



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, 45 dhe 84, të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr.05/L-031 dt.21.07.2016, nenit 17 pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L - 040, dt. 20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010, 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 për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 62695/25 dt.06.05.2025, e kërkesve: Pronarëve, Hasan Muçolli dhe Avni Çitaku, Bekim Vokri dhe Bajram Smajli nga Prishtina, dhe Investitorit, "Koral & Partners ONE" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812033900, dhe me përfaqësues /pronar Etin Nazifi, Eqrem Ratkoceri dhe Shaban Sopi nga Prishtina, si dhe Pronarit, Afrim Smajli nga Prishtina (**Grupi "1"**), kërkesës për ndërhyrje në procedurë, 05nr.350/02 – 147986/25 dt.29.09.2025 (sipas eLeja, KKN-422), të Bashkëpronarëve, Muhamet Stublla, Fatmir Sadrija dhe "Partner Dervisholli Ing"sh.p.k. nga Prishtina, me Investitor "Partner Dervisholli Ing" sh.p.k. nga Prishtina, me ARBK 810864381, dhe me Bashkëpronar, Fadil Dervisholli, Ekrem Qarolli dhe Muhamed Dushi nga Prishtina, (**Grupi "2"**) si dhe kërkesës tjetër për ndërhyrje në procedurë 05nr.350/02 – 149064/25 dt.30.09.2025, të Pronarit, Ramadan Mavraj nga Prishtina, me Investitor, "Kosova Steel"sh.p.k. nga Prishtina, me ARBK 810810681, me pronar / përfaqësues Ramadan Mavraj nga Prishtina (**Grupi "3"**), për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Koral Zone"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A"** me B+S+P+15; **"B"** me 2B+P+10; **"C"** me 2B+P+9; **"E"** me 2B+P+12; **"F"** me 2B+P+9 & **"OG"** me 2B+0 (**Grupi "1"**); **Kompleksi "Residio 12"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa, "G"** & **"H"** me 2B+P+12 (**Grupi "2"**), si dhe **Kompleksi "Eden Park"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa, "I"** me 2B+S+P+9 & **"J"** me 3B+P+6 (**Grupi "3"**), në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "D2-1/ZB", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me dt. 17.03.2026, merr këtë:

## V E N D I M

### CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** kërkesve: Pronarëve, Hasan Muçolli, Avni Çitaku, Bekim Vokri dhe Bajram Smajli nga Prishtina, dhe Investitorit, "Koral & Partners ONE"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812033900, dhe me përfaqësues /pronar Etin Nazifi, Eqrem Ratkoceri dhe Shaban Sopi nga Prishtina, si dhe Pronarit, Afrim Smajli nga Prishtina (**Grupi "1"**), sipas kërkesës 05nr.350/02 - 62695/25 dt.06.05.2025 (sipas eLeja, KKN-293), të Bashkëpronarëve, Muhamet Stublla, Fatmir Sadrija dhe "Partner Dervisholli Ing"sh.p.k. nga Prishtina, me Investitor "Partner Dervisholli Ing"sh.p.k. nga Prishtina, me ARBK 810864381, dhe me bashkëpronarë, Fadil Dervisholli, Ekrem Qarolli dhe Muhamed Dushi nga Prishtina, sipas kërkesës për ndërhyrje në procedurë, 05nr.350/02 – 147986/25 dt.29.09.2025 (sipas eLeja, KKN-422), (**Grupi "2"**), si dhe Pronarit, Ramadan Mavraj nga Prishtina me Investitor, "Kosova Steel"sh.p.k. nga Prishtina, me ARBK 810810681, dhe me pronar / përfaqësues Ramadan Mavraj nga Prishtina, sipas kërkesës për ndërhyrje në procedurë 05nr.350/02 – 149064/25 dt.30.09.2025(**Grupi "3"**), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin: **Kompleksi "Koral Zone"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A"** me B+S+P+15; **"B"** me 2B+P+10; **"C"** me 2B+P+9; **"E"** me 2B+P+12; **"F"** me 2B+P+9 & **"OG"** me 2B+0 (**Grupi "1"**); **Kompleksi "Residio 12"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa, "G"** & **"H"** me 2B+P+12 (**Grupi "2"**), si dhe **Kompleksi "Eden Park"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa, "I"** me 2B+S+P+9 & **"J"** me 3B+P+6 (**Grupi "3"**), në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban "D2-1/ZB", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në

Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.335-1, nr. 336-1 & 8; nr.337-4 & 5 ZK Çagllavicë (Grupi "1"); nr.337-3 ZK Çagllavicë (Grupi "2");** si dhe **nr.1991-1 & 2 ZK Çagllavicë (Grupi "3")**, sipas projekt propozimit konceptual & planit të situacionit – "zgjidhja urbane", të prezantuar;

**II. Lokacioni** i kompleksit të parcelave për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Bllokut urban "D2-1/ZB" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 – 2032, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01nr.350/01 – 75041/24 dt.10.06.2024 në Prishtinë, dhe ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "Zonë banimi".

Pronarët dhe Investitori, për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes shkresës zyrtare "Informim nga Planit Rregullues i Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032", me referencë 04nr.350/01-110428/24 dt.22.08.2024, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës.

**III. Gjendja ekzistuese** e lokacionit / parcelave kadastrale, kadastrale, **nr. 335-1; nr. 336-1 & 8; nr.337-4 & 5 ZK Çagllavicë (Grupi "1"), nr.337-3 ZK Çagllavicë (Grupi "2"),** si dhe **nr.1991-1 & 2 ZK Çagllavicë (Grupi "3")**, sipas projekt propozimit konceptual, gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

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

**Grupi "1";**

- nr.335-1;	S=1,360m <sup>2</sup> ;	Bajram Smajli;	....."Arë e klasit 4";
- nr.336-1;	S=2,094m <sup>2</sup> ;	Bajram Smajli;	....."Arë e klasit 4";
- nr.336-8;	S=1,658m <sup>2</sup> ;	Afrim Smajli;	....."Tokë ndërtimore";
- nr.337-4;	S=2,000m <sup>2</sup> ;	Bekim Vokrrri;	....."Arë e klasit 4";
- nr.337-5;	S=6,556m <sup>2</sup> ;	Avni Çitaku, Hasan Muçolli;	....."Arë e klasit 4";

**Totali: S=13,668m<sup>2</sup>;**

**Grupi "2";**

- nr.337-3	S=4,550m <sup>2</sup> ;	Partner Dervisholli Ing shpk, Fatmir Sadrija, Muhamet Stublla.....	"Arë e klasit 4";
------------	-------------------------	--------------------------------------------------------------------	-------------------

**Grupi "3";**

- nr.1991-1;	S=3,066m <sup>2</sup> ;	Ramadan Mavraj;	....."Arë e klasit 5";
- nr.1991-2;	S=4,507 m <sup>2</sup> ;	Ramadan Mavraj;	....."Arë e klasit 5";

**Totali: S=7,573m<sup>2</sup>**

**Totali Grupi "1", "2" & "3": S=13,668 + 4,550 + 7,573=25,791m<sup>2</sup>;**

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale, ndërsa e parcelës kadastrale nr. 1660-0 ZK Çagllavicë, është pronë komunale;
- Parcela kadastrale **nr.187-2, nr.188-0 & nr.1693-1** ZK Çagllavicë, me sipërfaqe totale S=16 + 33 + 54 = 103m<sup>2</sup>, dhe në pronësi private, dhe parcela kadastrale nr. 1660-0 ZK Çagllavicë, me sipërfaqen S=236m<sup>2</sup> (nga totali S=6,136m<sup>2</sup>) dhe me pronar / posedues P.SH. Rrugë (rrugë e pakategorizuar), përfshihen brenda vijës rregulluese të bllokut urban "D2-1/ZB", dhe bazuar në analizën urb-arkitektonike të bllokut urban, të njëjtat do të trajtohen në fazat e ardhshme të zhvillimit të bllokut, duke propozuar, nga pronarët dhe investitori, që pjesa e parcelës kadastrale **nr.1660-0** ZK Çagllavicë, në pronësi komunale, të këmbehet me pjesën e parcelës kadastrale **nr.337-5** ZK Çagllavicë, me sipërfaqe S=236m<sup>2</sup> (**Grupi "1"**), me pronar / posedues Avni Çitaku dhe Hasan Muçolli nga Prishtina, e përfshirë në hapësirë të planifikuar me destinim publik – rrugë të planifikuar, të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 në Prishtinë, pas përmbushjes së kushtit të veçantë, sipas përshkrimit në paragrafin IV., pika d), dhe në paragrafin XIV., të dispozitivit të këtij vendimi;
- Në kuadër të parcelave të lartcekura, nuk ka ndërtesa të ndërtuara - parcelat janë të zbrazëta;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel, nga drejtimi lindje-përendim, ~5.0m;
- Në kuadër të Bllokut urban "D2-1/ZB", shtrihet edhe parcela kadastrale nr.1768-1 ZK Çagllavicë, në të cilën përfshihet ndërtesa shumë banesore & afariste, me etazhitet B+P+6;
- Qasja ekzistuese e parcelave të lartcekura është përmes rrugës së ekzistuese dhe të planifikuar;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, ndërtesa shumbanesore dhe shtëpi individuale;

**IV. Planit i situacionit** – "zgjidhja urbane" e **Kompleksi "Koral Zone"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A"** me B+S+P+15; **"B"** me 2B+P+10; **"C"** me 2B+P+9; **"D"** me 2B+P+2; **"E"** me 2B+P+12, **"F"** me 2B+P+9 & **"OG"** me 2B+0 (**Grupi "1"**); **Kompleksi "Residio 12"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "G"** & **"H"** me 2B+P+12 (**Grupi "2"**) si dhe **Kompleksi "Eden Park"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "I"** me 2B+S+P+9 & **"J"** me 3B+P+6 (**Grupi "3"**), është konceptuar të zhvillohet në tri grupe të realizimit: Grupi "1", "2" &

"3", në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "D2-1/ZB", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë, me trajtim të parcelave kadastrale **nr. 335-1; nr. 336-1 & 8; nr.337-4 & 5 ZK Çagllavicë, (Grupi "1"); nr.337-3 ZK Çagllavicë (Grupi "2"); nr.1991-1 & 2 ZK Çagllavicë (Grupi "3")**, si dhe me analizë urb-arkitektonike të parcelave kadastrale **nr.187-2, nr.188-0, dhe nr.1693-1, ZK Çagllavicë**, si dhe pjesës së parcelës kadastrale **nr.1660-0 ZK Çagllavicë**, me pronar / posedues P.SH. "Rrugët", e propozuar të trajtohet përmes këmbimit me pjesën e parcelës kadastrale **nr.337-5 ZK Çagllavicë (Grupi "4")**, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhja urbane", si në vijim:

**a) Grupi "1"** i realizimit të Kompleksi "Koral Zone", me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A"** me B+S+P+15; **"B"** me 2B+P+10; **"C"** me 2B+P+9; **"E"** me 2B+P+12; **"F"** me 2B+P+9 & **"OG"** me 2B+0, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "D2-1/ZB", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë, do të trajtojë parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale: **nr.335-1, nr.336-1 & 8 dhe nr.337-4 & 5 ZK Çagllavicë**, me sipërfaqe totale të tyre **S=13,668m<sup>2</sup>**, nga këto, **S=8,431m<sup>2</sup>**, brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe **S=1,686m<sup>2</sup>**, jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, si dhe **S=3,551m<sup>2</sup>**, të cilat nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, bazuar në plani i situacionit – "zgjidhja urbane";

**b) Grupi "2"** i realizimit të Kompleksi "Residio 12", me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa, "G" & "H"** me 2B+P+12, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "D2-1/ZB", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë, do të trajtojë parcelën kadastrale **nr.337-3 ZK Çagllavicë**, me sipërfaqe totale të saj **S=4,550m<sup>2</sup>**, nga këto, **S=2,960+764=3,724m<sup>2</sup>**, brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe **S=398+347=745m<sup>2</sup>**, jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, si dhe **S=81m<sup>2</sup>**, të cilat nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, bazuar në plani i situacionit – "zgjidhja urbane";

**c) Grupi "3"** i realizimit të Kompleksi "Eden Park" me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "I"** me 2B+S+P+9 & **"J"** me 3B+P+6, në kuadër të Bllokut urban "D2-1/ZB", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 në Prishtinë, do të trajtojë parcelat kadastrale **nr.1991-1 & 2 ZK Çagllavicë**, me sipërfaqe totale të tyre **S=7,573m<sup>2</sup>**, nga këto, **S=2,209m<sup>2</sup>**, brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe **S=442m<sup>2</sup>**, jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, si dhe **S=4,922m<sup>2</sup>**, të cilat nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, bazuar në plani i situacionit – "zgjidhja urbane";

**d) Grupi "4"** i realizimit të pjesës së Kompleksi "Koral Zone", me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "D"** me 2B+P+2, e cila ndërtesë, bazuar në analizën urb-arkitektonike, është planifikuar të pozicionohet në kuadër të parcelës ndërtimore të Grupi "1", të Bllokut urban "D2-1/ZB", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë, do të trajtojë pjesët e parcelave kadastrale, **nr.1693-1; nr.187-2; nr.188-0 ZK Çagllavicë**, në pronësi private, dhe pjesa e parcelës kadastrale **nr.1660-0 ZK Çagllavicë**, me **S=236m<sup>2</sup>**, dhe me pronar / posedues PSH Rrugët, e propozuar të trajtohet përmes këmbimit me pjesën e parcelës kadastrale **nr.337-5 ZK Çagllavicë**, me **S=236m<sup>2</sup>**, dhe me pronar Avni Çitaku dhe Hasan Muçolli nga Prishtina, me sipërfaqe totale të tyre **S=407m<sup>2</sup>**, nga këto **S=54 + 16 + 33 + 236=339m<sup>2</sup>**, brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe **S=68.00m<sup>2</sup> (duke llogaritur 20% për shpronësim)**, jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, bazuar në Planin i situacionit – "zgjidhja urbane";

*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. Ndërsa, bazuar në paragrafin 2, të nenit 17 të Liqjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, ku thuhet se, citoj: "në territoret për të cilat ekziston plani rregullativ urban, nuk nevojitet të kryhen procedurat e parapara për Fazën I pasi që plani rregullativ urban përcakton kushtet e nevojshme të Fazës I.", aplikuesit mund të aplikojnë për leje ndërtimore, pas përfundimit të procedurës së ndarjes, bashkimit dhe këmbimit, sipas përshkrimit të lartshënuar, meqenëse Ndërtesa "D" është e planifikuar të shtrihet në kuadër të parcelës ndërtimore të "Grupi "1".*

**V. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e Kompleksi "Koral Zone" me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A"** me B+S+P+15; **"B"** me 2B+P+10; **"C"** me 2B+P+9; **"E"** me 2B+P+12; **"F"** me 2B+P+9 & **"OG"** me 2B+0 (**Grupi "1"**); Kompleksi "Residio 12" me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "G" & "H"** me 2B+P+12 (**Grupi "2"**); Kompleksi "Eden Park", me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "I"** me 2B+S+P+9 & **"J"** me 3B+P+6 (**Grupi "3"**), e konceptuar të zhvillohet në tri grupe të realizimit: Grupi "1", "2" & "3", në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "D2-1/ZB", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024

- 2032 në Prishtinë, me trajtim dhe analizim të parcelave kadastrale **nr.335-1**, **nr.336-1** & 8; **nr.337-4** & 5 ZK Çagllavicë, si dhe pjesa e parcelës kadastrale **nr.1660-0** ZK Çagllavicë me pronar / posedues P.SH. KK Prishtinë, trajtuar përmes këmbimit me pjesën e parcelës kadastrale **nr.337-5** ZK Çagllavicë (**Grupi "1"**); **nr.337-3** ZK Çagllavicë (**Grupi "2"**); **nr.1991-1** & 2 ZK Çagllavicë (**Grupi "3"**), përcaktohen duke konsultuar, analizuar, si dhe mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësinor, projekt propozimin e prezantuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe rregullativën ligjore në fuqi, dhe ato janë:

- Organizimi dhe qasjet në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhitetet e ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese dhe ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;

- Me këto kushte ndërtimore për realizimin e **Kompleksi "Koral Zone"**, **Kompleksi "Residio 12"** dhe **Kompleksi "Eden Park"**, planifikohet të ndërtohen ndërtesat shumëbanesore dhe afariste – **Ndërtesa: "A"** me B+S+P+15; **"B"** me 2B+P+10; **"C"** me 2B+P+9; **"E"** me 2B+P+12; **"F"** me 2B+P+9 & **"OG"** me 2B+0 (**Grupi "1"** - Kompleksi "Koral Zone"); **Ndërtesa: "G"** & **"H"** me 2B+P+12 (**Grupi "2"** - Kompleksi "Residio 12"), si dhe **Ndërtesa: "I"** me 2B+S+P+9 & **"J"** me 3B+P+6 (**Grupi "3"**) - Kompleksi "Eden Park", i konceptuar të zhvillohet në tri grupe të realizimit: Grupi "1", "2" & "3", në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "D2-1/ZB", të Planit Rregullues të Hollësisshëm "Kalabria" 2024-2032 në Prishtinë, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

**Kompleksi, "Koral Tower 3" – Ndërtesa: "A", "B", "C", "E" & "F" & "OG".**

**Grupi "1":**

**Ndërtesa "A" – S=7,470.85 m<sup>2</sup> / 6,199m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,271.85 m<sup>2</sup>, nën tokë /**  
Etazhitet: -B+S+P+15;

**Ndërtesa "B" – S=6,273.74m<sup>2</sup> / 5,166m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,107.74m<sup>2</sup>, nën tokë /**  
Etazhitet: 2B+P+12;

**Ndërtesa "C" – S=6,350.52 m<sup>2</sup> / 5,165.62m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,184.9 m<sup>2</sup>, nën tokë /**  
Etazhitet: -2B+P+9;

**Ndërtesa "E" – S=6,672.92m<sup>2</sup> / 5,474m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,198.92m<sup>2</sup>, nën tokë /**  
Etazhitet: -2B+P+12;

**Ndërtesa "F" – S=3,942.62m<sup>2</sup> / 3,126 m<sup>2</sup>, mbi tokë / 816.62 m<sup>2</sup>, nën tokë /**  
Etazhitet: -2B+P+9;

**Ndërtesa "OG" – S=7,489.46m<sup>2</sup> / 0,00 m<sup>2</sup>, mbi tokë / 7,489.46 m<sup>2</sup>, nën tokë /**  
Etazhitet: -2B+0;

**Totali: S=38,200.11m<sup>2</sup> / 25,130.62m<sup>2</sup>, mbi tokë + 13,069.49m<sup>2</sup>, nën tokë /**

**Kompleksi, "Residio 12" – Ndërtesa: "G" & "H";**

**Grupi "2":**

**Ndërtesa "G" – S= 6,430.56m<sup>2</sup> / 4,889.18m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,541.38m<sup>2</sup>, nën tokë /**  
Etazhitet: 2B+P+12;

**Ndërtesa "H" – S= 7,176.50m<sup>2</sup> / 4,889.18m<sup>2</sup>, mbi tokë + 2,287.32m<sup>2</sup>, nën tokë /**  
Etazhitet: 2B+P+12;

**Totali: S= 13,607.06m<sup>2</sup> / 9,778.36m<sup>2</sup>, mbi tokë + 3,828.70m<sup>2</sup>, nën tokë /**

**Kompleksi, "Eden Park" – Ndërtesa: "I" & "J";**

**Grupi "3":**

**Ndërtesa "I" – S=5,534.90m<sup>2</sup> / 3,741.86m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,793.04m<sup>2</sup>, nën tokë /**  
Etazhitet: 2B+S+P+9;

**Ndërtesa "J" – S=5,215.69m<sup>2</sup> / 2,843.22m<sup>2</sup>, mbi tokë + 2,271.98m<sup>2</sup>, nën tokë /**  
Etazhitet: 3B+P+6;

**Totali: S=10,650.10m<sup>2</sup> / 6,585.08m<sup>2</sup>, mbi tokë + 4,065.02m<sup>2</sup>, nën tokë /**

**Totali: "1", "2" & "3": S=62,457.27m<sup>2</sup> / 41,494.06m<sup>2</sup>, mbi tokë + 20,963.21m<sup>2</sup>, nën tokë /**

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

**Grupi "1":**

- nr.335-1; S=0.00m<sup>2</sup>;

- nr.336-1; S=1,782m<sup>2</sup>;  
- nr.336-8; S=164m<sup>2</sup>;  
- nr.337-4; S=2,000m<sup>2</sup>;  
- nr.337-5; S=4,485m<sup>2</sup>;  
**Totali: S=8,431m<sup>2</sup>;**

**Grupi "2":**

- nr.337-3; S=2,960m<sup>2</sup>  
S=764m<sup>2</sup> / transferohet e drejta e ndërtimit, dhe sipas planit rregullues, pjesa në gjelbërim të planifikuar llogaritet me koeficient 1.25, dhe e njëjta bartet në pronësi komunale /;

**Totali: S=2,960 + 764m<sup>2</sup>**

**Gupi "3":**

- nr.1991-1 S=2,093m<sup>2</sup>;  
- nr.1991-2 S=116m<sup>2</sup>;

**Totali: S=2,209m<sup>2</sup>**

**Totali "1", "2" & "3": S=8,431 + 2,960 + 2,209=13,600 + 1,111m<sup>2</sup>;**

• Parcelat dhe pjesët e parcelave të trajtuara me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese, për realizimin e të komplekseve me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, janë:

- nr.335-1; S=1,360m<sup>2</sup>;  
- nr.336-1; S=312m<sup>2</sup>;  
- nr.336-8; S=14m<sup>2</sup>;  
- nr.337-4; S=0,00m<sup>2</sup>;  
- nr.337-5; S=0.00 m<sup>2</sup>

**Totali: S=1,686 m<sup>2</sup>; / për shpronësim /;**

**Grupi "2":**

- nr.337-3; S=398m<sup>2</sup>;  
S=347m<sup>2</sup> / transferohet e drejta e ndërtimit, dhe sipas planit rregullues, pjesa në gjelbërim të planifikuar llogaritet me koeficient 1.25, dhe e njëjta bartet në pronësi komunale /;

**Totali: S=398 + 347m<sup>2</sup>; / për shpronësim /;**

**Grupi "3":**

- nr.1991-1 S=442m<sup>2</sup>;  
- nr.1991-2 S=0.00m<sup>2</sup>;

**Totali: S=442m<sup>2</sup>; / për shpronësim /;**

**Totali, "1", "2" & "3": S=1,686 + 398 + 442=2,526m<sup>2</sup>; / për shpronësim /;**

• Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale që shtrihen jashtë vijës rregulluese, por që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, janë:

- nr.335-1; S=0.00m<sup>2</sup>;  
- nr.336-1; S=0.00m<sup>2</sup>;  
- nr.336-8; S=1,480m<sup>2</sup>;  
- nr.337-4; S=0,00m<sup>2</sup>;  
- nr.337-5; S=236+251+1584=2,071m<sup>2</sup>

**Totali: S=3,551m<sup>2</sup>;**

**Grupi "2":**

- nr.337-3; S=81m<sup>2</sup>;

**Grupi "3":**

- nr.1991-1 S=531m<sup>2</sup>;  
- nr.1991-2 S=4,391m<sup>2</sup>;

**Totali: S=4,922m<sup>2</sup>;**

**Totali, "1", "2" & "3": S=3,551 + 81 + 4,922=8,554m<sup>2</sup>;**

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë "zonë banimi", si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokut urban "D2-1/ZB" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024–2032, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01nr.350/01 – 75041/24 dt.10.06.2024, nuk përcaktohet, ndërsa, sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin / komepnsimi, etazhitet maksimal është -2B+0 deri P+15.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore parcelave të bashkuara (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë / gabarit të përdheses ose suterrenit, sipas PRRU-së, lejohet max. 40%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

**Grupi "1":**

$S=8,431 \times 0.4=3,372.40m^2$  / sipas planit rregullues /  
**S=2,442.50m<sup>2</sup>,** / sipas projekt propozimit /

**Grupi "2":**

$S=2,960 \times 0.4=1,184.00m^2$  / sipas planit rregullues /  
 $S=756.80m^2$  / sipas projekt propozimit /

**Grupi "3":**

$S=2,209 \times 0.4=883.60m^2$  / sipas planit rregullues /  
 $S=1,050.03m^2$  / sipas projekt propozimit /

**Totali:  $S=2,442.50 + 756.80 + 1,050.03=4,249.33m^2 < 5,440 m^2$  /sipas projekt propozimit konceptual /**

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, është max.80%, bazuar në kriteret e planit rregullues të hollësishtëm, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

**Grupi "1":**

$S=8,431 \times 0.8=6,744.80m^2$  / sipas planit rregullues /  
**Totali,  $S=6,744.80m^2,$**  / sipas projekt propozimit /

**Grupi "2":**

$S=2,960 \times 0.8=2,368.00m^2$  / sipas planit rregullues /  
 $S=1,940.92m^2$  / sipas projekt propozimit /

**Grupi "3":**

$S=2,209 \times 0.8=1,767.20m^2$  / sipas planit rregullues /  
 $S=1,612.92m^2$  / sipas projekt propozimit /

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara, për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës është min.40%, dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas kalkulimeve, kjo sipërfaqe është:

**Grupi "1":**

$S=8,431 \times 0.4=3,372.40m^2$  / sipas planit rregullues /  
 $S=3,372.40 m^2,$  / sipas projekt propozimit, në tokë+në kulm /

**Grupi "2":**

$S=2,960 \times 0.4=1,184.00m^2$  / sipas planit rregullues /  
 $S=1,200m^2$  / sipas projekt propozimit, në tokë+në kulm /

**Grupi "3":**

$S=2,209 \times 0.4=883.60m^2$  / sipas planit rregullues /  
 $S=883.60m^2$  / sipas projekt propozimit, në tokë+në kulm /

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues të Hollësishtëm "Kalabria"2024-, për bllokun urban "D2-1/ZB" është **2.4 & 1.25** për pjesën e gjelbrimit, brenda bllokut, andaj i propozuar dhe miratuar është **2.4 & 1.25**. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , **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 bazuar në llogaritë e lartshënuara, sipërfaqja ndërtimore për parcelën ndërtimore–parcelat kadastrle të e bashkuara, janë:

**Grupi "1":**

$S=8,431 \times 2.4=20,234.40m^2$  / sipas planit rregullues /  
 $S=1,686 \times 2.4=4,046.40m^2$  / sipas planit rregullues, për pjesën e rrugës së planifikuar /  
**S=24,280.80m<sup>2</sup>.** / sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin /

**Grupi "2":**

$S=2,960 \times 2.4=7,104m^2$  / sipas planit rregullues /  
 $S=764 \times 1.25= 955m^2$  / sipas planit rregullues, për pjesën e gjelbrimit të planifikuar/  
 $S=398 \times 2.4=955.20m^2$  / sipas planit rregullues, për pjesën e rrugës së planifikuar /  
 $S=347 \times 1.25=433.50m^2$  / sipas planit rregullues, për pjesën e gjelbrimit të planifikuar /  
**S=9,447.70m<sup>2</sup>.** / sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin+gjelbërimin /

**Grupi "3":**

$S=2,209 \times 2.4=5,301.60m^2$  / sipas planit rregullues /  
 $S=442 \times 2.4=1,060.80m^2$  / sipas planit rregullues, për pjesën e rrugës së planifikuar /  
**S=6,362.40m<sup>2</sup>.** / sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin /

Bazuar në pikën 4.1 / *Qëllimet dhe objektivat specifike* /, të pjesës tekstuale të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Kryeqytetit, 01nr.350/01 – 75041/24 dt.10.06.2024, thuhet që çdo zhvillim brenda kufijve të planit do të marrë pjesë me 3,5% të sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit për shërbime publike për të mirën e komunitetit, dhe sipas llogarive, për të gjitha ndërtesat, kjo sipërfaqe është:

**Grupi "1":**

$S=24,280.80m^2 \times 0.035 (3.5\%)=849.83m^2$ , / sipas planit rregullues, për të gjitha ndërtesat /

**Totali:  $S=24,280.80+849.83=25,130.63m^2$**  /sipas planit rregullues për të gjitha ndërtesat, përfshirë 3.5 % /.

**Grupi "2":**

$S=9,447.70m^2 \times 0.035 (3.5\%)=330.67m^2$ , / sipas planit rregullues për të gjitha ndërtesat /

**Totali:  $S=9,447.70 + 330.67=9,778.37m^2$**  /sipas planit rregullues për të gjitha ndërtesat, përfshirë 3.5 % /.

**Grupi "3":**

$S=6,362.40m^2 \times 0.035 (3.5\%)=222.68m^2$ , / sipas planit rregullues për të gjitha ndërtesat /

**Totali:  $S=6,362.40 + 222.68=6,585.08m^2$**  /sipas planit rregullues për të gjitha ndërtesat, përfshirë 3.5 % /.

**Totali:  $S=25,130.63 + 9,778.37 + 6,585.08=41,494.08m^2$**  / sipas planit rregullues, përfshirë 3.5 % /.

- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01– 97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore mund të kompensohen sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20% të parcelës ndërtimore (parcelave dhe pjesëve të tyre brenda vijës rregulluese). Sipas planit të shtrirjes së parcelave dhe kalkulimit, sipërfaqja e shprehur në përqindje (%), për tri grupet, janë:  $S=1,686/8,431 \times 100=20\%$  (**Grupi "1"**),  $S=(398+347=745)/(2,960+764=3,724) \times 100=20\%$  (**Grupi "2"**) dhe  $S=442/2,209 \times 100=20\%$  (**Grupi "3"**), ndërsa në total, për të tri parcelat ndërtimore, ajo përqindje është:  $(1,686 + 745 + 442) / (8,431 + 2,960 + 2,209) \times 100=20.00\%$ . Andaj, bazuar në vendimin e lartcekur, sipërfaqja që mund të trajtohet/kompensohet është deri 20%, dhe kjo sipërfaqe e lartcekur, e kalkuluar me koeficientin e ndërtimit **2.4**, përcakton sipërfaqen ndërtimore, si në vijim:

**Grupi "1":**

$S=1,686 \times 2.4=4,046.40m^2$ ;

**Grupi "2":**

$S=398 \times 2.4=955.20m^2$ ;

$S=347 \times 1.25=433.75m^2$ ;

**Grupi "3":**

$S=442 \times 2.4=1,060.80m^2$ ;

Andaj, sipas vendimit të lartcekur mund të shpronësohet / kompensohet me sipërfaqe ndërtimore e tëra, dhe në këtë rast kompensimi totali i lejuar për ndërtim, do të jetë:

**Grupi "1":**

$S=20,234.40+4,046.40+849.83=25,130.63m^2$  ;

**Grupi "2":**

$S= 7,104.00 + 955.00 + 955.20 + 433.75 + 330.67= 9,778.62m^2$

**Grupi "3":**

$S=5,301.60 + 1,060.80 + 222.68=6,585.08m^2$

Bazuar në këto kalkulime, totali i lejuar për ndërtim, do të jetë:

**$S=25,130.63 + 9,778.62 + 6,585.08=41,494.33m^2$**  (**Grupi "1", "2", dhe "3"**).

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokoluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Distanca në mes të dy objekteve është minimum 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare) dhe për të arritur te ky kusht janë përcaktuar distancat nga parcelat fqinje: aty ku ka hapje të kthinave primare si dhoma e ditës dhe dhomat e fjetjes, distanca minimale nga parcela e fqijut 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 fqijun distanca mund të jetë 0m, përkatësisht të ngjitet në parcelë me fqijun, dhe distanca e bodrumit nga parcelat fqinje është min 1.5m apo me marrëveshje me fqijun mund të jetë 0m;
- Tek banimi shumëbanesorë, distanca minimale e vijës ndërtimore është 7.5 m, ndërsa ajo maksimale 16.60m varësisht nga niveli i rrugës dhe etazhitet;
- Rampa dhe shkallët e hyrjes duhet të jenë brenda vijës ndërtimore dhe brenda sipërfaqes së shputës ndërsa me strehë, ballkon apo konzollë mund të dilet max 1.5m nga vija ndërtimore;

- Vija ndërtimore nëntokësore është e njëjtë me vijën rregulluese kështu që bodrumi mund të vendoset deri tek vija rregulluese;
- Rrethojat e parcelave të banimi shumëbanesorë nuk bënë të parashihen kështu që hapësira e lirë mbetet hapësirë publike;
- Niveli i përdhësës mund të ngritet max 1.2m nga niveli i trotuarit;
- Kulmi mund të jetë i rrafshët ose i pjerrtë në kënd maksimal 30°. Me kulm (strehë) mund të dilet jashtë vijës ndërtimore dhe jashtë shputës max 1.5m;
- Lartësia më e madhe e strukturave si oxhaqet e ventilimit dhe hapësirat e ashensorëve, mund të lejohen vetëm nëse janë të larguara nga perimetri i ndërtesës për më së paku sa lartësia e vet structures;
- Sipërfaqja e lirë në kuadër të blloqeve urbane, duke përfshirë gjelbërimin, shtigjet, parkingjet e hapura, sipërfaqet e lira të institucioneve publike të planifikuara, hapësirat rekreative, etj. është 60%;
- Me qëllim të arritjes së numrit optimal të drunjëve, duhet të mbillet së paku një dru me kurorë të gjerë për 250 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup>, (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<sup>2</sup>, 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;
- 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 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 Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria".

**VI. Ndarja / parcelimi** i parcelave kadastrale: **nr.335-1**, **nr.336-1 & 8**; **nr.337-4 & 5** ZK Çagllavicë, (**Grupi "1"**); **nr.337-3** ZK Çagllavicë (**Grupi "2"**), si dhe **nr.1991-1 & 2** ZK Çagllavicë (**Grupi "3"**), do të realizohet bazuar në Planin e Situacionit - "zgjidhja urbane", Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualin e ndarjes, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "GeoService Engineering" Sh.p.k. nga Prishtina, me licencë nr.74 (**Grupi "1"**), "Geo Horizont" sh.p.k., me numër të licencës 54 (**Grupi "2"**), dhe "AR CONSULTING" sh.p.k. me numër të licencës 72 (**Grupi "3"**).

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga kompania gjeodete e licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualin e ndarjes, punuar nga kompania gjeodete e licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

**VII. Bashkimi** i parcelave dhe pjesëve të parcelave, **nr.335-1; nr.336-1 & 8; nr.337-4 & 5** ZK Çagllavicë, (**Grupi "1"**); **nr.337-3** ZK Çagllavicë (**Grupi "2"**) si dhe **nr.1991-1 & 2** ZK Çagllavicë (**Grupi "3"**), do të realizohet bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "GeoService Engineering" Sh.p.k. nga Prishtina, me licencë nr.74 (**Grupi "1"**), "Geo Horizont" sh.p.k., me numër të licencës 54 (**Grupi "2"**), dhe "AR CONSULTING" sh.p.k. me numër të licencës 72 (**Grupi "3"**).

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin 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 bashkimit, punuar nga kompania gjeodete e licencuar. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualin e bashkimit, punuar nga kompanitë gjeodete të licencuara, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

**VIII. Kompensimi/shpronësimi** i pjesëve të parcelave kadastrale **nr. 335-1** me  $S=1,360m^2$ ; **nr. 336-1**, me  $S=312m^2$ ; **nr. 336-8**, me  $S=14m^2$  ZK Çagllavicë, me total  $S=1,686m^2$  (**Grupi "1"**); **nr. 337-3** me  $S=764 + 398 + 347=1,509m^2$  (**Grupi "2"**), si dhe pjesës të parcelës kadastrale **nr.1991-1**, me  $S=442m^2$  (**Grupi "3"**), të përfshira në hapësira publike të planifikuara – rrugë dhe gjelbërim, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01–97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore mund të kompensohen sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20% të parcelës ndërtimore (parcelave dhe pjesëve të tyre brenda vijës rregulluese). Sipas planit të shtrirjes së parcelave dhe kalkulimit, sipërfaqja e shprehur në përqindje (%), për tri grupet, janë:  $S=1,686/8,431 \times 100=20\%$  (**Grupi "1"**),  $S=(398 + 347=745)/(2,960 + 764=3,724) \times 100=20\%$  (**Grupi "2"**), dhe  $S=442/2,209 \times 100=20\%$  (**Grupi "3"**), ndërsa në total, për të tri parcelat ndërtimore, ajo përqindje është:  $(1,686 + 745 + 442)/(8,431 + 2,960 + 2,209) \times 100=20.00\%$ . Andaj, bazuar në vendimin e lartcekur, sipërfaqja e tërë mund të trajtohet/kompensohet, dhe kjo sipërfaqe e lartcekur, e kalkuluar me koeficientin e ndërtimit **2.4** dhe 1.25, përcakton sipërfaqen ndërtimore, si në vijim:

**Grupi "1":**

$$S=1,686 \times 2.4=4,046.40m^2;$$

**Grupi "2":**

$$S=398 \times 2.4=955.20m^2$$

$$S=347 \times 1.25=433.75m^2;$$

**Grupi "3":**

$$S=442 \times 2.4=1,060.80m^2$$

Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitorët, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit **2.4**, respektivisht 1.25, si në vijim:

**Grupi "1":**

$$S=20,234.40 + 4,046.40 + 849.83=25,130.63m^2$$

### Grupi "2":

$$S = 7,104.00 + 955 + 955.20 + 433.75 + 330.67 = 9,778.62\text{m}^2$$

### Grupi "3":

$$S = 5,301.60 + 1,060.80 + 222.68 = 6,585.08\text{m}^2$$

Bazuar në këto kalkulime, totali i lejuar për ndërtim, do të jetë: **S=25,130.63+9,778.62 + 6,585.08=41,494.33m<sup>2</sup>** (Grupi "1", "2" & "3").

Andaj bazuar në konstatimet e lartcekura, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesës së parcelave kadastrale të lartcekura, sipas sipërfaqeve të lartcekura, dhe manualit për ndarje, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "GeoService Engineering" Sh.p.k. nga Prishtina, me licencë nr.74 (Grupi "1"), "Geo Horizont" sh.p.k., me numër të licencës 54 (Grupi "2"), dhe "AR CONSULTING" sh.p.k. me numër të licencës 72 (Grupi "3"). e i cili është pjesë përbërëse e vendimit të kushteve ndërtimore. Procedura e kompensimit / shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave kadastrale dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë për Pronë të Komunës së Prishtinës, dhe mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafit, nga pronarët ose investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore.

**IX. Kyçja në infrastrukturë** - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i & 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" - 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 V., projekt propozimin e prezantuar, Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, Rregullore mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne bashkëpronësi, të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në Udhëzim Administrativ 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<sup>2</sup>, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500; me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;

- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

**XI. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike 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<sup>2</sup>, 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" 01nr.434/01–0094474/17 dt.24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

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

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

**XIII. PAGESA E KOMPENSIMIT** për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, meqenëse parcelat kadastrale nr. 335-1; nr. 336-1; nr.337-4 & 5 ZK Çagllavicë, nr.337-3 ZK Çagllavicë (**Grupi "2"**), si dhe nr.1991-1 & 2 ZK Çagllavicë (**Grupi "3"**), që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, janë të evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 4 & 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, të përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej **S=8,431-164=8,267m<sup>2</sup>(Grupi "1")**; **S=2,960m<sup>2</sup>(Grupi "2")** & **S=2,209m<sup>2</sup>(Grupi "3")**. Këto sipërfaqe do të regjistrohen si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore. Kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

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

**XIV. Kushti i veçantë**, i përcaktuar bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, ka të bëjë me lëshimin e lejeve ndërtimore për ndërtimin e **Kompleksi "Koral Zone"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A"** me B+S+P+15; **"B"** me 2B+P+10; **"C"** me 2B+P+9; **"E"** me 2B+P+12; **"F"** me 2B+P+9 & **"OG"** me 2B+0 (**Grupi "1"**), dhe **Ndërtesa "D2"**, me 2B+P+2 (**Grupi "4"**), duhet të përmbushet pas përfundimit të procedurave, si :

- Para aplikimit për leje ndërtimore për ndërtimin e **Ndërtesa: "E"**, me 2B+P+12, dhe **"F"** me 2B+P+9, duhet të arrihet marrëveshja për bashkëinvestim me pronarin e parcelës kadastrale nr. 336-8 ZK Çagllavicë;
- Para aplikimit për leje ndërtimore për **Ndërtesa, "D2"**, me 2B+P+2 (**Grupi "4"**), duhet të arrihet marrëveshja për bashkëinvestim me pronarët e parcelave kadastrale **nr.1693-1, nr.187-2, dhe nr.188-0**, ZK Çagllavicë, dhe investitorit "Koral & Partners ONE" sh.p.k nga Prishtina, dhe më pas, përfundimin e procedurës së ndarjes, dhe bashkimit të parcelave kadastrale **nr.1693-1, nr.187-2, dhe nr.188-0**, ZK Çagllavicë, dhe këmbimit të pjesës së parcelës **nr.1660-0** ZK Çagllavicë, me sipërfaqen S=236m<sup>2</sup> (nga totali S=6136m<sup>2</sup>) dhe me pronar / posedues P.SH. Rrugë (rrugë e pakategorizuar), e përfshirë brenda vijës rregulluese të bllokut urban "D2-1/ZB", me pjesën e parcelës kadastrale **nr.337-5** ZK Çagllavicë, me sipërfaqe S=236m<sup>2</sup> (**Grupi "1"**), me pronar / posedues Avni Çitaku dhe Hasan Muçolli nga Prishtina, e përfshirë në hapësirë të planifikuar me destinim publik – rrugë të planifikuar, të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë;
- Qasja në pjesën e nëntokës të kompleksit të ndërtesave shumëbanesore dhe afariste, në anën perëndimore të parcelës ndërtimore të bllokut urban "D2-1/ZB", sipas situacionit të prezantuar, mund të shfrytëzohet pas përmbushjes së kushtit të veçantë, të përshkruar në pikën e dytë, të këtij paragrafi;

Në rast të mosplotësimit të kushtit të veçantë, sipas përshkrimit në këtë pikë, për arsye të ndryshme, obligohet Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit që të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore, dhe të veprojë konform rregullativës ligjore në fuqi.

**XV. PAGESA E TAKSËS ADMINISTRATIVE** për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet / realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës", 01nr.434/01-0094474/17 dt.24.04.2017 dhe "Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës", 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, dhe dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4; të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017; pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit;

**XVI. Vlefshmëria** e vendimit të kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

## **A r s y e t i m**

Kërkuesit, Pronarët, Hasan Muçolli, Avni Çitaku, Bekim Vokri dhe Bajram Smajli nga Prishtina, me Investitor "Koral & Partners ONE" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812033900, dhe me përfaqësues /pronarë Etin Nazifi, Eqrem Ratkoceri dhe Shaban Sopi nga Prishtina, si dhe Pronari, Afrim Smajli nga Prishtina, me kërkesën, 05nr.350/02 – 147986/25 dt.29.09.2025 (sipas eLeja, KKN-422) (**Grupi "1"**), Bashkëpronarët, Muhamet Stublla, Fatmir Sadrija dhe "Partner Dervisholli Ing" sh.p.k. nga Prishtina, me Investitor "Partner Dervisholli Ing" sh.k. nga Prishtina, me ARBK 810864381, dhe me Bashkëpronarë, Fadil Dervisholli, Ekrem Qarolli dhe Muhamed Dushi nga Prishtina, me kërkesën sipas kërkesës për ndërhyrje në procedurë, 05nr.350/02 – 149064/25 dt.30.09.2025 (eLeja- KKN-422), (**Grupi "2"**), si dhe Pronari, Ramadan Mavraj nga Prishtina, me Investitor, "Kosova Steel" sh.p.k. nga Prishtina, me ARBK 810810681, dhe me pronar / përfaqësues Ramadan Mavraj nga Prishtina (**Grupi "3"**), me kërkesën për ndërhyrje në procedurë 05nr.350/02 – 149064/25 dt.30.09.2025, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e: **Kompleksi "Koral Zone"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A"** me B+S+P+15; **"B"** me 2B+P+10; **"C"** me 2B+P+9; **"E"** me 2B+P+12; **"F"** me 2B+P+9 & **"OG"** me 2B+0 (**Grupi "1"**); **Kompleksi "Residio 12"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa, "G" & "H"** me 2B+P+12 (**Grupi "2"**), si dhe **Kompleksi "Eden Park"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa, "I"** me 2B+S+P+9 & **"J"** me 3B+P+6 (**Grupi "3"**), në lokacionin e përshkruar në paragrafi I. i vendimi të kushteve ndërtimore, sipas projekt propozimit konceptual & planit të situacionit – "zgjidhja urbane", të prezantuar;

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 62695/25 dt.06.05.2025 (sipas eLeja, KKN-293) si dhe, kërkesave për ndërhyrje në procedurë, 05nr.350/02-147986/25 dt.29.09.2025 (sipas eLeja KKN-422) & 05nr.350/02 – 149064/25 dt.30.09.2025, si dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

### **Grupi "1"**

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelën kadastrale: nr. **nr. 335-1, nr. 336-1 & 8; nr.337-4 & 5** ZK Çagllavicë, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës; kopje
- Projekti konceptual - "zgjidhja urbane" e kompleksit, me projekt ideor të ndërtesave shumë banesore dhe afariste - **Kompleksit "Koral Zone"**, hartuar nga kompania projektuese NSH "Project Architecture" nga Peja, me certifikatë të regjistrimit 810769713, dhe me pronar Fisnik Dreshaj;
- Manuali i matjeve në parcelat **nr. 335-1, nr.336-1, nr.337-2 & nr.337-4** ZK Çagllavicë, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "GeoService Engineering" sh.p.k. nga Prishtina, me licencë nr.74;
- Manuali i ndarjes dhe bashkimit, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "GeoService Engineering" Sh.p." Sh.p.k. nga Prishtina, me licencë nr.74;
- Shkresa "Njoftimi publik" i datës 15.10.2025 ÷ 29.10.2025, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e lokacionit me shkresën "Njoftim publik";
- Shkresa "Mendimi nga faza e komunikacionit", i datës 17.03.2026, lëshur nga zyrtari përgjegjës i drejtorisë;
- Procesverbal i Mbledhjes së organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e Kushteve Urbanistike dhe Lejeve Ndërtimore, i mbajtur me dt.23.01.2026;
- Fotokopja e shkresës/komunikimit përmes postës elektronike të 01.10.2025 dhe 27.11.2025, në mes të Drejtorisë së Urbanizmit dhe Mjedisit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik të Komunës së Prishtinës;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes pronarit Bajram Smajli nga Prishtina, dhe Investitorit "Koral & Partners ONE" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812033900, dhe me përfaqësues / pronarë Etin Nazifi, Eqrem Ratkoceri dhe Shaban Sopi nga Prishtina, përpiluar dhe noterizuar te Notere Merita Kostanica Ukaj në Prishtinë, Numri Rendor i LRP 1591/2025, Numri i referencës 422/2025 dt.13.03.2025 (ekstakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit Bekim Vokri nga Prishtina, dhe Investitorit "Koral Partners ONE" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812033900, dhe me përfaqësues / pronarë Etin Nazifi, Eqrem Ratkoceri dhe Shaban Sopi nga Prishtina, përpiluar dhe noterizuar te Notere Merita Kostanica Ukaj në Prishtinë, me Numri Rendor i LRP 2026/2025, Numri i referencës 561/2025 dt.28.03.2025 (ekstakt nga origjinali);

- Akti noterial "Kontratë për ndërtim të përbashkët", e lidhur në mes pronarëve Hasan Muçolli dhe Avni Çitaku nga Prishtina, dhe Investitorit "Koral & Partners ONE" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812033900, dhe me përfaqësues / pronarë Etin Nazifi, Eqrem Ratkoceri dhe Shaban Sopi nga Prishtina, përpiluar dhe noterizuar te Notere Merita Kostanica Ukaj në Prishtinë, me Numri Rendor i LRP 1063/2025, Numri i referencës 291/2025 dt.21.02.2025 (ekstakt nga origjinali);
- Fotokopja e aktit noterial "Autorizim për përfaqësim", dhënë nga "Koral & Partners ONE" sh.p.k. nga Prishtina, për Fisnik Dreshaj dhe Egzon Kryeziu, i përpiluar dhe noterizuar te notere Learte F. Cana në Prishtinë, me LRP.nr. 03646/2025, dt.22.04.2025;
- Fotokopja e certifikatës së biznesit të "Koral & Partners ONE" sh.p.k. me ARBK, 812033900;
- Fotokopja e certifikatës së biznesit të "Project Architecture" sh.p.k., me ARBK, 810769713;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarëve dhe investitorit;
- Foto e lokacionit.

### Grupi "2"

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelën kadastrale: nr. **nr.337-3** ZK Çagllavicë të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projekti konceptual - "zgjdhja urbane" e kompleksit, me projekt ideor të ndërtesave shumë banesore dhe afariste - **Kompleksi "Residio 12"**, hartuar nga kompania projektuese "Maden Group" L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 811268300, dhe me pronar Ideal Vejsa;
- Manuali gjoedezik "Situacini i terrenit ne parcelën **nr. 337-3** ZK
- Manuali i ndarjes dhe bashkimit, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo Horizont" sh.p.k. me numër të licencës 54;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim të përbashkët", e lidhur në mes pronarëve Fatmir Sadrija, dhe Muhamet Stublla, nga Prishtina, dhe investitorit "Partner Dervisholli ING" sh.p.k nga Prishtina, përpiluar dhe noterizuar te Notere Merita Kostanica Ukaj në Prishtinë, me Nr. i LRP:3138/2025, Nr. i REF: 838/2025 dt.15.05.2025;
- Shkresa "Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032", me referencë 04-350/01-110428/24 dt.22.08.2024, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik;
- Fotokopja e certifikatës së biznesit të "Partner-Dervisholli ING" sh.p.k. me ARBK 810864381;
- Fotokopja e certifikatës së biznesit të "Maden Group" L.L.C. me ARBK, 811268300;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarëve dhe investitorit;
- Foto e lokacionit.

### Grupi "3"

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelat kadastrale: **nr.1991-1** & 2 ZK Çagllavicë, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projekti konceptual - "zgjdhja urbane" e **Kompleksi "Eden Park"**, me projekt ideor të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, hartuar nga kompania projektuese "Maden Group" L.L.C. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 811268300, dhe me pronar Ideal Vejsa;
- Manuali gjoedezik "Situacini i terrenit ne parcealt **nr.1991-1** & 2 ZK Çagllavicë", punuar nga kompania gjeodete e licencuar "AR CONSULTING" sh.p.k. me numër të licencës 72;
- Manuali i ndarjes dhe bashkimit, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "AR CONSULTING" sh.p.k. me numër të licencës 72;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin/bashkëinvestim e përbashkët", e lidhur në mes pronarit Ramadan Mavraj nga Staradrani, dhe Investitorit "Kosova Steel" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810810681, dhe me përfaqësues / pronarë Ramadan Mavraj nga Staradrani, përpiluar dhe noterizuar te Notere Mimoza Zabeli-Sinani në Prishtinë, me LRP-Nr. 3685/2025, Nr.Ref. 516/2025 dt.30.09.02.2025 (ekstakt nga origjinali);
- Akti noterial "Autorizim", dhenë nga "Kosova Steel" sh.p.k., për Gazmend Dema, i përpiluar te noter LLM. Mimoza Zabeli Sinani në Prishtinë, me LRP.nr.:3943/2025;
- Fotokopja e certifikatës së biznesit të "Kosova Steel" sh.p.k. me ARBK, 810810681;
- Fotokopja e certifikatës së biznesit të "Maden Group" L.L.C. nga Prishtina, me ARBK 811268300;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarit dhe investitorit;
- Foto e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05nr.350/02-62695/25 dt.06.05.2025 (sipas eLeja, KKN-293), si dhe kërkesës për ndërhyrje në procedurë, 05nr.350/02-147986/25 dt.29.09.2025 (sipas eLeja KKN-422)05nr.350/02 – 149064/25 dt.30.09.2025, shqyrtimit të përmbajtjes së tyre dhe lokacionit, për të cilin kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, duke u mbështet në paragrafin I, të nenit 84 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, ku thuhet se, citojmë: "Organi publik kompetent mund të bashkoj disa procedura administrative në një të vetme nëse të drejtat dhe detyrimet e palëve të

përfshira bazohen në një gjendje faktike dhe bazë juridike të njëjtë apo të ngjajshme”, vendosi ti bashkojë dhe trajtojë në një procedurë të vetme administrative, gjegjësisht ti trajtojë me një vendim të kushteve ndërtimore, duke u bazuar edhe në faktin se parcelat kadastrale të lartcekura dhe të trajtuara, përfshihen në kuadër të bllokut të njëjtë urban “D2-1/ZB”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024 - 2032 në Prishtinë.

Pas këtij konstatimi dhe veprimi administrativ, kjo drejtori mori në shqyrtim kërkesat e lartcekura, dokumentacionet e bashkëngjitura, konsultoi dokumentet e planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Planin Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024 - 2032 në Prishtinë, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimet-projektet konceptuale me “zgjidhja urbane” dhe projektet ideore, dhe procedurat e zhvilluara gjatë fazës së procedimit administrativ, në mënyrë procedurale dhe në mënyrë kronologjike konstatoi si në vijim:

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës 05nr.350/02 – 62695/25 dt.06.05.2025 (sipas eLeja, KKN-293), në emër të kërkuësve: pronarëve, Hasan Muçolli dhe Avni Çitaku, Bekim Vokri dhe Bajram Smajli nga Prishtina, me Investitor “Koral & Partners ONE” sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812033900, dhe me përfaqësues /pronarë Etin Nazifi, Eqrem Ratkoceri dhe Shaban Sopi nga Prishtina, dhe pronari Afrim Ismajli nga Prishtina (Grupi “1”), për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin Kompleksit **Kompleksi “Koral Zone”**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: “A”** me B+S+P+15; **“B”** me 2B+P+10; **“C”** me 2B+P+9; **“E”** me 2B+P+12; **“F”** me 2B+P+9 & **“OG”** me 2B+0 (Grupi **“1”**), në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban “D2-1/ZB”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024 - 2032 në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.335-1; nr.336-1 & 8; nr.337-4 & 5** ZK Çagllavicë, (Grupi “1”), sipas projekt propozimit konceptual & planit të situacionit – “zgjidhja urbane”, të prezantuar, ka konstatuar se i njëjti, në parim, është hartuar bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor.

Ndërkohë, pronarët tjerë, Muhamet Stublla, Fatmir Sadrija dhe “Partner Dervisholli Ing”sh.k. nga Prishtina, dhe Investitori, “Partner Dervisholli Ing”sh.k. nga Prishtina, me ARBK 810864381, dhe me pronarë Fadil Dervisholli, Ekrem Qarolli dhe Muhamed Dushi nga Prishtina, përmes kërkesës 05nr.350/02-147986/25 dt.29.09.2025 (sipas eLeja KKN-422), kanë kërkuar ndërhyrje në procedurë të kërkesës 05nr.350/02 – 62695/25 dt.06.05.2025 (sipas eLeja, KKN-293), dhe për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi “Residio 12”** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa, “G” & “H”** me 2B+P+12 (Grupi **“2”**), në kuadër të Bllokut urban “D2-1/ZB”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024 - 2032 në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale **nr.337-3** ZK Çagllavicë, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual dhe zgjidhjen urbane. Gjithashtu, gjatë kësaj kohe, përmes kërkesës 05nr.350/02 – 149064/25 dt.30.09.2025, pronari i parcelave kadastrale **nr.1991-1 & 2** ZK Çagllavicë, Ramadan Mavraj nga Prishtina, ka kërkuar ndërhyrje në procedurë të lëndës 05nr.350/02 – 62695/25 dt.06.05.2025 (sipas eLeja, KKN-293), duke kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi “Eden Park”** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa, “I”** me 2B+S+P+9 & **“J”** me 3B+P+6 (Grupi **“3”**), poashtu, në kuadër të Bllokut urban “D2-1/ZB”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024 - 2032 në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale të lartcekura, duke prezantuar projekt propozimin konceptual dhe zgjidhjen urbane;

Paraprakisht, pas pranimit të kërkesave të lartcekura për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të shqyrtimit të tyre, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18, të Ligjit të Ndërtimit Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenit 13 të Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, kjo drejtori ka vendosur Afishen “Njoftim publik”, me datë 15.10.2025, e cila ka qëndruar gjer me datë 29.10.2025, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur, para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës të informohet me synimin e kërkuësve dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim;

Pas shqyrtimit dhe analizimit të projekt propozimit konceptual me Plani i situacionit – “zgjdhja urbane”, të prezantuar me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore, 05nr.350/02-62695/25 dt.06.05.2025 (sipas eLeja, KKN-293), dhe 05nr.350/02-147986/25 dt.29.09.2025 (sipas eLeja KKN-422), si dhe kërkesës për ndërhyrje në procedurë 05nr.350/02 – 149064/25 dt.30.09.2025, dhe dokumentet e bashkëngjitura, konstatohet se propozim zgjidhja urbane, në kuadër të së cilës janë përfshirë në trajtim parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale **nr. 335-1, nr. 336-1 & 8; nr.337-4 & 5** ZK Çagllavicë, (**Grupi “1”**), **nr.337-3** ZK Çagllavicë (**Grupi “2”**), dhe **nr.1991-1 & 2** ZK Çagllavicë (**Grupi “3”**), si dhe me analizë urb-arkitektonike të parcelave kadastrale **nr.187-2, nr.188-0, dhe nr.1693-1**, ZK Çagllavicë, si dhe pjesa e parcelës kadastrale **nr.1660-0** ZK Çagllavicë, me pronar / posedues PSH Rugë, e propozuar të trajtohet përmes këmbimit me pjesën e parcelës kadastrale **nr.337-5** ZK Çagllavicë (**Grupi “4”**), është konceptuar të zhvillohet në tri grupe të realizimit: Grupi “1”, “2” & “3”, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban “D2-1/ZB”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024 - 2032 në Prishtinë, me trajtim të parcelave kadastrale **nr. 335-1, nr. 336-1 & 8; nr.337-4 & 5** ZK Çagllavicë, (**Grupi “1”**), **nr.337-3** ZK Çagllavicë (**Grupi “2”**), dhe **nr.1991-1 & 2** ZK Çagllavicë (**Grupi “3”**), si dhe me analizë urb-arkitektonike të parcelave kadastrale **nr.187-2, nr.188-0, dhe nr.1693-1**, ZK Çagllavicë, si dhe pjesës së parcelës kadastrale **nr.1660-0** ZK Çagllavicë, me pronar / posedues PSH Rugë, e propozuar të trajtohet përmes këmbimit me pjesën e parcelës kadastrale **nr.337-5** ZK Çagllavicë (**Grupi “4”**), konkretisht sipas përshkrimit në paragrafin IV. *Plani i situacionit*, të dispozitivit të këtij vendimi të kushteve ndërtimore, ku në **Grupi “1”**, janë përfshi parcelat kadastrale nr. nr. 335-1, 336-1 & 8, dhe nr.337-4 & 5 ZK Çagllavicë, në **Grupi “2”**, parcela kadastrale nr.337-3 ZK Çagllavicë, dhe në **Grupi “3”**, parcelat kadastrale **nr.1991-1 & 2** ZK Çagllavicë;

Ndërsa, bazuar në analizën urb-arkitektonike të bllokut urban “D2-1/ZB”, në kuadër të parcelës ndërtimore të **Grupi “1”**, është rezervuar hapësira, përkatësisht është planifikuar të pozicionohet ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “D”** me 2B+P+2, duke përfshirë në trajtim pjesët e parcelave kadastrale, **nr.1693-1, nr.187-2, dhe nr.188-0**, ZK Çagllavicë, në pronësi private, dhe pjesën e parcelës kadastrale **nr.1660-0** ZK Çagllavicë, me  $S=236m^2$ , dhe me pronar / posedues PSH Rugët, e propozuar të trajtohet përmes këmbimit me pjesën e parcelës kadastrale nr. 337-5 ZK Çagllavicë, me  $S=236m^2$ , dhe me pronar Avni Çitaku dhe Hasan Muçolli nga Prishtina, me sipërfaqe totale të tyre  **$S=407.00m^2$** , nga këto  **$S=54+16+33+236=339m^2$** , brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe  **$S=68.00m^2$**  (duke llogaritur 20% për shpronësim), jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, dhe duke konstatuar, gjithashtu, se hartimi i këtij projekt propozimi konceptual, në parim është bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor-Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria”.

Bazuar në paragrafin XIV. / *Kushti i veçantë...*, të këtij vendimi, zhvillimi i procedurave për pajisje me leje ndërtimore për ndërtimin e **Kompleksi “Koral Zone”** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: “A”** me B+S+P+15; **“B”** me 2B+P+10; **“C”** me 2B+P+9; **“E”** me 2B+P+12; **“F”** me 2B+P+9 & **“OG”** me 2B+0 (**Grupi “1”**) dhe **Ndërtesa “D2”**, me 2B+P+2 (**Grupi “4”**), do të bëhet pas përmbushjes së kushtit të vendosur, sipas përshkrimit në paragrafin e njëjtë.

Bazuar në projektin konceptual dhe në planin rregullues, jashtë vijës rregulluese të bllokut urban “D2-1/ZB”, në rrugë të planifikuar të planit, shtrihen parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale **nr.335-1, nr.336-1 dhe nr.336-8** ZK Çagllavicë, me sipërfaqe totale  **$S=1,686m^2$**  (**Grupi “1”**), të parcelave kadastrale **nr.373-3** ZK Çagllavicë, me sipërfaqe  **$S=398m^2$**  (**Grupi “2”**), dhe parcelës kadastrale nr. 1991-1 ZK Çagllavicë, me sipërfaqe  **$S=442m^2$**  (**Grupi “3”**), dhe me sipërfaqe të përgjithshme  $S=1,686+398+442= 2,526m^2$ , në pronësi private, të përfshira në sipërfaqe të planifikuar për interes publik, përkatësisht në rrugë të planifikuar, është propozuar që të shpronësohen, bazuar në Vendimin 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.. 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.

Ndërsa, pjesët e parcelës kadastrale **nr.373-3** ZK Çagllavicë, me sipërfaqe totale  $S=764+347= 745m^2$ , e shtrirë në hapësirë të destinuar për interes publik-gjelbërim të planifikuar, brenda bllokut urban “D2-1/ZB” dhe “D3/ZB”, është propozuar që e drejta ndërtimore të transferohet brenda parcelës ndërtimore të bllokut urban “D2-1/ZB” për **Grupi “2”**. Bazuar në paragrafin *Hapësirat e Gjelbërta*, të kapitullit 1. *Skenarët dhe komiza zhvillimore*, të pjesës tekstuale të Planit Rregullues të Hollësishëm

"Kalabria"2024 -2032, dhe konfirmuar përmes sqarimit të dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës, me kërkesë të zyrtarit-bartësit të lëndës (përmes postës elektronike zyrtare të datës 27.05.2025 dhe 01.10.2025), ku është përcaktuar që pjesët e destinuara për park, e që nuk janë në pronësi komunale, të trajtohen me koeficient të ndërtimit ISPN=1.25, dhe të njëjtat të shpronësohen obligativisht, proporcionalisht, gjatë procesit të dhënies së lejeve ndërtimore , brenda realizimit të këtij plani, është propozuar që pjesët parcelave kadastrale, të shënuara në këtë paragraf, të shpronësohen, dhe të njëjtat do të kalojnë në pronësi komunale, sipas përshkrimit në paragrafin VIII., të këtij vendimi.

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 (përgjatë zonës e banimit individual) do të marrë pjesë me 3,5% të sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit për shërbime publike për të mirën e komunitetit, konkretisht aplikimi i koeficientit shtesë të sipërfaqes totale ndërtimore, dhe ku kjo përqindje ndërtohet nga investitori /pronari i tokës për nevojat e përgjithshme të komunitetit dhe kalon në pronësi të Komunës së Prishtinës pa asnjë kompensim shtesë, dhe e njëjta sipërfaqe është përcaktuar sipas përshkrimit në paragrafin IV. Kushtet ndërtimore..., të këtij vendimi;

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullësia e Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën në e planifikuar të planit rregullues si dhe e njëjtat me rrugët tjera të planit, ku ndër të tjera konstatohet:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Koral & Partners ONE" shpk., në lagjen "Kalabria", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-62695/25 dt.06.05.2025, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuara në lagjen "Kalabria" në Prishtinë, për kompleksin e ndërtesave "Koral Zone", ndërtesën "A" me etazhitet B+S+P+15, ndërtesën "B" me etazhitet 2B+P+12, ndërtesën "C" me etazhitet 2B+P+9, ndërtesën "D" me etazhitet 2B+P+2, ndërtesën "E" me etazhitet 2B+P+12, ndërtesën "F" me etazhitet 2B+P+9, ndërtesën "G" me etazhitet 2B+P+12, ndërtesën "H" me etazhitet 2B+P+12, ndërtesën "I" me etazhitet 2B+S+P+9, ndërtesën "J" me etazhitet 3B+P+6, dhe ndërtesa "OG" me etazhitet 2B+0, 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 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.

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptuar, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 50254/24 dt.11.04.2025, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, me datë 23.01.2026, përmes procesverbalit, ka rekomanduar bartësin e lëndës, që pas plotësimit të vërejtjeve dhe sugjerimeve të dhëna, të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e lartshënuara, dhe në shqyrtimin e dokumentacionit të prezantuar, pas konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21 dhe 44 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, vendosi që të miratojë kërkesat për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuara, ti trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkuesit kanë

prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin e kërkesave, 05nr.350/02 – 62695/25 dt.06.05.2025 (sipas eLeja, KKN-293) në emër të kërkuësve: Pronarëve, Hasan Muçolli, Avni Çitaku, Bekim Vokri dhe Bajram Smajli nga Prishtina, me Investitor "Koral & Partners ONE" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812033900, dhe me përfaqësues / pronarë Etin Nazifi, Eqrem Ratkoceri dhe Shaban Sopi nga Prishtina, dhe Pronarit, Afrim Ismajli nga Prishtina (**Grupi "1"**), dhe kërkesat për ndërhyrje në procedurë, 05nr.350/02 – 147986/25 dt.29.09.2025 (sipas eLeja, KKN-422), dhe 05nr.350/02 – 149064/25 dt.30.09.2025, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "Koral Zone"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A"** me B+S+P+15; **"B"** me 2B+P+10; **"C"** me 2B+P+9; **"E"** me 2B+P+12; **"F"** me 2B+P+9 & **"OG"** me 2B+0 (**Grupi "1"**); **Kompleksi "Residio 12"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa, "G"** & **"H"** me 2B+P+12 (**Grupi "2"**), si dhe ndërtimin e **Kompleksi "Eden Park"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa, "I"** me 2B+S+P+9; & **"J"** me 3B+P+6 (**Grupi "3"**), në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "D2-1/ZB", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr. 335-1; nr.336-1 & 8; nr.337-4 & 5 ZK Çagllavicë, (Grupi "1"), nr.337-3 ZK Çagllavicë (Grupi "2"),** si dhe **nr.1991-1 & 2 ZK Çagllavicë (Grupi "3"),** sipas projekt propozimit konceptual & planit të situacionit – "zgjidhja urbane", të prezantuar.

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

**Shtojcë:** Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e **Kompleksi "Koral Zone"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "A"** me B+S+P+15; **"B"** me 2B+P+10; **"C"** me 2B+P+9; **"E"** me 2B+P+12; **"F"** me 2B+P+9 & **"OG"** me 2B+0 (**Grupi "1"**), e **Kompleksi "Residio 12"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa, "G"** & **"H"** me 2B+P+12 (**Grupi "2"**), dhe e **Kompleksi "Eden Park"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa, "I"** me 2B+S+P+9, & **"J"** me 3B+P+6 (**Grupi "3"**), në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "D2-1/ZB", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr. 335-1; nr.336-1 & 8; nr.337-4 & 5 ZK Çagllavicë, (Grupi "1"), nr.337-3 ZK Çagllavicë (Grupi "2"),** si dhe **nr.1991-1 & 2 ZK Çagllavicë (Grupi "3"),** Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Planit Rregullues i Hollësishëm "Kalabria", në sistemin koordinativ KosovaREF 01 dhe Manuali i ndarjes, bashkimit dhe shpronësimit të parcelave kadastrale të trajtuara.

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

**I dërgohet:** Kërkuësve/investitorëve, në dosje të lëndës, 05nr.350/02 – 62695/25 dt.06.05.2025 (sipas eLeja, KKN-293), 05nr.350/02-147986/25 dt.29.09.2025 (sipas eLeja KKN-422) & 05nr.350/02 – 149064/25 dt.30.09.2025, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05NR.350/02 – 62695/25 DT.17.03.2026,**

Zyrtari:  
Ergyn Hajredini

Udhëheqëse e Sektorit:  
Nazife Krasniqi.





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

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

1991-1,

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

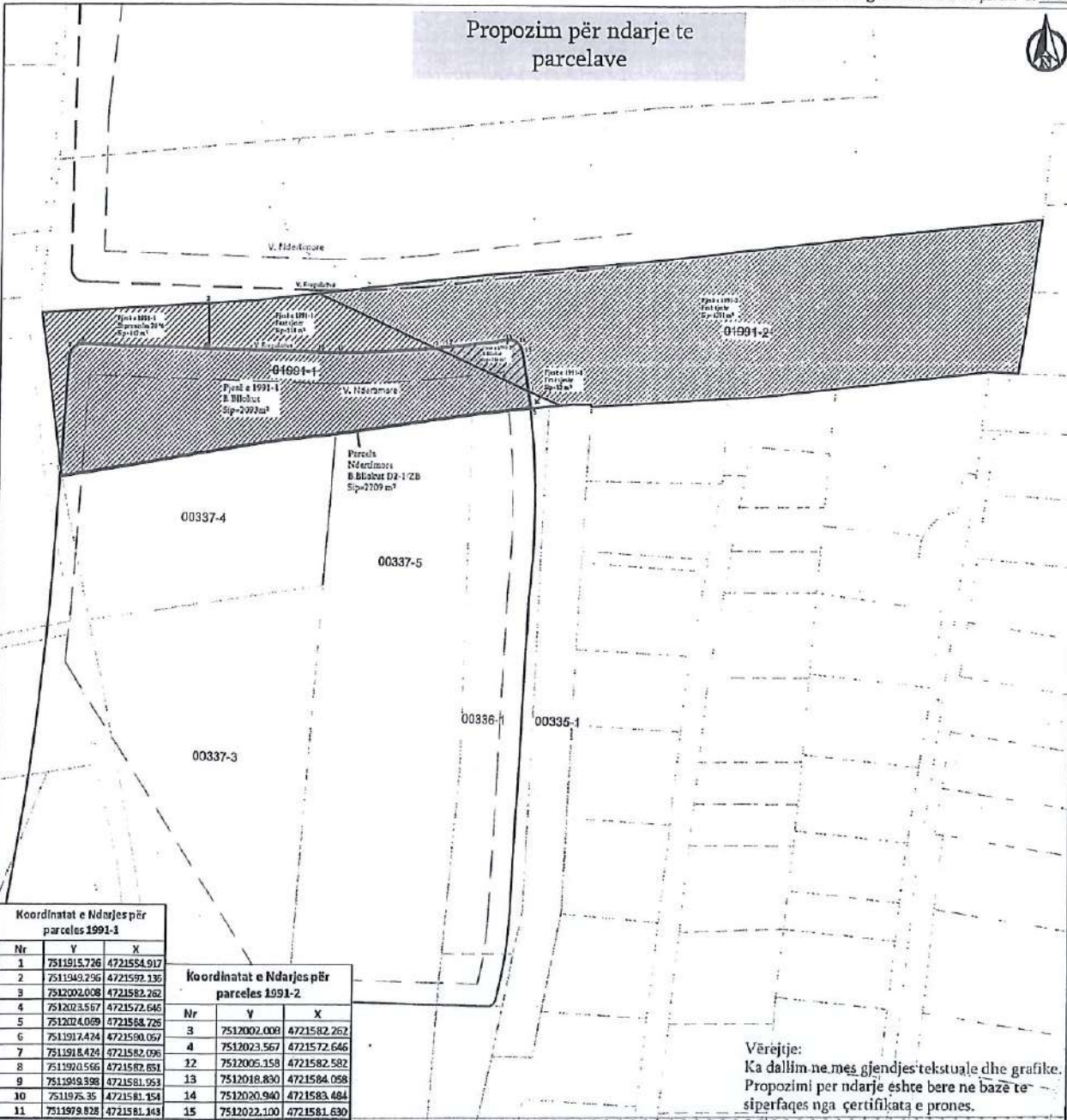
Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1991-2

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1250

Propozim për ndarje te parcelave



Koordinatat e Ndarjes për parcelen 1991-1		
Nr	Y	X
1	7511915.726	4721554.917
2	7511949.296	4721592.136
3	7512002.008	4721582.262
4	7512023.567	4721572.646
5	7512024.099	4721588.726
6	7511914.424	4721590.057
7	7511918.424	4721582.096
8	7511920.566	4721582.651
9	7511949.596	4721581.953
10	7511975.35	4721581.154
11	7511979.828	4721581.149

Koordinatat e Ndarjes për parcelen 1991-2		
Nr	Y	X
3	7512002.008	4721582.262
4	7512023.567	4721572.646
12	7512005.358	4721582.582
13	7512018.830	4721584.098
14	7512020.940	4721583.484
15	7512022.100	4721581.630

Vërejtje:  
Ka dallim në mes gjendjes tekstuale dhe grafike.  
Propozimi për ndarje është bërë në bazë të sipërfaqes nga çertifikata e pronës.

Rilevoi / Snimio: "AR CONSULTING" SH.P.K

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ime i prezime geodet/kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 72

Nënshtkrimi / Potpis:

Data e Rilëvimit / Datum snimanja: 12.03.2026



Aprovoi / Usvojio:

(emri dhe mbiemri i përsosnit zyrtar/ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshtkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja:





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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 337-3

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

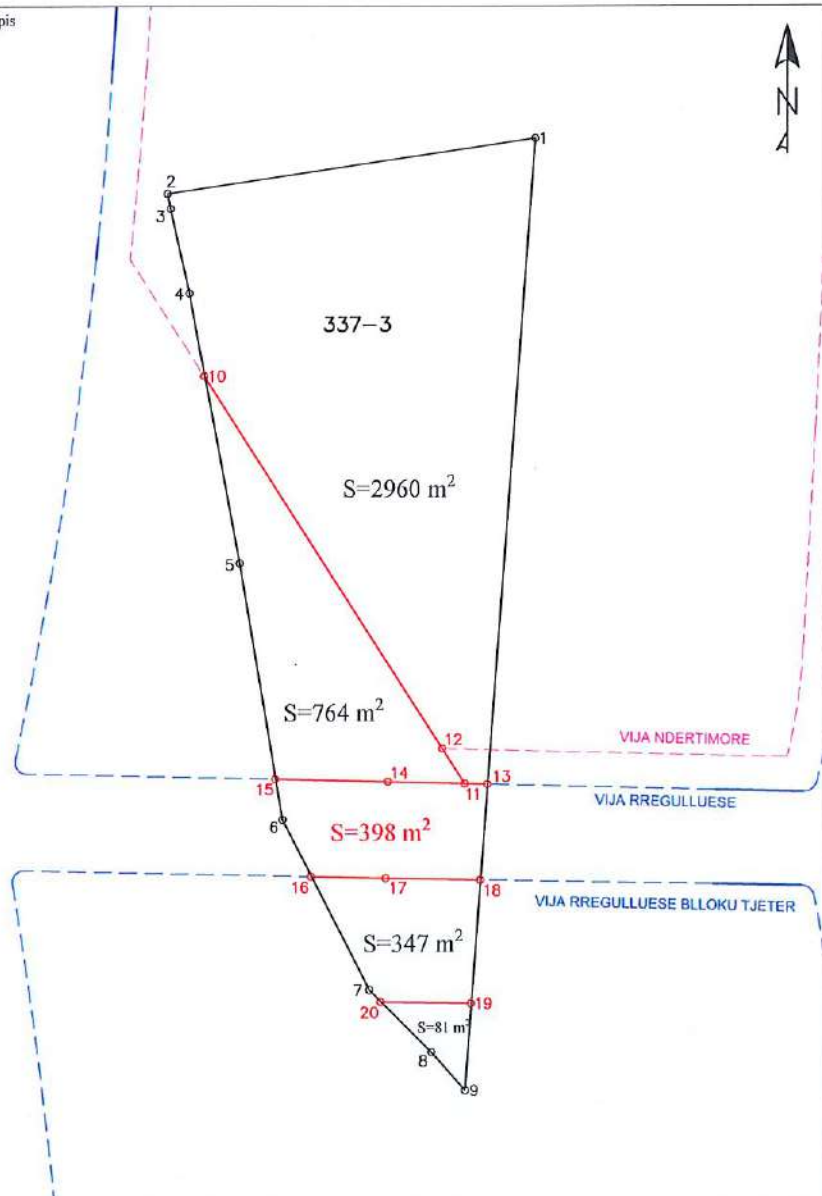
Numri i lëndës / Broj predmeta: /2026

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

Lista e koordinatave, kodit dhe përshkrimit të tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis

Koordinatat e ndarjës për parcelën 337-3		
Nr	Y	X
1	7511976.400	4721528.300
2	7511922.620	4721520.360
3	7511923.059	4721518.204
4	7511925.829	4721505.965
5	7511933.187	4721466.896
6	7511939.456	4721429.728
7	7511952.175	4721405.038
8	7511961.245	4721396.008
9	7511966.134	4721390.478
10	7511928.072	4721494.053
11	7511966.138	4721434.985
12	7511962.870	4721440.055
13	7511969.443	4721434.896
14	7511954.941	4721435.284
15	7511938.454	4721435.671
16	7511943.676	4721421.537
17	7511954.617	4721421.288
18	7511968.409	4721421.019
19	7511967.076	4721403.128
20	7511953.885	4721403.335



Rilevoi / Snimio: "Geo Horizont" SH.P.K.  
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: \_\_\_\_\_  
(emri dhe mbiemri i përsoneit zyrtar/ ime i prezime shërbëtorog lica)

Nr. i licencës / Br. licence: 54

Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

V. V.

Data e aprovimit / Datum usvajanja: \_\_\_\_\_

Data e rilevimit / Datum snimanja: 24.02.2026



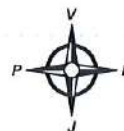






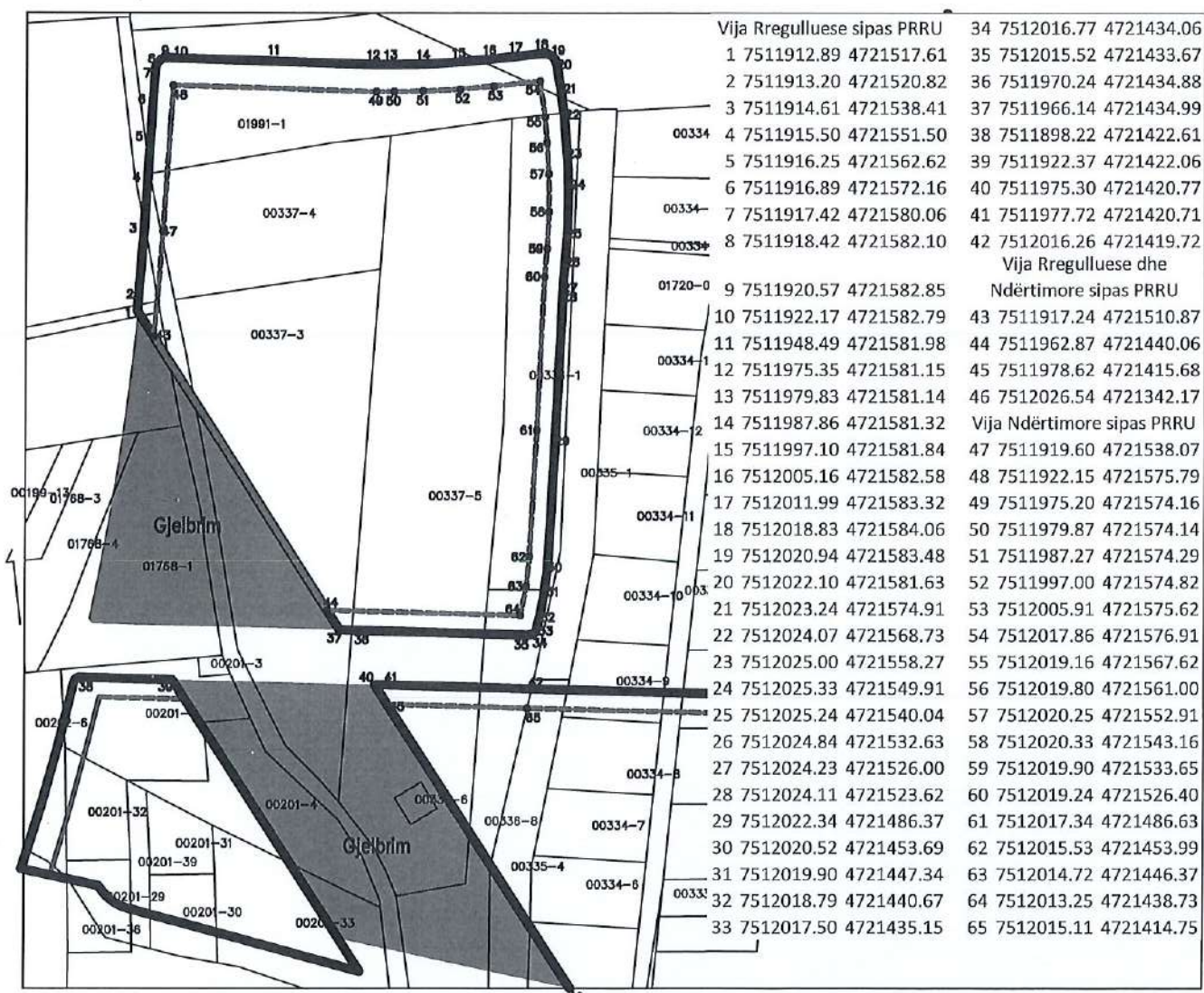
Republika e Kosovës  
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës  
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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






Punoi:  
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi: \_\_\_\_\_

Prishtinë: 17.03.2026

Legjenda:

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

**Grupi "1":**  
 - nr.335-1; S=1,360m<sup>2</sup>;  
 - nr.336-1; S=2,094m<sup>2</sup>;  
 - nr.336-8; S=1,658m<sup>2</sup>;  
 - nr.337-4; S=2,000m<sup>2</sup>;  
 - nr.337-5; S=6,556m<sup>2</sup>;  
**Totali: S=13,668m<sup>2</sup>;**

**Grupi "1":**  
**Ndërtesa "A"** – S=7,470.85 m<sup>2</sup> / 6,199m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,271.85 m<sup>2</sup>, nën tokë /  
 Etazhitet: -B+S+P+15;  
**Ndërtesa "B"** – S=6,273.74m<sup>2</sup> / 5,166m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,107.74m<sup>2</sup>, nën tokë /  
 Etazhitet: 2B+P+12;  
**Ndërtesa "C"** – S=6,350.52 m<sup>2</sup> / 5,165.62m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,184.9 m<sup>2</sup>, nën tokë /  
 Etazhitet: -2B+P+9;  
**Ndërtesa "E"** – S=6,672.92m<sup>2</sup> / 5,474m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,198.92m<sup>2</sup>, nën tokë /  
 Etazhitet: -2B+P+12;  
**Ndërtesa "F"** – S=3,942.62m<sup>2</sup> / 3,126 m<sup>2</sup>, mbi tokë /, 816.62 m<sup>2</sup>, nën tokë /  
 Etazhitet: -2B+P+9;  
**Ndërtesa "OG"** – S=7,489.46m<sup>2</sup> / 0,00 m<sup>2</sup>, mbi tokë /, 7,489.46 m<sup>2</sup>, nën tokë /  
 Etazhitet: -2B+0;  
**Totali: S=38,200.11m<sup>2</sup> / 25,130.62m<sup>2</sup>, mbi tokë + 13,069.49m<sup>2</sup>, nën tokë /;**

**Grupi "2":**  
 - nr.337-3 S=4,550m<sup>2</sup>

**Grupi "2":**  
**Ndërtesa "G"** – S= 6,430.56m<sup>2</sup> / 4,889.18m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,541.38m<sup>2</sup>, nën tokë /  
 Etazhitet: 2B+P+12;  
**Ndërtesa "H"** – S= 7,176.50m<sup>2</sup> / 4,889.18m<sup>2</sup>, mbi tokë + 2,287.32m<sup>2</sup>, nën tokë /  
 Etazhitet: 2B+P+12;  
**Totali: S= 13,607.06m<sup>2</sup> / 9,778.36m<sup>2</sup>, mbi tokë + 3,828.70m<sup>2</sup>, nën tokë /**

**Grupi "3":**  
 - nr.1991-1; S=3,066m<sup>2</sup>;  
 - nr.1991-2; S=4,507 m<sup>2</sup>  
**Totali: S=7,573m<sup>2</sup>**

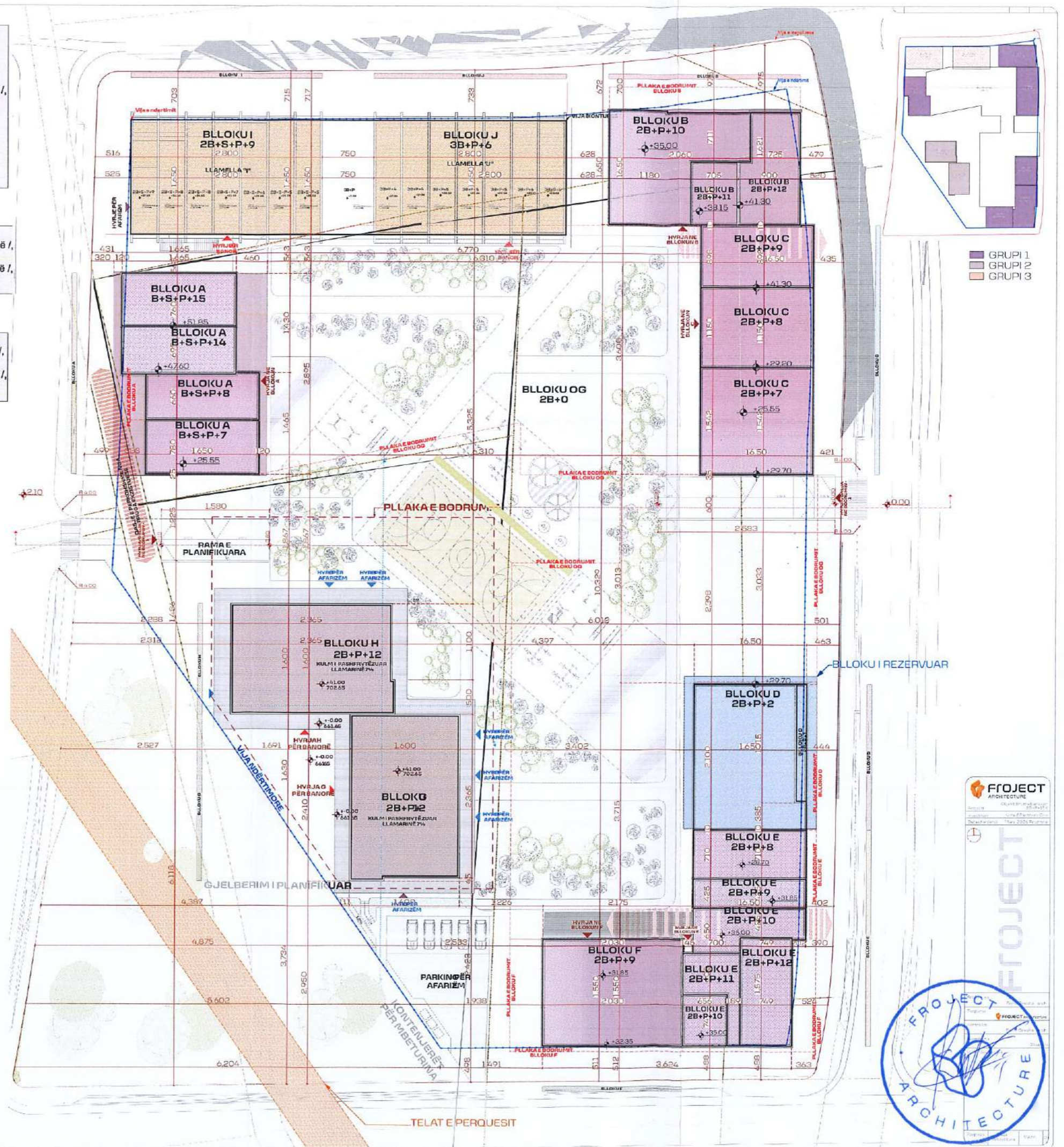
**Grupi "3":**  
**Ndërtesa "I"** – S=5,534.90m<sup>2</sup> / 3,741.86m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,793.04m<sup>2</sup>, nën tokë /  
 Etazhitet: 2B+S+P+9;  
**Ndërtesa "J"** – S=5,215.69m<sup>2</sup> / 2,843.22m<sup>2</sup>, mbi tokë + 2,271.98m<sup>2</sup>, nën tokë /  
 Etazhitet: 2B+S+P+6;  
**Totali: S=10,650.10m<sup>2</sup> / 6,585.08m<sup>2</sup>, mbi tokë + 4,065.02m<sup>2</sup>, nën tokë /**

**Grupi "4":**  
 - nr.1693-1; S=54.00 m<sup>2</sup>;  
 - nr.187-2; S=16.00m<sup>2</sup>;  
 - nr.188-0; S=33.00m<sup>2</sup>;  
 - nr.166-0; S=236.00 m<sup>2</sup>;  
**Totali: S=339.00m<sup>2</sup>**

**Grupi "4":**  
**Ndërtesa "D"** – S= 1352.90m<sup>2</sup> / 1,010.5 m<sup>2</sup>, mbi tokë + 342.4m<sup>2</sup>, nën tokë /

**Totali për Grupi "1", "2", "3" & "4": S= 63,810.21 m<sup>2</sup> / 42,504.6m<sup>2</sup>, mbi tokë + 21,305.61m<sup>2</sup>, nën tokë /**

**Vërejtje: Në sipërfaqet totale të ndërtesave është përfshirë edhe sipërfaqja e hapësirave për komunitet (3.5%).**



**PROJECT**  
 ARCHITECTURE



**Grupi "1":**  
 - nr.335-1; S=1,360m<sup>2</sup>;  
 - nr.336-1; S=2,094m<sup>2</sup>;  
 - nr.336-8; S=1,658m<sup>2</sup>;  
 - nr.337-4; S=2,000m<sup>2</sup>;  
 - nr.337-5; S=6,556m<sup>2</sup>;  
**Totali: S=13,668m<sup>2</sup>;**

**Grupi "1":**  
 Ndërtesa "A" – S=7,470.85 m<sup>2</sup> / 6,199m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,271.85 m<sup>2</sup>, nën tokë /  
 Etazhilet: -B+S+P+15;  
 Ndërtesa "B" – S=6,273.74m<sup>2</sup> / 5,166m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,107.74m<sup>2</sup>, nën tokë /  
 Etazhilet: 2B+P+12;  
 Ndërtesa "C" – S=6,350.52 m<sup>2</sup> / 5,165.62m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,184.9 m<sup>2</sup>, nën tokë /  
 Etazhilet: -2B+P+9;  
 Ndërtesa "E" – S=6,672.92m<sup>2</sup> / 5,474m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,198.92m<sup>2</sup>, nën tokë /  
 Etazhilet: -2B+P+12;  
 Ndërtesa "F" – S=3,942.62m<sup>2</sup> / 3,126 m<sup>2</sup>, mbi tokë /, 816.62 m<sup>2</sup>, nën tokë /,  
 Etazhilet: -2B+P+9;  
 Ndërtesa "OG" – S=7,489.46m<sup>2</sup> / 0,00 m<sup>2</sup>, mbi tokë /, 7,489.46 m<sup>2</sup>, nën tokë /  
 Etazhilet: -2B+0;  
**Totali: S=38,200.11m<sup>2</sup> / 25,130.62m<sup>2</sup>, mbi tokë + 13,069.49m<sup>2</sup>, nën tokë /;**

**Grupi "2":**  
 - nr.337-3 S=4,550m<sup>2</sup>

**Grupi "2":**  
 Ndërtesa "G" – S= 6,430.56m<sup>2</sup> / 4,889.18m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,541.38m<sup>2</sup>, nën tokë /,  
 Etazhilet: 2B+P+12;  
 Ndërtesa "H" – S= 7,176.50m<sup>2</sup> / 4,889.16m<sup>2</sup>, mbi tokë + 2,287.32m<sup>2</sup>, nën tokë /,  
 Etazhilet: 2B+P+12;  
**Totali: S= 13,607.06m<sup>2</sup> / 9,778.36m<sup>2</sup>, mbi tokë + 3,828.70m<sup>2</sup>, nën tokë /**

**Grupi "3":**  
 - nr.1991-1; S=3,066m<sup>2</sup>;  
 - nr.1991-2; S=4,507 m<sup>2</sup>  
**Totali: S=7,573m<sup>2</sup>**

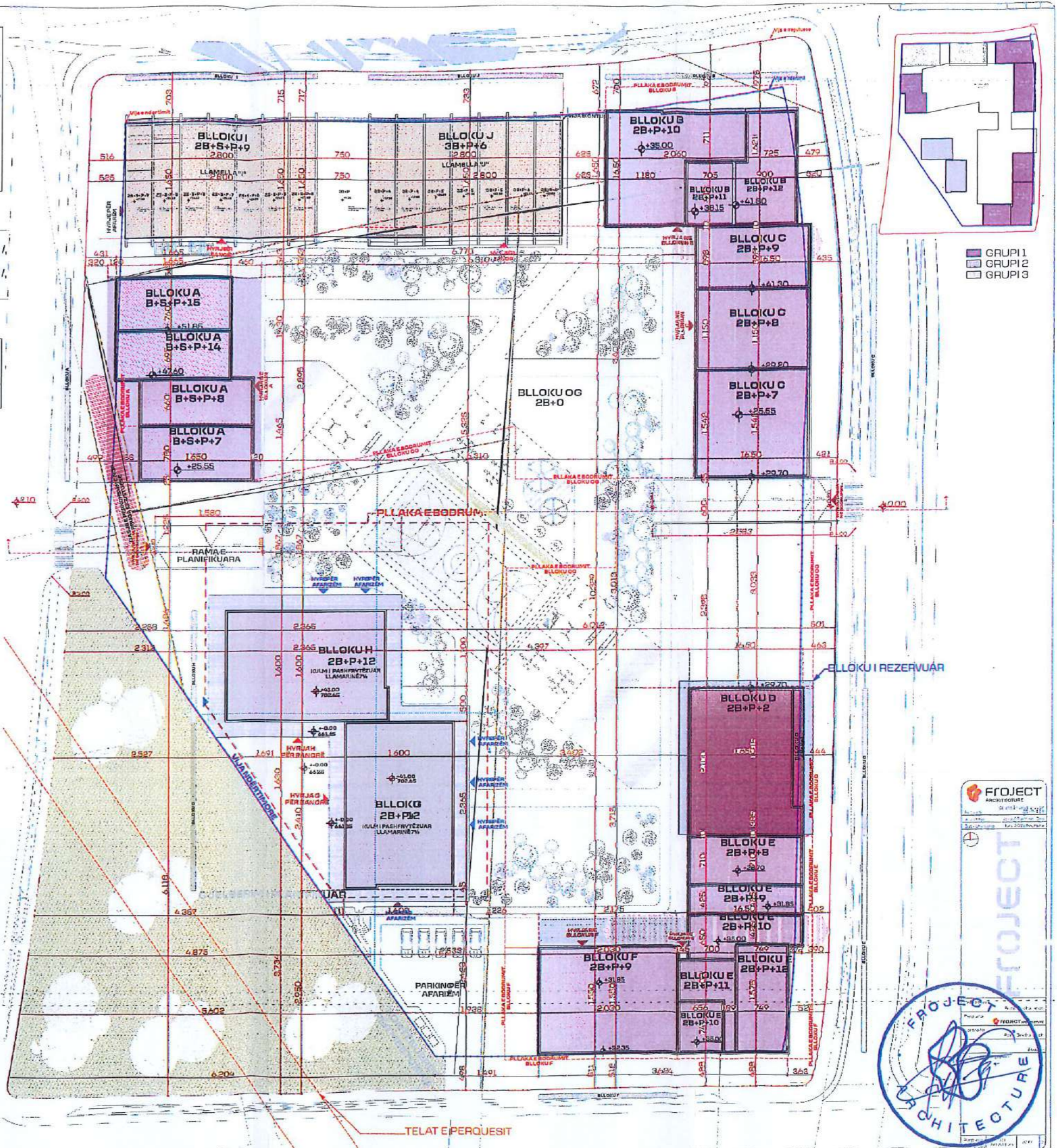
**Grupi "3":**  
 Ndërtesa "I" – S=5,534.90m<sup>2</sup> / 3,741.86m<sup>2</sup>, mbi tokë + 1,793.04m<sup>2</sup>, nën tokë /,  
 Etazhilet: 2B+S+P+9;  
 Ndërtesa "J" – S=5,215.69m<sup>2</sup> / 2,843.22m<sup>2</sup>, mbi tokë + 2,271.99m<sup>2</sup>, nën tokë /,  
 Etazhilet: 2B+S+P+6;  
**Totali: S=10,650.10m<sup>2</sup> / 6,585.08m<sup>2</sup>, mbi tokë + 4,065.02m<sup>2</sup>, nën tokë /**

**Grupi "4":**  
 - nr.1693-1; S=54.00 m<sup>2</sup>;  
 - nr.187-2; S=16.00m<sup>2</sup>;  
 - nr.188-0; S=33.00m<sup>2</sup>;  
 - nr.166-0; S=236.00 m<sup>2</sup>;  
**Totali: S=339.00m<sup>2</sup>**

**Grupi "4":**  
 Ndërtesa "D" – S= 1352.90m<sup>2</sup> / 1,010.5 m<sup>2</sup>, mbi tokë + 342.4m<sup>2</sup>, nën tokë /,

**Totali për Grupi "1", "2", "3" & "4": S= 63,810.21 m<sup>2</sup> / 42,504.6m<sup>2</sup>, mbi tokë + 21,305.61m<sup>2</sup>, nën tokë /,**

Vërejtje: Në sipërfaqet totale të ndërtesave është përfshirë edhe sipërfaqja e hapësirave për komunitet (3.5%).



**FROJECT**  
 ARCHITECTURE





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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 336-8, 335-1

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë Numri i lëndës / Broj predmeta:

Lloji i njësive kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcelë Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1500



Rilevoi / Snimio: "GeoService Engineering" SH.P.K.  
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 74

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 27.02.2026

SHPJEGUES

Datum Gjydezik: Kështjorë/01

- Kufi Parcele-Kadastrale
- Sip. Brenda bllokut të ndërtimit
- Sip. Jashtë vijës rregullative-shpronësim
- Sipërfaqja për këmbim
- Vija Rregullative - Bllokut
- Vija e ndërtimit

Nr.	Parcelat	Sipërfaqja teksuale (m <sup>2</sup> )	Brenda V.Rregulluese bllokut për ndërtim (m <sup>2</sup> )	Sip. për këmbim (m <sup>2</sup> )	Sip. për shpronësim (m <sup>2</sup> )	Totali për ndërtim (m <sup>2</sup> )
1	1660-0	6163		236		236
2	337-4	2000	2000			2000
3	337-5	6556	4485	236		4721
4	336-1	2094	1782		312	2094
5	336-8	1658	164		14	178
6	335-1	1360			1360	1360
TOTALI:		19,831	8,431	236	1686	10353

Nr.	Përshkrimi	Sipërfaqet e llogaritura (m <sup>2</sup> )
1	Sipërfaqe totale për ndërtim	10,353
2	Sipërfaqe jashtë vijës rregulluese	1,686
3	Sipërfaqe për këmbim	236
4	Sipërfaqe brenda bllokut të ndërtimit	8,431

Koor. për ndarjen e parcelave				
Nr	Y	X		
1	7511921.637	4721582.808	34	7512016.177 4721433.759
2	7511920.566	4721582.851	35	7512016.768 4721434.064
3	7511919.421	4721582.684	36	7512017.227 4721434.546
4	7511918.424	4721582.096	37	7512017.502 4721435.152
5	7511917.723	4721581.175	38	7512018.140 4721437.700
6	7511917.424	4721580.057	39	7512018.709 4721440.265
7	7511915.725	4721554.917	40	7512019.207 4721442.844
8	7511914.687	4721539.541	41	7512019.635 4721445.436
9	7511913.884	4721528.670	42	7512020.149 4721449.389
10	7511913.021	4721518.944	43	7512020.498 4721453.361
11	7511912.892	4721517.609	44	7512022.335 4721486.367
12	7511913.862	4721516.104	45	7512024.227 4721526.003
13	7511912.720	4721515.877	46	7512024.737 4721531.330
14	7511912.219	4721511.043	47	7512025.095 4721536.670
15	7511911.497	4721504.595	48	7512025.302 4721542.017
16	7511910.715	4721498.154	49	7512025.358 4721547.369
17	7511909.873	4721491.721	50	7512025.263 4721552.720
18	7511908.972	4721485.296	51	7512025.016 4721558.065
19	7511921.298	4721504.565	52	7512024.618 4721563.402
20	7511928.072	4721494.053	53	7512024.069 4721568.726
21	7511934.228	4721435.770	54	7512023.567 4721572.646
22	7511938.454	4721435.671	55	7512022.888 4721577.146
23	7511969.443	4721434.896	56	7512022.100 4721581.629
24	7511968.613	4721423.756	57	7512021.695 4721582.666
25	7511968.404	4721420.948	58	7512020.940 4721583.484
26	7512002.932	4721420.061	59	7512019.939 4721583.970
27	7512018.249	4721438.188	60	7512018.830 4721584.058
28	7512003.912	4721433.974	61	7512005.158 4721582.582
29	7512016.255	4721419.719	62	7512002.008 4721582.262
30	7512017.631	4721422.187	63	7511996.473 4721581.797
31	7512019.977	4721433.554	64	7511990.930 4721581.456
32	7512020.069	4721437.926	65	7511985.381 4721581.238
33	7512015.519	4721433.665	66	7511979.828 4721581.143
			67	7511975.350 4721581.154