \times 2.4 = 984.00 \text{ m}^2}}$$

$$\text{Transfer: } \underline{\underline{92.00 \times 1.8 = 165.60 \text{ m}^2}}$$

$$4,924.80 \text{ m}^2 + 984.00 \text{ m}^2 + 165.60 = 6,074.40 \text{ m}^2$$

Përqindja e sipërfaqes prej 3,5% e kalkuluar për të mirën e komunitetit.

$$6,074.40 \times 3.5\% = 212.60 \text{ m}^2$$

$$\underline{\underline{\text{Gjithësejt sipërfaqe për ndërtim: } 6,074.40 + 212.60 = 6,287.00}}$$

Total sipërfaqe ndërtuese mbi tokë e lejuar **6,287.00 > 6286.11 m²** - sipërfaqe e projektuar

- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin / shpronësimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet, që sipërfaqja e parcelës jashtë vijës rregulluese(deri në 20% të parcelës ndërtimore) të përfshirë në sipërfaqe të planifikuara për interes publik-rrugë, të bartet e drejta ndërtimore brenda parcelës ndërtimore, përkatësisht brenda pjesës të bllokut urban “B12”, të trajtuar me këto kushte ndërtimore, e llogaritur me koeficientin e PRRH, me kushtin që pronësia e kësaj parcele kadastrale, të kalojë në pronësi komunale. Prandaj sipërfaqja e kompenzuar me shpronësim duhet të shpërndahej në bllokun “B12” duke respektuar këtë parim.
- Duke u bazuar në kapitullin 1 - Korniza Zhvillimore e Planit, paragrafi 1.1 Qëllimet dhe Objektivat specifike të Planit Rregullues të hollësishëm “Kalabria” 2024-2023 miratuar me Vendimin 01 Nr. 350/01-75041/24 dt.10.06.2024 të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, me qëllim të ngritjes së vlerës së përgjithshme të shërbimeve publike të lagjes, çdo zhvillim brenda kufijve të planit (përjashtimisht zona e banimit individual)

do të marrë pjesë me 3,5% të sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit për shërbime publike për të mirën e komunitetit. Lloji i shërbimeve publike dhe pozicionimi brenda ndërtesës/bllokut të propozuar do të saktësohet para aplikimit për leje ndërtimore dhe e njëjta do të kalojë në pronësi të Komunës së Prishtinës pa obligime shtesë të Komunës ndaj Investitorit/Pronarit të tokës, si kontribut i tyre për të mirën e komunitetit. Përqindja prej 3,5 % për të mirën e komunitetit do të aplikohet si koeficient shtesë i koeficientit bazë të përcaktuar me këtë plan. Kjo përqindje ndërtohet nga investitori/pronari i tokës për nevojat e përgjithshme të komunitetit dhe kalon në pronësi të Komunës së Prishtinës pa asnjë kompensim shtesë.

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë dhe tarifë për leje ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë me destinim për banim dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira garazhesh etj. Në kuadër të ndërtesave mund të parashihet edhe ndonjë përmbajtje tregtare-afariste, hotelijere, shëndetësore, kulturore etj. Ky lloj i kategorizimit të banimit është përcaktuar me destinim të sipërfaqeve me sqarime në pjesën tekstuale të planit.
- Etazhitetin Planit Rregullues i Hollësishëm "Kalabria" nuk e ka përcaktuar. Etazhitetin e përcakton ISHP përkatësisht, përqindja e shfrytëzimit të parcelës brenda vijës rregulluese dhe ISPN – indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore. Gjithashtu etazhiteti mund të rritet me aplikimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit.
- Tek banimi shumëbanesorë, distanca minimale e vijës ndërtimore është 5.0 m, ndërsa ajo maksimale 10.0 m varësisht nga niveli i rrugës dhe etazhitet;
- Distanca në mes të dy objekteve, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabrija" është minimum 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare) dhe për të arritur te ky kusht janë përcaktuar distancat nga parcelat fqinje:
- Aty ku ka hapje të kthinave primare si dhoma e ditës dhe dhomat e fjetjes, distanca minimale nga parcela e fqiu është 0.5H.
- Aty ku ka hapje të kthinave sekondare si kuzhinë, tryezari, banjo, WC, depo, shkallë dhe garazhë, distanca minimale është 0.25H ose me marrveshje me fqiu distanca mund të jetë 0m, përkatësisht të ngjitet në parcelë me fqiu. Në këtë rast është arritur marrëveshje për distancën 0,00 m, sipas "Deklaratë e përbashkët juridike Nr. i LRP-së 7744/2025 REF.nr. 4180/2025 në mes të investitorëve ME Real Estate Development L.L.C dhe Besim Demaj B.I se pajtohen me zgjidhjen ideore urbanistike, aneksin e bashkangjitur kësaj deklarate".
- Për banim, lartësia e pastër e katit neto është max 3m, për përmbajtje tjera lartësia neto është max 4m.
- Distanca e nëntokës – bodrumit prej kufirit të parcelave fqinje të jetë min 1.50m.
- Ngritja e nivelit të përdhës nga niveli i terrenit, nga rruga–niveli i terrenit të jetë max.1.20m;
- Dalja me strehë, kulm, konzollë apo ballkon mund të jetë max.1.50 m nga vija ndërtimore;
- Kulmi mund të jetë i rrafshët ose i pjerrtë në kënd maksimal 30°. Me kulm (strehë) mund të dilet jashtë vijës ndërtimore dhe jashtë shputës max 1.5m.
- Lartësia më e madhe e strukturave si oxhaqet e ventilimit dhe hapësirat e ashensorëve, mund të lejohen vetëm nëse janë të larguara nga perimetri i ndërtesës për më së paku sa lartësia e vet strukturës.
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen 1 VP / 30 m² të sipërfaqes së vlefshme të shitjes. Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- Qasja në kompleks të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban-rruga K-K, sikur në prezantimin në Planin e situacionit - "zgjidhjen urbane" të kompleksit;

- Sipërfaqja e lirë në kuadër të blloqeve urbane, duke përfshirë gjelbërimin, shtigjet, parkingjet e hapura, sipërfaqet e lira të institucioneve publike të planifikuara, hapësirat rekreative.
- 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;
- 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 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;
- Mobiliari urban duhet të bëhet i thjeshtë, të përcjell dizajnin në nivel të qytetit nëse është vendosur, ndriçimi të përdoret si mjet për të pamundësuar krimin, gjatë pajisjes së hapësirave publike, dizajni dhe zgjedhja e mobiliarit urban të paraqesë vepra të artit publik;
- Të respektohen vijat e lëvizjes duke mos vënë pengesa për lëvizje, të planifikohen vende për ulje nën hije të drunjve, të planifikohet gjelbërimi i lartë, e posaçërisht t'i kushtohet rëndësi mbjelljes së drunjëve izolues dhe dekorativ, të planifikohen sipërfaqe të ujit - fontana, kroje etj.
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efikasitetit të energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues të hollësishëm "Kalabria".
- Para aplikimit për Leje ndërtimore duhet të aplikoni për Leje të rrënimit për shtëpitë ekzistuese, brenda këtij blloku.

VII. Kompensimi/shpronësimi me koeficient ndërtimi i pjesëve të parcelave nr.7628-17, 7628-18, 7628-19, 7628-40 dhe 7628-21 si dhe parcela 7628-39 Z.K Prishtinë me sipërfaqe S= 410.40 m², të përfshira në hapësirë publike të planifikuara – rrugë dhe gjelbrim të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin VI, parcelat ndërtimore të kompleksit në kuadër të Bllokut urban "B12/ZSHP" janë me sipërfaqe prej S=2,052 m², andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, përcaktuar në përqindje(%) është $S=410./ 2,052.00 \times 100 = 20\%$, përkatësisht $S=2,052 \times 0.2(20\%)= 410.00 \text{ m}^2$. Andaj , pronarët dhe investitori për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesave: $S=410 \times 2.4=984.00\text{m}^2$.

Sipas manualit të përgatitur nga gjeodeti i licencuar nga pjesa e parcelës kadastrale 7628-21 jashtë vijave rregulluese 92 m², do të trajtohen me transferim të sipërfaqes ndërtimore $92 \text{ m}^2 \times 1.8 = 165.60 \text{ m}^2$. Pasi Plani Zhvillimor Urban në këtë zonë ka përcaktuar koeficientin ndërtimor $1.8 \div 3.00$, dhe bazuar në Vendimin 01nr.031 – 185483 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për aplikimin e sipërfaqes së përgjithshme, të aplikohet koeficienti minimal i PZHU-së, sipërfaqja e mbetur e parcelës kadastrale që përfshihet jashtë parcelave ndërtimore, është trajtuar përmes transferit, dhe kjo sipërfaqe është $S=92\text{m}^2$, dhe

e njëjta mund të kompensohet me koeficientin minimal të PZHU-së, e që është 1.8, dhe sipas kalkulimit sipërfaqja ndërtimore do të jetë $S=92\text{m}^2 \times 1.8=165.60\text{m}^2$.

Gjithësejt me shpronësim dhe transfer do të kompenzohen $984.00+165.60=1,149.60\text{m}^2$

X. Marrëveshja për të mirën e komunitetit/ përqindja prej 3.5%, ndërtim shtesë nga investitori/pronari i tokës nga sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore e kalkuluar për parcelat kadastrale 2048-1 dhe 2048-2 Z.K Çagllavicë sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024-2023 miratuar me Vendimin 01 Nr. 350/01-75041/24 dt.10.06.2024 të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, kalon në pronësi të Komunës së Prishtinës pa asnjë kompenzim shtesë dhe përcaktuar në (%) është $S=6,074.40 \times 3.5\% = \underline{212.60\text{m}^2}$. Kjo marrëveshje me Komunën e Prishtinës duhet të bëhet me para aplikimit për Leje ndërtimore.

VII. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale nr.7628-17, 7628-18, 7628-19, 7628-40 dhe 7628-21 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore, Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartë cekura, 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 pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e 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.

VIII.Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale nr.7628-17, 7628-18, 7628-19, 7628-40, 7628-21 si dhe parcelës kadastrale 7639-8 ZK ZK Prishtinë, do të realizohet sipas vijës rregulluese të planifikuar të përcaktuar sipas Manualit të bashkimit punuar nga kompania gjeodete e licencuar “AR CONSULTING” SH.P.K me numër të licencës 72.

Kjo Drejtori përmes këtij paragrafi jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartëcekura, sipas Manualit të bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - “zgjidhjen urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

XI. 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” - Ngrohëtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

XII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale, të kualifikur dhe licencuar në fushën përkatëse, për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën VII, 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 rrërimi 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 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;

XIII. 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.

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

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

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

XV. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.7628-17, 7628-18, 7628-19, 7628-40, 7628-21 dhe 7639-8 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasit 2”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, 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 parcelave ndërtimore përcaktuar sipas Planit të situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S = 2052 \text{ m}^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XVI. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe Rregulloren për Plotësimin dhe Ndryshimin e Rregullores mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës “01-434/01-0094474/17 dt.01.12.2023 si dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

XVII. 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.

Arsyetim

Pronarët Ruzhdi Jusufi, Selim Jusufi, Florije Vatovci, Milazim Ibrahim, Egzon Ajvazi, Adem Bektashi dhe Besim Demaj B.I me investitorë N.N."Euro Besi" me certifikatë të regjistrimit të biznesit 811174739 dt.16.01.2013, përfaqësuar nga Besim Demaj, me kërkesën 05-350/02-48111/24 dt.12.04.2024, kanë kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore dhe hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – "Ndërtesat 1" në kuadër të bllokut urban B12/ZSHP të Planit Rregullues të hollësishëm "Kalabria" në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02–48111/24 dt. 12.04.2024 si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dokumentacioni dhe provat si në vijim:

- Kopja e planit dhe certifikata e pronësisë për parcelën kadastrale, nr. 7628-17 ZK Prishtinë, pronë e Ruzhdi Jusufit.
- Kopja e planit dhe certifikata e pronësisë për parcelën kadastrale, nr. 7628-18 ZK Prishtinë, pronë e Selim Jusufit.
- Kopja e planit dhe certifikata e pronësisë për parcelën kadastrale, nr. 7628-19 ZK Prishtinë, pronë e Florije Vatovcit.
- Kopja e planit dhe certifikata e pronësisë për parcelën kadastrale, nr. 7628-21 ZK Prishtinë, pronë e Milazim Ibrahimit.
- Kopja e planit dhe certifikata e pronësisë për parcelën kadastrale, nr. 7628-39 ZK Prishtinë, pronë e Besim Demaj.
- Kopja e planit dhe certifikata e pronësisë për parcelën kadastrale, nr. 7628-40 ZK Prishtinë, pronë e Egzon Ajvazi.
- Kopja e planit dhe certifikata e pronësisë për parcelën kadastrale, nr. 7639-8 ZK Prishtinë, pronë e Adem Bektashit.
- Informim nga Plani Rregullues "Kalabria" dhe PZHU nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik me ref.nr.04-350/01-2578/24 dt. 05.01.2024.
- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP nr. 2420/2024 me nr.ref. 1052/2024 dt.21.03.2024 në mes të pronarit të tokës, Milazim Ibrahimit dhe investitorit "Besim Demaj" B.I me emër tregtar "N.N.P EURO BESE" me përfaqësues Besim Demaj.
- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP nr. 11497/2023 me nr.ref. 5416/2023 dt.30.12.2024 në mes të pronarit të tokës, Egzon Ajvazi dhe investitorit "Besim Demaj" B.I me emër tregtar "N.N.P EURO BESE" me përfaqësues Besim Demaj.
- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP nr. 11284/2023 me nr.ref. 5301/2023 dt.26.12.2023 në mes të pronarëve të tokës, Florije Vatovci, Ruzhdi Jusufi dhe Selim Jusufi me investitorin "Besim Demaj" B.I me emër tregtar "N.N.P EURO BESE" me përfaqësues Besim Demaj.
- Deklaratë e përbashkët juridike Nr. i LRP-së 7744/2025 REF.nr. 4180/2025 në mes të investitorëve ME Real Estate Development L.L.C dhe Besim Demaj B.I se pajtohen me zgjidhjen ideore urbanistike, aneksin e bashkangjitur kësaj deklarate. Sipas kësaj zgjidhje urbane, dy ndërtesat janë të ngjitura, secila ndërtohet në parcelat e veta ndërsa qasja prej rrugës për automjete në bodrume është e përbashkët për dy ndërtesat, ashtu siq është prezantuar në zgjidhjen urbane.
- Kontrata për ndërtim dhe investim të përbashkët LRP nr. 132/2026 me nr.ref. 65/2026 dt.14.01.2026 në mes të pronarit të tokës, Adem Bektashi dhe investitorit "Besim Demaj" B.I me përfaqësues Besim Demaj.
- Certifikata e regjistrimit të biznesit e Besim Demaj B.I me emër tregtar N.N.P."EURO BESE" dhe numër unik identifikues 811174739 dt. 16.01.2013 që e përfaqëson Besim Demaj..
- Projektin konceptual- "zgjidhja urbane" dhe projektin ideor, hartuar nga kompania projektuese "ADL Studio" shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 811274480;

- Inqizimin gjeodezik të parcelave nga kompania gjeodete e licencuar "Geodem" SH.P.K me numër të licencës 75.
- Manualin për ndarje dhe bashkim të parcelave, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "AR CONSULTING" SH.P.K me numër të licencës 72.
- Kopja e letërnjoftimit e Besim Demaj.

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas pranimit të kërkesës 05-350/02-48111/24 dt.12.04.2024 dhe zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi, për atë zonë urbane, Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2023, të miratuar me Vendimin 01 Nr. 350/01-75041/24 dt.10.06.2024 të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, në mënyrë kronologjike konstaton se:

Parcelat kadastrale, nr. 7628-17, 7628-18, 7628-19, 7628-21, 7628-39, 7628-40, dhe 7639-8 Z.K Prishtinë, shtrihen në kuadër të bllokut urban "B12/ZSHP" të tërësisë hapësinore "B" të Planit Rregullues "Kalabria", ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar për "banim i lartë i përzier" ku në kuadër të ndërtesave mund të parashihet edhe ndonjë përmbajtje tregtare-afariste, hotelijere, shëndetësore, kulturore etj.

Pas analizës së projekt propozimit, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 02.05.2024, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m', për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 16.05.2024. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim dhe është vazhduar me trajtimin e kërkesës.

Me datën 10.01.2025, kemi përgatitë ftesat për t'i ftuar në takim pronarët e parcelave kadastrale nr. 7628-22, 7628-23, 7639/ 11,10,8,7,16,17,12,9,6,20 dhe 7639/18 Z.K Prishtinë, në lagjen "Kalabria", nëse janë të interesuar të përfshihen në zgjidhje urbane, pasi që gjatë periudhës prej 15 ditëve të "Njoftimit publik" sa ka qenë afati, në Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit nuk ka arritur ndonjë ankesë apo koment nga pronarët e këtyre parcelave.

Në takimin e datës 17.01.2025 ishin të pranishëm disa nga banorët e lagjes, investitori, arkitekti që ka hartuar projektin konceptual, arkitekti që e përfaqësonte firmën "ME Real Estate Development L.L.C" e cila kishte marrëveshje me pronarët e parcelave 7639/7,16 dhe 7628/22,23 dhe zyrtarët e kësaj drejtorie. Të pranishmit u njoftuan se sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" duhet të trajtohet i tërë blloku dhe është e cekur në procesverbal, po e citoj: "Palët njoftohen se investitori Besim Demaj B.I ka aplikuar për Kushte ndërtimore dhe pronarët njoftohen në këtë takim, se duhet të trajtohet i tërë blloku, mund të zgjedhin investitorin dhe projektuesin sipas dëshirës së tyre. Gjatë këtij takimi pjesëmarrësit na njoftuan se një banor i lagjes i ka grisur shkresat "Njoftim publik" të cilat ishin të vendosura sipas legjislacionit në fuqi. Njëri nga banorët u deklarua se është krytar i këshillit shtëpiak dhe është kundër ndërtimeve të larta si dhe kundërshtoi shpërndarjen e ftesave në lagje për mbajtjen e këtij takimi. Pronari i parcelës 7639-10 deklaroi se na e përfaqësojmë vehten, nuk na përfaqëson askush." Sa i përket zgjidhjes urbane jemi të gatshëm të bashkëpunojmë me të gjitha palët e interesuara". Gjithashtu arkitekti i firmës "ME Real Estate Development L.L.C" deklaroi se janë të interesuar me e hartua një zgjidhje urbane të dakorduar me të gjitha palët e interesit. Të gjithë të pranishmit të evidentuar në procesverbal u nënshkruan përveç njërit që ishte kundërshtues.

Gjatë periudhës vijuese të trajtimit të lëndës, një banor i lagjes i cili nuk pranoi të nënshkruhej në procesverbal, vazhdoi me kërkesa dhe ankesa. Ankesat e tij ishin lidhur me ndërtimet e larta të planifikuara në bllokun urban B12/ZSHP si dhe ishte shprehur kundër transparencës së Drejtorisë për të ftuar dhe njoftuar qytetarët për zhvillimet urbane brenda blloqeve përkatëse. Gjithashtu në ankesën e parashtruar është cekur që të mos jepet leje në parcelat kadastrale nr. 7639-13 dhe 7639-15 Z.K Prishtinë, pasi që janë në kontest gjyqësor. Kërkesa e tij është poashtu që rruga e Hasit të mos përfshihet në ndërtim të lartë, pasi që në atë rrugë aderojnë shumë shtëpi.

Personi në fjalë është informuar me shkrim si në vijim “ Parcelat kadastrale 7639-13 dhe 7639-15 Z.K Prishtinë, nuk përfshihen në bllokun urban B12/ZSHP. Ndërsa sa i përket rrugës së Hasit, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, gjatë miratimit të zgjidhjeve urbane dhe rrugëve që planifikohen brenda bllokut urban kujdeset që parcelat të qasen në ato rrugë, për të vazhduar më pas në rrugët publike. Kjo Drejtoria në bazë të rregullativës, i zbaton Planet Rregulluese në fuqi. Në këtë rast do të veprojmë në bazë të kriterëve të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"2024-2032 miratuar me Vendimin 01 Nr. 350/01-75041/24 dt.10.06.2024 të Kuvendit të Komunës së Prishtinës të cilin plan mund ta gjeni në web-faqen e Komunës së Prishtinës. në linkun, <https://prishtinaonline.com/drejtorete/planifikim-strategjik/sektori-i-planifikimit-hapesinor/kalabria.>”

Gjatë trajtimit të kërkesës 05-350/02-48111/24 dt. 12.04.2024 kemi pranuar një kërkesë me nr.ref 05-070/01-102542/24 dt. 06.08.2024 nga investitori Koral & Partners One SH.P.K që parcela kadastrale 7628-48 Z.K Prishtinë si dhe parcela kadastrale 7628-51 Z.K Prishtinë të përfshihen në zgjidhje urbane – në ndërtim. Mirëpo në zgjidhjen urbane të propozuar nga investitori Besim Demaj B.I janë kompenzuar me koeficient ndërtimi pjesët e parcelave kadastrale nr.7628-17, 7628-18, 7628-19, 7628-40 dhe 7628-21 si dhe parcela 7628-39 Z.K Prishtinë me sipërfaqe $S = 410.40 \text{ m}^2$, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, sipas të cilit kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%. Gjithashtu pjesa e parcelës kadastrale 7628-21, me sipërfaqe prej 92 m^2 , jashtë vijave rregulluese është trajtuar me transferim të sipërfaqes ndërtimore, sipas Vendimit 01nr.031 – 185483 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, duke aplikuar koeficientin minimal të PZHU-së për këtë zonë, andaj është e pamundur që sipërfaqja prej $162 \text{ m}^2 + 115 \text{ m}^2 = 277 \text{ m}^2$ e propozuar nga “Koral & Partners One SH.P.K” të transferohet në këtë ndërtesë pasi që rritja e etazhitet, e rrit vlerën $h/2$ – distancën nga kufinj të e parcelave fqinje e që në këtë rast nuk mund të arrihet.

Me dt.14.10.2025 investitori Besim Demaj B.I e ka sjell në Drejtorinë e Urbanizmit një “Deklaratë e përbashkët juridike Nr. i LRP-së 7744/2025 REF.nr. 4180/2025 në mes të investitorëve ME Real Estate Development L.L.C dhe Besim Demaj B.I se pajtohen me zgjidhjen ideore urbanistike, aneksin e bashkangjitur kësaj deklarate.” Sipas kësaj zgjidhje urbane, dy ndërtesat janë të ngjitura, secila ndërtohet në parcelat e veta ndërsa qasja prej rrugës për automjete në bodrume është e përbashkët për dy ndërtesat, dmth. Ndërtesa 1 e investitorit Besim Demaj B.I do të ketë qasje për automjete përmes parcelës 7639-7 ku investitor është “ME Real Estate Development L.L.C”. Investitori Besim Demaj B.I nuk ka arritur të lidhë marrëveshje me pronarët e parcelave 7639-10 dhe 7639-11, ndërsa “ME Real Estate Development L.L.C” nuk ka arritur marrëveshje me pronarin e parcelës 7639-17. Prandaj zgjidhja urbane e dakorduar është arritur duke i përfshi vetëm parcelat me të cilat investitorët kanë arritur marrëveshje.

Kuvendi i Kryeqytetit, me Vendimin, 01nr.350/01 – 75041/24 dt.10.06.2024, ka miratuar Planin Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 – 2032, ku në dispozita për zbatim të këtij plani është specifikuar se të gjitha kërkesat që aplikojnë për kushte ndërtimore, si edhe ato në procedurë të trajtimit, duhet të trajtohen në harmoni me kriteret e PRRH. Ndër të tjerash, në këtë plan, 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 (përfshijmë 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.

Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Besim Demaj BI, në lagjen “Kalabria”, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-48111/24 dt.12.04.2024, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuara në lagjen “Kalabria” në Prishtinë, për kompleksin e ndërtesave “Ndërtesa 1” me etazhitet 2B+P+11 si dhe “Ndërtesa 2” me etazhitet 2B+P+10 e investitorit “Me Real Estate Development LL.C” sipas zgjidhjes së përbashkët urbane të 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 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 kyçjeve. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugëve të planifikuara dhe në kohën kur realizohen ato sipas planit.

Bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, nr. 14-020/04-275630 dt.27.12.2022, për formimin e organit kolegial këshillëdhënës për shqyrtimin e kushteve dhe lejeve ndërtimore, i njëjti komision me dt.16.06.2025, ka mbajtur takimin këshillëdhënës për shqyrtim të dokumentacionit ndërtimor/projektin konceptual të zgjidhjes urbane dhe ka dhënë rekomandimet e tij. Pas plotësimit të kërkesave të shtruara nga ky komision i njëjti vlerësoi se; *Projekt propozimi është në përputhshmëri me rregullativën ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative dhe zyrtari bartës i lëndës mund të vazhdoj procedurën për vendosjen e çështjes administrative, përkatësisht caktimin e kushteve ndërtimore*”.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të “Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimimi 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 ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, 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 caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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 planifikuara, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga PRRH "Kalabria" në sistemin koordinativ KosovaREF 01; Manuali i parcelave kadastrale nr.7628-17, 7628-18, 7628-19, 7628-21, 7628-39, 7628-40, dhe 7639-8 Z.K Prishtinë i ndarjes, bashkimit dhe shpronësimit.

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

Ky vendim u printua në 5 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie, në dosje të lëndës nr.05-350/02-48111/24 dt. 12.04.2024

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-48111/24 DT. 22.01.2026

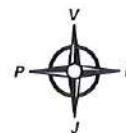
Zyrtari,
Mejrushe Sejfullahu





Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

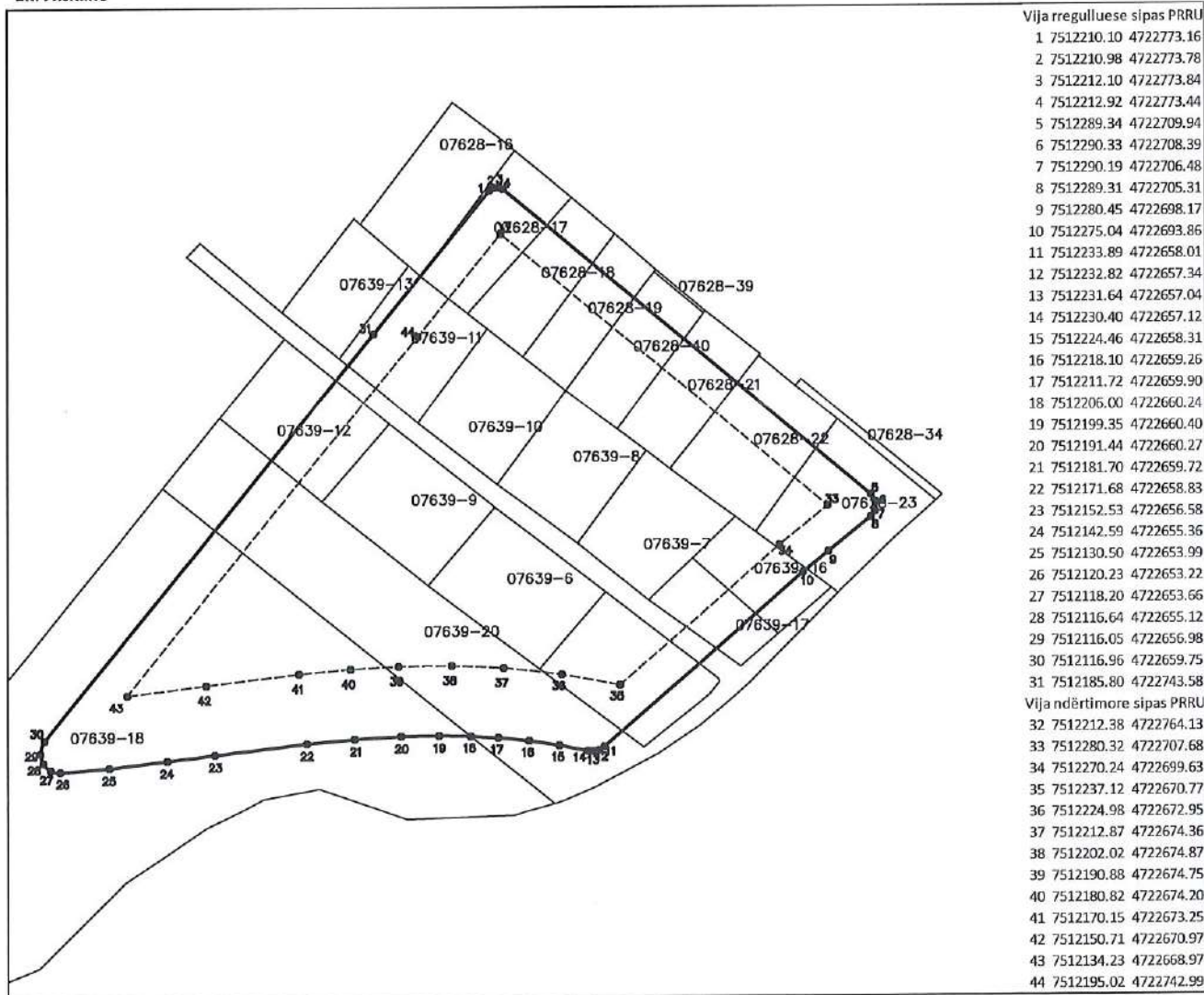
Komuna e Prishtinës
Opština Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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

ZK. Prishtinë



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nenshkrimi:

Prishtinë: 13.11.2024

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela Kadastrale

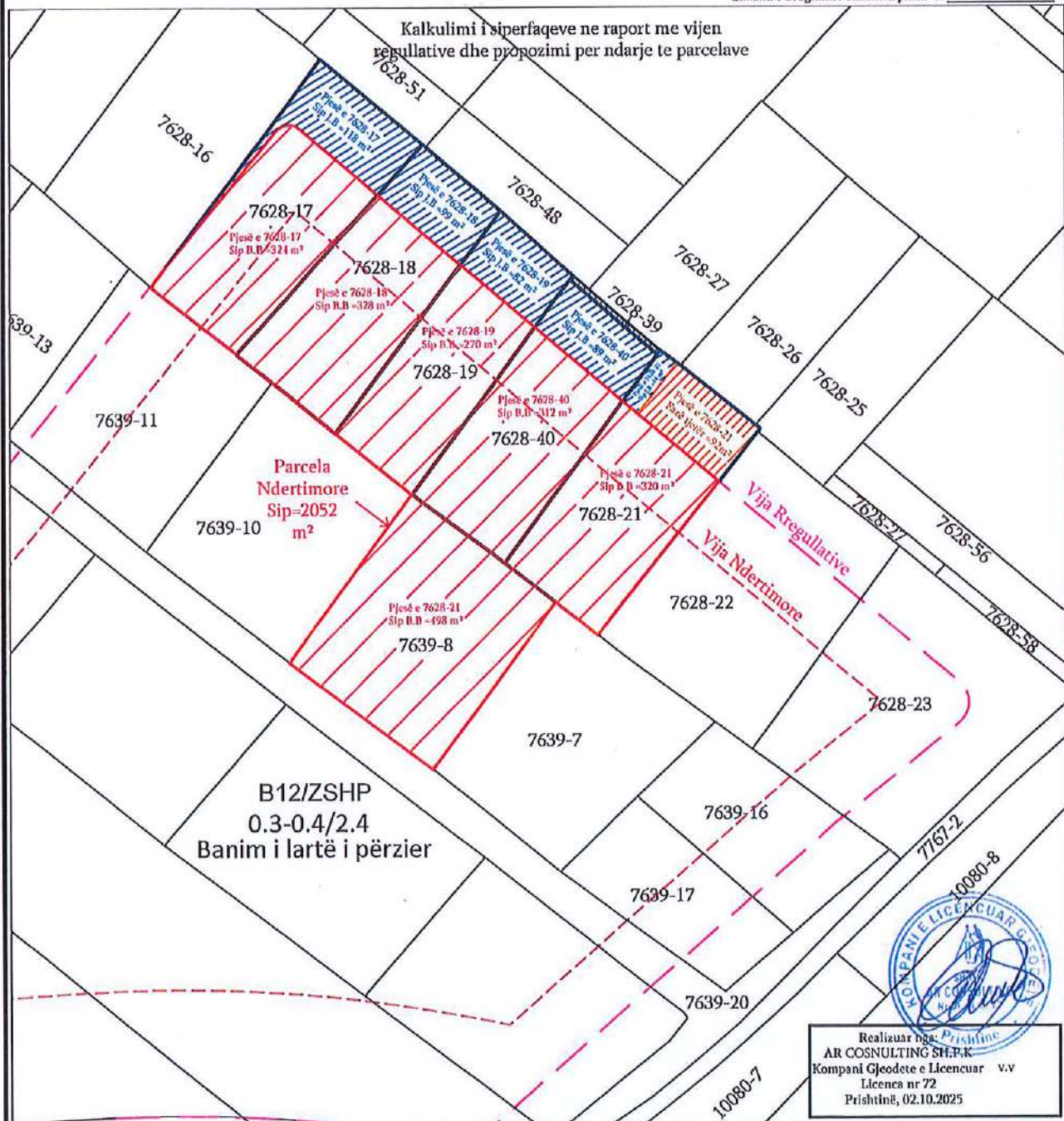
Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

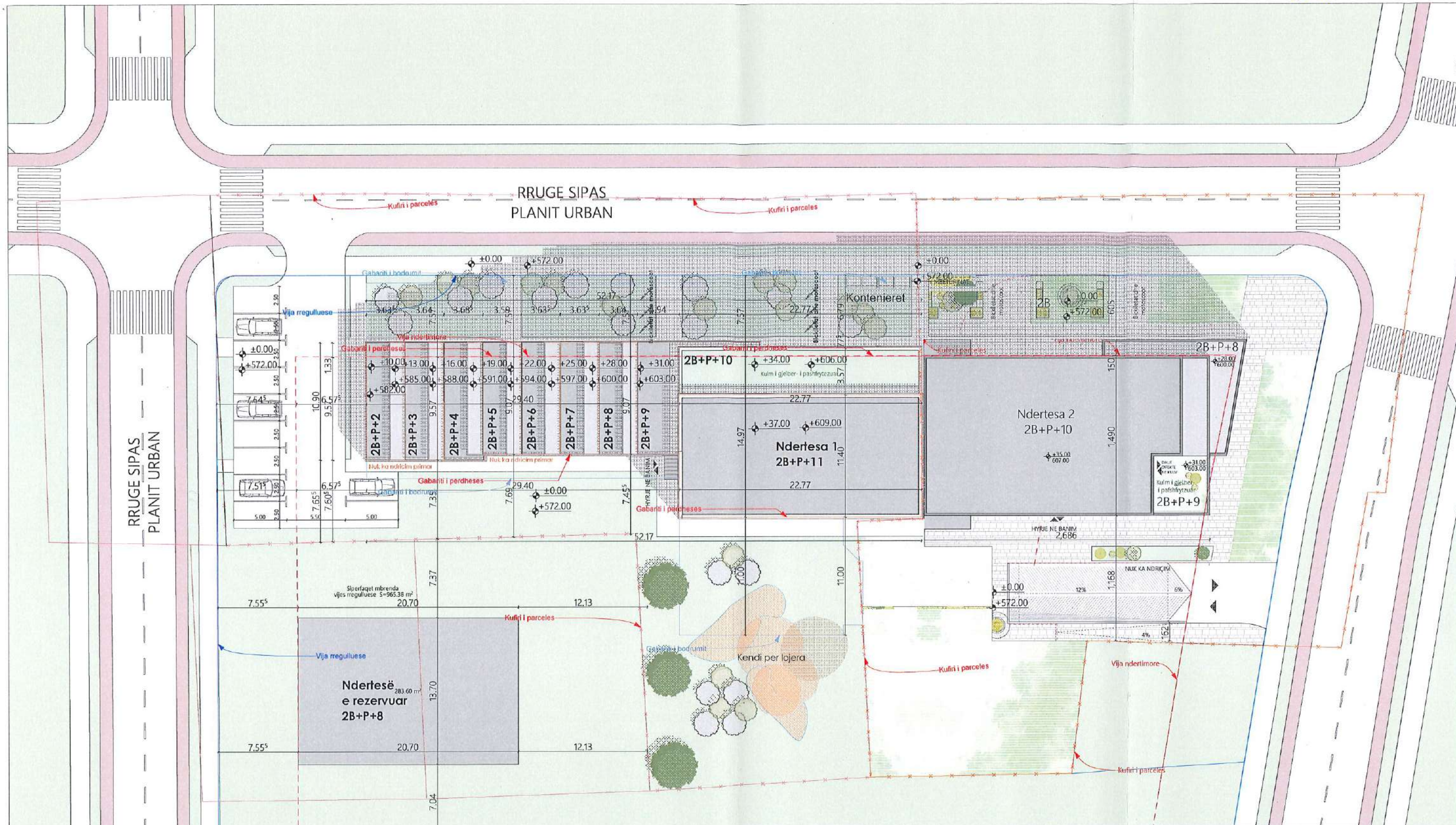
Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarsko jedinice : 7628-17 el

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

KALKULIMI I SIPERFAQEVE SIPAS VIJES REGULATIVE ADL												
Gjendja e Vjetër						Gjendja e Re						
Nr	Komuna	Zona Kadastreale	Parcelat	Provat	Sipërfaqja sipas Certifikatës së Pronës	Sipërfaqja Grafike	Nr	Parcelat	Sipërfaqja Brenda Bllokut Ndërtuesor Kryesor - PARCELA NDËRTIMORE	Sipërfaqja për shpërndarje me koeficient të Ndërtimit	Faqe Tjetër	Gjithësejsh
1	Pritshin	Pritshin	7626-17	Ruadhi (Haim) Juruk	442	451	1	7626-17	374	138	-	442
2			7626-18	Sallin Juruk	427	422	2	7626-18	378	99	-	427
3			7626-19	Flodja (Janfy Vatev)	352	354	3	7626-19	270	82	-	352
4			7626-39	Budin Duman B.I	0	0	4	7626-39	0	0	-	0
5			7626-40	Egzon (Ishkri) Alvan	401	401	5	7626-40	312	89	-	401
6			7626-21	Mileston (Shekri) Drahimi	426	422	6	7626-21	320	14	92	426
7			7626-8	Bektesh (Adem) Bekteshi	498	492	7	7626-8	498	0	-	498
Gjithësejsh					2554	2564	Gjithësejsh		2052	410	92	2554



	siperfaqja e shpites mbi toke 40%	siperfaqe totale mbi toke	sip e shpites nentoke 80%	sip e gjelbrimit 40%	sip. per shtigje dhe rruge
1 Sip e lejuar	615.6	6287.00	1231.2	820.8	
2 Sip e projektua	613.11	6286.11	1322.82	955.09	
	-2.49	-0.89	91.62	134.29	483.80
	29.88%		64.46%	46.54%	

ADL
ADL STUDIO SH.P.K
Rr. Imzot Nike Preza, Ulpiane, Prishtine, 10000
email: info@adlstudio.com
www.adl-studio.com

EMRI I PROJEKTTIT :
PROJEKTI IDEOR

PROJEKTUAN:
DRIËRË DEMOLLI
AGONIS SALIHU

ADRESA E PROJEKTTIT :
PRISHTINË

KONTROLLODI:
ALBAN MORINA

INVESTITOR :
BESIM DEMAJ BI

SKEMA E NDERTESAVE
Alban Morina
ARKITEKT I LICENCUAR
Kategoria A
A 1063

ORIENTIMI:

DATA:
JANAR,
2026

NDERTESA :
PROJEKTI IDEOR

BLLOKU URBAN :
BLLOKU B 12/ZHP

VULA:

VIZATIMI :
ZGJIDHJA URBANE

NENSHKRIMI:

FLETA:
A.01.1.4

PËRPJESA:
1:350