



Në bazë të nenit 21, të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18, të Ligjit për Ndërtim, Nr.04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 21, 22, 44, dhe 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr.05/L-031 dt.21.07.2016, 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/02-128860/25 dt.26.08.2025 (sipas eLeja, KKN-502), të kërkuësve: Pronarëve, Sevdail Mustafa, Xhevat Mustafa, Ahmet Mekolli, Sami Maqedonci, Fatos Dibra nga Prishtina dhe Investitorit "ME Real Estate Development" L.L.C. nga Prishtina, "Dardania" Bl.9 La, Nr.40, me certifikatë të biznesit ARBK 811930024 me bashkëpronarë, Dardan Zogjani dhe Habib Murati nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "ERA"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Lam. "A"** me 2B+P+9, në kuadër të Bllokut urban "B12/ZSHP" 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 datë 05.03.2026, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve: Pronarëve, Sevdail Mustafa, Xhevat Mustafa, Ahmet Mekolli, Sami Maqedonci, Fatos Dibra nga Prishtina dhe Investitorit "ME Real Estate Development" L.L.C. nga Prishtina, "Dardania" Bl.9 La, Nr.40, me certifikatë të biznesit ARBK 811930024, me bashkëpronarë, Dardan Zogjani dhe Habib Murati nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02-128860/25 dt.26.08.2025 (sipas eLeja, KKN-502), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "ERA"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Lam. "A"** me 2B+P+9, në kuadër të Bllokut urban "B12/ZSHP" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.7628-22 & 23; nr.7639-7 & 16** ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhja urbane";

II. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Bllokut urban "B12/ZSHP" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 – 2032, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01nr.350/01–75041/24 dt.10.06.2024 në Prishtinë, dhe ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "Zonë për shfrytëzim të përzier";

Pronarët dhe Investitori, për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes faqes zyrtare të internetit të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale, **nr.7628-22 & 23, nr.7639-7 & 16** ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual, gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
- nr.7628-22; S=619m²; Sevdail Mustafa & Xhevat Mustafa "Arë e klasit 2";
- nr.7628-23; S=659m²; Ahmet Mekolli "Arë e klasit 2";
- nr.7639-7; S=504m²; Sami Maqedonci "Arë e klasit 2";
- nr.7639-16; S=325m²; Fatos Dibra "Arë e klasit 1";
- Totali: S=2,107m²;**

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave të lartcekura, ka ndërtesa të ndërtuara: në secilën parcelën kadastrale ka nga një shtëpi me etazhitet P+1;
- Terreni ka pjerrtësi / disnivel, nga drejtimi veri - kah drejtimi jug ~0.70m;

- Qasja ekzistuese e parcelave të lartcekura është përmes rrugës "Rexhep Krasniqi" Prishtinë;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, kryesisht shtëpi individuale banimore dhe administrative.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e pjesës së **Kompleksi "ERA"** me ndërtesa shumë banesore & afariste, **Lam. "A"** me 2B+P+9, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B12/ZSHP" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe të cilat 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 **Kompleksit** në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban "B12/ZSHP" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohen ndërtesat shumëbanesore dhe afariste – **Lam. "A"**, me 2B+P+9, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi "ERA" me ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam. "A",

Lam. "A" – $S=6,796.91m^2 / 4,468.80m^2+156.41=4,625.21m^2$, mbi tokë & $2,171.70m^2$, nën tokë /,
Etazhitet: **-2B+P+9;**

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

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

- nr.7628-22; $S=476m^2$;
- nr.7628-23; $S=327m^2$;
- nr.7639-7; $S=504m^2$;
- nr.7639-16; $S=245m^2$;

Totali: $S=1,552m^2$;

- Parcelat dhe pjesët e parcelave të trajtuara me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumëbanesore dhe afariste, janë:

- nr.7628-22; $S=0.00m^2$;
- nr.7628-23; $S=310m^2$;
- nr.7639-7; $S=0.00m^2$;
- nr.7639-16; $S=0.00m^2$;

Totali: $S=310m^2$;

- Parcelat dhe pjesët e parcelave me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese, që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, janë:

- nr.7628-22; $S=143m^2$;
- nr.7628-23; $S=22m^2$;
- nr.7639-7; $S=0.00m^2$;
- nr.7639-16; $S=80m^2$;

Totali: $S=245m^2$;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë "Zonë për shfrytëzim të përzier", si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "B12/ZSHP" 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/kompensimin, etazhiteti maksimal është i pa kufizuar;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore- parcelave të bashkuara (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabarit të përdhësës ose suteranit, sipas PRRU-së, lejohet max.40%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$S=1,552 \times 0.4=620.80m^2$, / sipas planit rregullues /
 $S=536.83m^2$ / 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 hollësishëm, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=1,552 \times 0.8=1,241.60m^2$, / sipas planit rregullues /
 $S=1,137.32m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara, për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës është min.40%, dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas kalkulimeve, kjo sipërfaqe është:
 $S=1,552 \times 0.4=620.80m^2$, / sipas planit rregullues /
 $S=536.83m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"2024-2032, për bllokun urban "B12/ZSHP" është **2.4**. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**. Bazuar në kalkulimet e lartshënuara sipërfaqja ndërtimore për parcelën ndërtimore – parcelat e bashkura, është:
 $S=1,552 \times 2.4=3,724.80m^2$ / sipas planit rregullues /
 $S=4,625.80m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /
Bazuar në Vendimin e Kuvendit të Kryeqytetit, 01nr.350/01–75041/24 dt.10.06.2024, sipërfaqja prej 3.5% e sipërfaqes totale ndërtimore, do të jetë:
 $S=4,625.80m^2 \times 0.035 (3.5\%)=156.40m^2$, / sipas planit rregullues, për totalin e ndërtesës /
Totali i sipërfaqes së lejuar për ndërtim, për Kompleksi "ERA" me ndërtesa shumë banesore & afariste, Lam. "A", me 2B+P+9, është: $S=4,625.80 + 156.40=4,782.20m^2$.
- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore. Sipas llogarisë, sipërfaqja $S=581m^2$, e përfshirë jashtë vijës rregulluese, e përcaktuar në përqindje (%) është: $310/1,552 \times 100=19.97\%$. Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitorët, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit **2.4**, si në vijim: $S=310 \times 2.4=744m^2$.
 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: **$S=3,724.80 + 744=4,468.80m^2$.**
- Duke u bazuar në paragrafin e dytë, të pika 4.1, *Qëllimet dhe objektivat specifike*, të Kapitulli 4. Korniza Zhvillimore e Planit, të pjesës tekstuale të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"2024-2032, me qëllim të ngritjes së vlerës së përgjithshme të shërbimeve publike të lagjes, çdo zhvillim brenda kufijve të planit (përjashtimisht zona e banimit individual) do të marrë pjesë me 3,5% të sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit për shërbime publike për të mirën e komunitetit. Lloji i shërbimeve publike dhe pozicionimi brenda ndërtesës/bllokut së propozuar do të saktësohet gjatë procesit të kushteve ndërtimore/lejes ndërtimore dhe e njëjta do të kalojë në pronësi të Komunës së Prishtinës pa obligime shtesë të Komunës ndaj Investitorit/Pronarit të tokës, si kontribut i tyre për të mirën e komunitetit. Përqindja prej 3,5 % për të mirën e komunitetit do të aplikohet si koeficient shtesë i koeficientit bazë të përcaktuar me këtë plan. Kjo përqindje ndërtohet nga investitori/pronari i tokës për nevojat e përgjithshme të komunitetit dhe kalon në pronësi të Komunës së Prishtinës pa asnjë kompensim shtesë.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 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 fqijn distanca mund të jetë 0m, përkatësisht të ngjitet në parcelë me fqijn, dhe distanca e bodrumit nga parcelat fqinje është min 1.5m apo me marrëveshje me fqijn mund të jetë 0m;

- Tek banimi shumëbanesor, distanca minimale e vijës ndërtimore është 5.0 m, ndërsa ajo maksimale 10m 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 shumëbanesor nuk bën 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 65%;
- Me qëllim të arritjes së numrit optimal të drunjëve, duhet të mbillet së paku një dru me kurorë të gjerë për 250 m² të sipërfaqes së pandërtuar të zones. Trupat ekzistues të drurëve të ruhen. Nëse një numër i caktuar duhet të prehen për shkak të ndërtimit, atëherë ato duhet të zëvendësohen me drunj të rinj të mbjellur në pjesën e lirë të ngastrës. Sugjerohet mbjellja e bimëve autoktone, që i përshtaten klimës dhe vendit;
- Tek banimi kolektiv min 1 VP/100 m², por jo më pak se numri i njësive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit;
- Standardi i parkimit për bruto të sipërfaqes së ndërtuar është dy vend parkingje /100m², (por jo më pak se numri i njësive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit). Në hapësirat e parkimit publik duhet të parashihen parkingjet për personat me nevoja të veçanta. Parkimi duhet planifikuar në përgjithësi me garazhe nëntokësore, të cilat do të mundësojnë më shumë hapësirë të hapur për këmbësorë dhe çiklistë. Nga numri i obligueshëm i vend parkingjeve, së paku 20% duhet të jenë për shfrytëzim publik. Kjo është një qasje e qëndrueshme që jo vetëm siguron ajër të pastër, por edhe një mjedis të sigurt për këmbësorë dhe çiklistë. Për afarizëm llogariten 3 vend parkingje për 100 m², por jo më pak se numri i njësive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit;
- Materialet të cilat do të përdoren duhet të jenë materiale bashkëkohore dhe të cilat i përmbushin standardet e ndërtimit të kërkuara me ligje dhe rregullore të aplikueshme;
- Të sigurohet qasje për të gjithë, përmes sigurimit të shkallëve, rampave (me dorëza) ku ka ndryshime të nivelit, të shfrytëzohen materialet të forta, jo të rrëshqitshme, të realizohet drenazhi për të siguruar rrjedhën e ujit atmosferik nësipërfaqen e të tokës, ndriçimi të potencojë materialet e peizazhit (të forta dhe të buta) dhe minimizojë hijet e thella, lokimi i vendeve për ulje të ofrojë zgjedhje për diell, hije si dhe të mundësohet strehim nga të reshurat, sugjerohen materialet e forta dhe jo të rrëshqitshme për dysheme, si: guri i përpunuar, pllaka argjilore, betoni e të ngjashme, të përdoren materialet me teksturë që ndihmojnë orientimin, orientojnë lëvizjen (të ndihmojnë njerëzit me pengesa në të pamur), të evitohen pengesat në vijat e lëvizjes;
- Mobiliari urban duhet të bëhet i thjeshtë, të përcjell dizajnin në nivel të qytetit nëse është vendosur, ndriçimi të përdoret si mjet për të pamundësuar krimin, gjatë pajisjes së hapësirave publike, dizajni dhe zgjedhja e mobiliarit urban të paraqesë vepra të artit publik;
- Të respektohen vijat e lëvizjes duke mos vënë pengesa për lëvizje, të planifikohen vende për ulje nën hije të drunjve, të planifikohet gjelbërimi i lartë, e posaçërisht t'i kushtohet rëndësi mbjelljes së drunjëve izolues dhe dekorativ, të planifikohen sipërfaqe të ujit - fontana, kroje etj;
- Qasja në kompleks me ndërtesë shumë banesore dhe afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Planit i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së 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 Hollësishtëm "Kalabria"2024-2032 Prishtinë;

V. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale nr.7628-22 & 23; nr.7639-16 ZK Prishtinë, do të realizohet bazuar në Planin e Situacionit - "zgjidhja urbane", Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe

manualin e ndarjes, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Smart Geometrics" shpk nga Prishtina, me licencë nr.278;

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

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

VI. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, **nr.7628-22 & 23; nr.7639-7 & 16** ZK Prishtinë, do të realizohet bazuar në Planin e Situacionit - "zgjidhja urbane", Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualin e bashkimit, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Smart Geometrics" shpk nga Prishtina, me licencë nr.278.

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

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

VII. Kompensimi/shpronësimi i pjesëve të parcelave kadastrale për **nr.7628-23** ZK Prishtinë me $S=310m^2$, e përfshirë në hapësira publike të planifikuara – rrugë, 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 (%), është $(310/1,552) \times 100=19.97\%$. 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**, përcakton sipërfaqen ndërtimore, si në vijim: **$S=310 \times 2.4=744m^2$** ;

Andaj bazuar në konstatimet e lartcekura, Drejtoria e Urbanizmit jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesëve të parcelën kadastrale të lartcekur, me sipërfaqe totale prej **$S=744m^2$** , sipas sipërfaqeve të lartcekura, dhe manualit për ndarje, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Smart Geometrics"sh.p.k. me licencë nr.278, 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, bashkimit dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit V. dhe VI. të këtij vendimi.

Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë për Pronë të Komunës së Prishtinës;

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

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

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;

- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
 - Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
 - Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
 - Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).
- Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçe nga "Termokos" - Ngrrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

IX. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse 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 në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

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

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni ndërtimor për **Leje Mjedisore Komunale** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;

Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

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

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

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

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, meqenëse parcelat kadastrale të lartëcekura që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasit 1” & “Arë e klasit 2”, 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 të 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=1,552m²**. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore. Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

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

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

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin

ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit;

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

A r s y e t i m

Kërkuesit: Pronarët, Sevdail Mustafa, Xhevat Mustafa, Ahmet Mekolli, Sami Maqedonci, Fatos Dibra nga Prishtina dhe Investitori "ME Real Estate Development" L.L.C. nga Prishtina, "Dardania" Bl.9 La, nr.40, me certifikatë të biznesit ARBK 811930024, me pronarë, Dardan Zogjani dhe Habib Murati nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02-128860/25 dt.26.08.2025 (sipas eLeja, KKN-502), kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "ERA"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Lam. "A"** me 2B+P+9, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të këtij vendimi.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02-128860/25 dt.26.08.2025 (sipas eLeja, KKN-502) si dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelën kadastrale **nr.7628-22 & 23; nr.7639-7 & 16** ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projekti konceptual - "zgjidhja urbane" e kompleksit, me projekt ideor të ndërtesës shumëbanesore dhe afariste - **Kompleksi "ERA"** me ndërtesa shumëbanesore & afariste –**Lam. "A"** me 2B+P+9, hartuar nga "Shm Architecture" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit ARBK 811858440, dhe me pronarë, Shpëtim Musliu;
- Manuali i matjeve gjeodezike për parcelat kadastrale nr.7628-22&23, nr.7639-7&16 ZK Prishtinë, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "GeoHorizont" shpk nga Prishtina, me numër të licencës nr. 54;
- Manuali i ndarjes dhe bashkimit, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Smart Geometrics"sh.p.k. me licencë nr.278;
- Akti noterial "Deklaratë e përbashkët juridike për zgjidhje urbane", e lidhur në mes investitoreve "ME Real Estate Development" L.L.C. nga Prishtina dhe "Besim Demaj" B.I., përpiluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Numri Rendor i LRP 7744/2025, Numri i referencës 4180/2025, dt. 13.10.2025;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit Xhevat Mustafa dhe Sevdail Mustafa nga Dabisheci, dhe Investitorit "ME Real Estate Development" L.L.C. nga Prishtina, përpiluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Numri Rendor i LRP 3350/2025, Numri i referencës 1904/2025, dt.28.04.2025;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit Ahmet Mekolli nga Shajkoci, dhe Investitorit "ME Real Estate Development" L.L.C. nga Prishtina, përpiluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Numri Rendor i LRP 11689/2024, Numri i referencës 4940/2024, dt.09.12.2024;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit Sami Maqedonci dhe Nebehate Maqedonci nga Prishtina, dhe Investitorit "ME Real Estate Development" L.L.C. nga Prishtina, përpiluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Numri Rendor i LRP 11573/2024, Numri i referencës 4890/2024, dt.05.12.2024;
- Akti noterial "Autorizim", e lidhur në mes pronarit Fatos Dibra nga Prishtina, dhe Investitorit "ME Real Estate Development" L.L.C. nga Prishtina, përpiluar te Noter Sevdije S. Krasniqi në Prishtinë, me Numri Rendor i LRP 3080/2025, dt.26.03.2025;
- Shkresa "Njoftimi publik" i datës 12.09.2025 gjerë 26.09.2025, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e lokacionit me shkresën "Njoftim publik";
- Fotokopja e certifikatës së biznesit të "ME Real Estate Development" L.L.C., me nr. të ARBK-se 811930024, me adrese "Dardania Bl.9 La,Nr40, në Prishtinë, dhe me pronarë Dardan Zogjani dhe , Habib Muratii;
- Fotokopja e dokumenteve të identifikimit të pronarëve dhe investitorit;
- Akti noterial "Autorizim për përfaqësim", e lidhur në mes Xhavit Fetahu nga Prishtina, dhe Investitorit "ME Real Estate Development" L.L.C. nga Prishtina, përpiluar te Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Numri Rendor i LRP 5411/2025, dt.09.07.2025;
- Akti noterial "Autorizim për përfaqësim", e lidhur në mes Krenar Veseli nga Vranja, dhe Investitorit "ME Real Estate Development" L.L.C. nga Prishtina, përpiluar te Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Numri Rendor i LRP 5410/2025, Numri i referencës 2869/2025, dt.09.07.2025;
- Ftesat e datës 18.12.2024;
- Procesverbalet e takimeve me palë, të datave 06.01.2025 dhe 27.01.2025;

- Procesverbali i Organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e kushteve urbanistike dhe lejeve ndërtimore, i datës 11.02.2026.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02-128860/25 dt.26.08.2025 (sipas eLeja, KKN-502), shqyrtimit të përmbajtjes së saj dhe lokacionit, për të cilin kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, dokumentacionet e bashkëngjitura, konsultoi dokumentet e planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimin-projektin konceptual me "zgjidhja urbane" dhe projektin ideor, dhe procedurat e zhvilluara gjatë fazës së procedimit administrativ, në mënyrë procedurale dhe në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Kjo drejtori, ka pranuar kërkesën, 05nr.350/02-128860/25 dt.26.08.2025 (sipas eLeja, KKN-502), në emër të kërkuësve dhe investitorit të lartcekur, fillimisht, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin, për ndërtimin e **Kompleksi "ERA"** me ndërtesa shumëbanesore & afariste – **Lam. "A"** me 2B+P+9, në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut Urban "B12/ZSHP", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"2024-2032 në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.7628-22 & 23, nr.7639-7 & 16** ZK Prishtinë, sipas kriterëve të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria", miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr.035-186861 dt.02.10.2013, dhe ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar për "Zonë për shfrytëzim të përzier";

Paraprakisht, pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të shqyrtimit të saj, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18, të Ligjit të Ndërtimit Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenit 13 të "UA i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, kjo drejtori ka vendosur Afishen "Njoftimi publik", me datë 12.09.2025, e cila ka qëndruar gjerë me datë 26.09.2025, ku sipas rregullatës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuësve dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim;

Kuvendi i Kryeqytetit, me Vendimin, 01nr.350/01 – 75041/24 dt.10.06.2024, ka miratuar Planin Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 – 2032, ku në dispozita për zbatim të këtij plani është specifikuar se të gjitha kërkesat që aplikojnë për kushte ndërtimore, duhet të trajtohen në harmoni me kriteret e PRRH, dhe ku, ndër të tjerash, në këtë plan, konkretisht në pikën 4.1 / *Qëllimet dhe objektivat specifike* / të kapitullit 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 (përgjashtimisht zona e banimit individual) do të marrë pjesë me 3,5% të sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit për shërbime publike për të mirën e komunitetit, konkretisht aplikimi i koeficientit shtesë të sipërfaqes totale ndërtimore, dhe ku kjo përqindje ndërtohet nga investitori/ pronari i tokës për nevojat e përgjithshme të komunitetit dhe kalon në pronësi të Komunës së Prishtinës pa asnjë kompensim shtesë;

Bazuar në plani i situacionit – "zgjidhja urbane" të prezantuar dhe pas kontrollit në arkivën e drejtorisë lidhur me kërkesat e parashtuara, është konstatuar se në drejtori është aplikuar me kërkesën 05nr.350/02 – 48111/24 dt.12.04.2024 për parcelat kadastrale **nr.7628-17, 18, 19, 40 & 21** ZK Prishtinë, e cila kërkesë është në fazën e trajtimit. Gjatë fazës së trajtimit të kësaj kërkesë, zyrtari përgjegjës i lëndëve 05nr.350/02 – 48111/24 dt.12.04.2024 & 05nr.350/02- 48111/24 dt.12.04.2024 përmes shkresës "Ftesë" të datës 10.01.2025 ka ftuar në takim pronarët e parcelave kadastrale **nr.7628-22 & 23; nr.7639-6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18 & 20** ZK Prishtinë, për trajtimin e zgjedhjes urbane të pjesës së Bllokut urban "B12/ZSHP" me që rast edhe është mbajtur procesverbali me datë 17.01.2025, i cili është pjesë e dosjes së lëndës;

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 "Me Real Estate Development" LLC., në lagjen "Kalabria", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-128860/25 dt.26.08.2025, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen "Kalabria" në Prishtinë, për ndërtesën "2" me etazhitet 2B+P+9, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugën e planifikuar. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", "Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës" dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur 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 – 112722 dt.27.08.2024, dhe Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës Vendimin 14nr.020/04-112722 dt.27.08.2024, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimet nga projektuesi i investitorit me datat 11.02.2026, përmes procesverbalit kanë rekomanduar disa vërejtje dhe sugjerime dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore;

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e lartshënuara, dhe në shqyrtimin e dokumentacionit të prezantuar, pas konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të "UA i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21 dhe 44 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit vendosi që ta trajtoj kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkuessit 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 të hollësishëm për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin e kërkesës, 05nr.350/02-128860/25 dt.26.08.2025 (sipas eLeja, KKN-502), në emër të kërkuessve: Pronarve, Sevdail Mustafa, Xhevat Mustafa, Ahmet Mekolli, Sami Maqedonci, Fatos Dibra nga Prishtina dhe Investitorit "ME Real Estate Development" L.L.C. nga Prishtina, "Dardania", Bl.9 La, Nr.40, me certifikatë të biznesit ARBK 811930024, mebashkëpronarë, Dardan Zogjani dhe Habib Murati nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi "ERA"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Lam. "A"** me 2B+P+9, të gjitha këto në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut Urban "B12/ZSHP", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"2024-2032 në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.7628-22 & 23; nr.7639-7 & 16** ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" të prezantuar;

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

Gjithashtu, përmes shkresës, "Njoftim" 05nr.350/02-128860/25 dt.05.03.2026, kjo drejtori vendosi që bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht Ligjin Nr.03/L-215 për Qasje në dokumente publike, palët e interesuara – pronarin / poseduesin e parcelës kadastrale nr.1797-4, 1794-5, 1797-32 & 1797-34 ZK Prishtinë, ti informojë se, kjo drejtori me Vendim 05nr.350/02 - 128860/25 dt.05.03.2026, ka caktuar kushtet ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "ERA"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Lam. "A"** me 2B+P+9, të gjitha këto në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut Urban "B12/ZSHP", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"2024-2032 në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.7628-22 & 23, nr.7639-7 & 16** ZK Prishtinë;

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuara, si dhe vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Planit Rregullues i Hollësishëm "Kalabria", në sistemin koordinativ KosovaREF 01 dhe Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale të trajtuara;

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

I dërgohet: Kërkuesve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02-128860/25 dt.26.08.2025 (sipas eLeja, KKN-502);

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 - 128860/25 DT.05.03.2026,**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini



Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi.



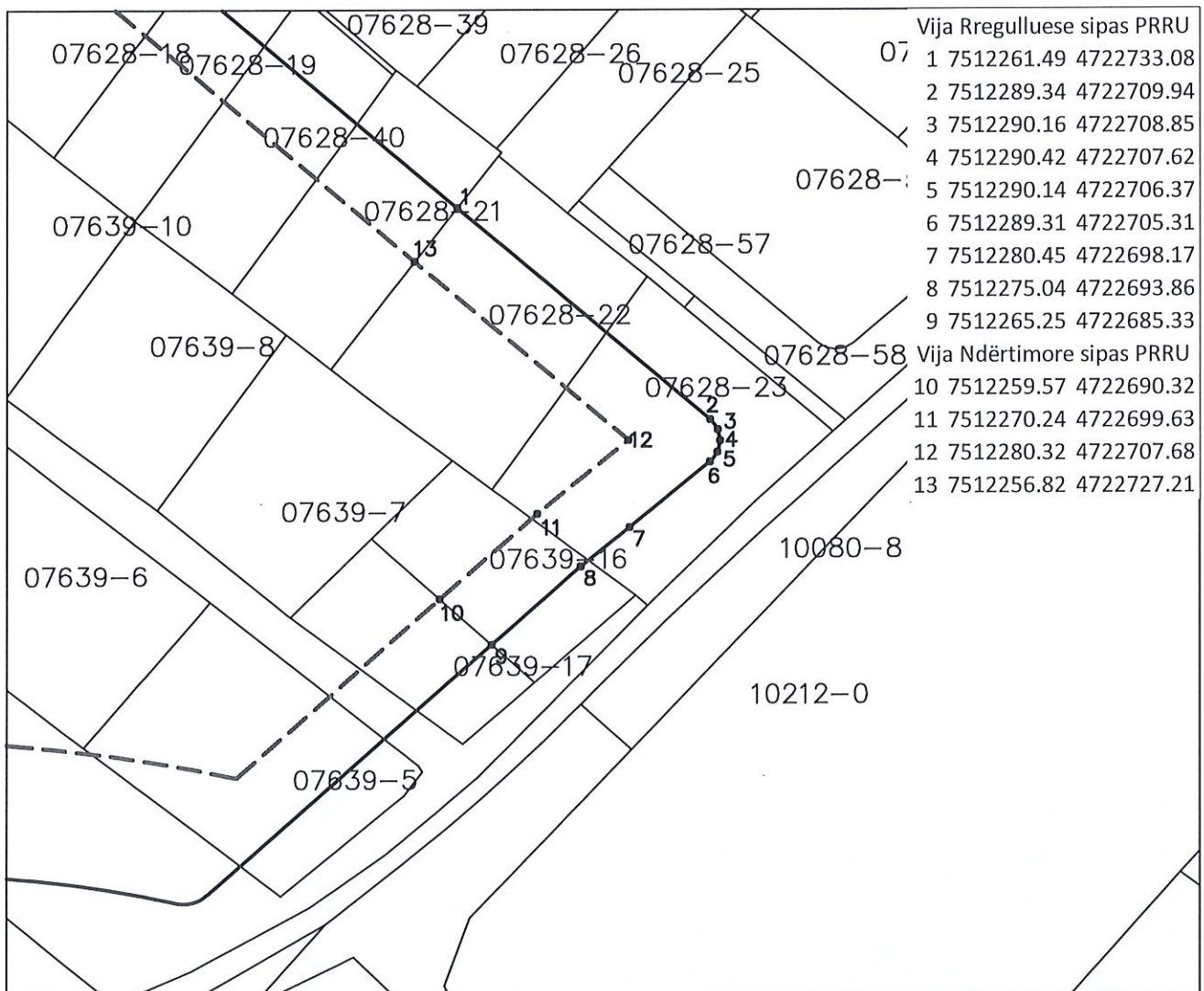
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi:

Prishtinë: 25.02.2026

Legjenda:

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



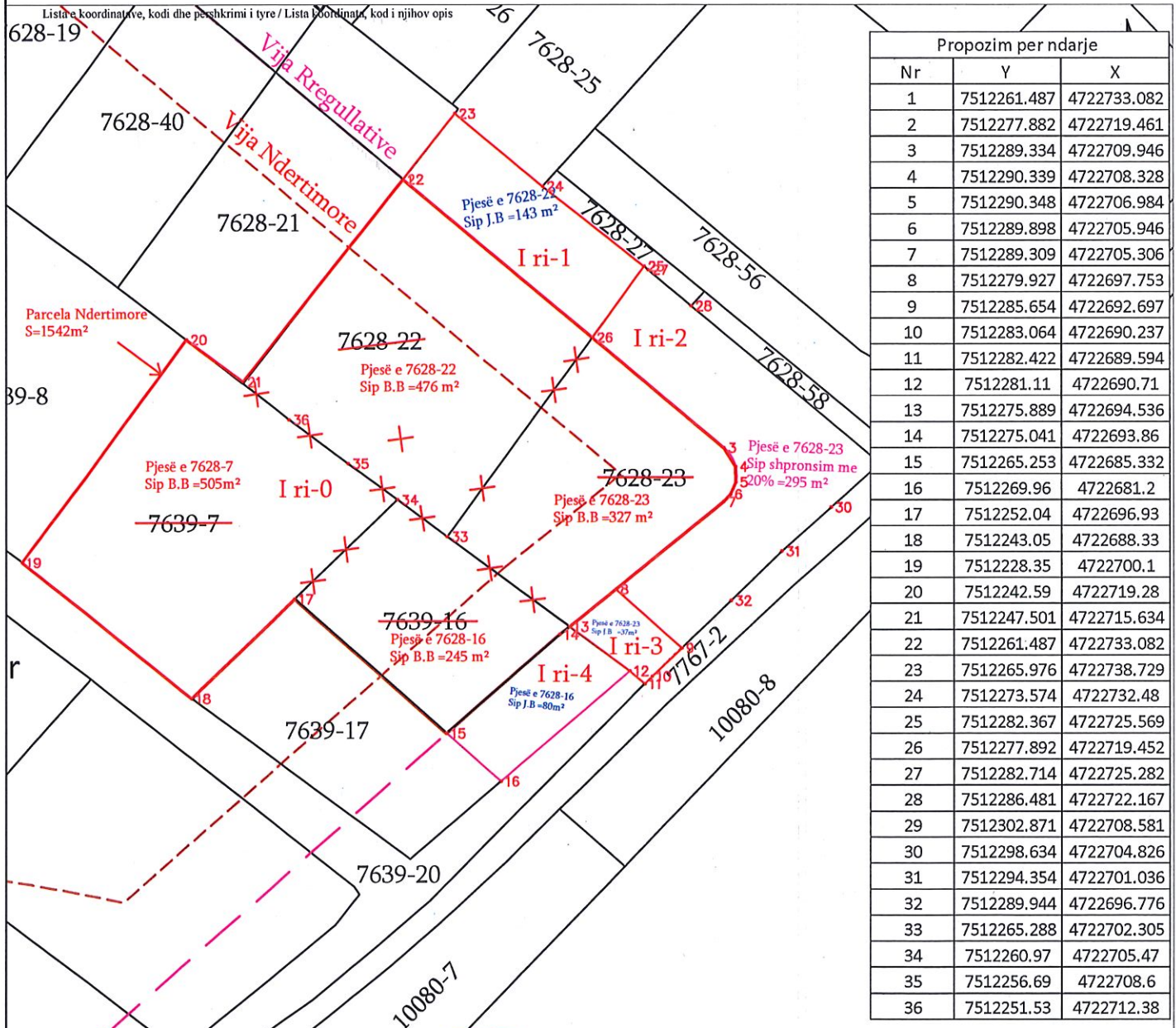
Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministrastvo Životne Dredine, Prostornong Planianja i
Infrastruktura / Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice :

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

Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : identifikimi njesis Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 2500



Rilevoi / Snimio: Smart Geometrics shpk
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 278

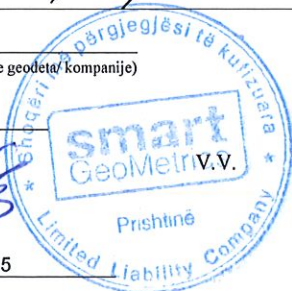
Nënshkrimi / Potpis:

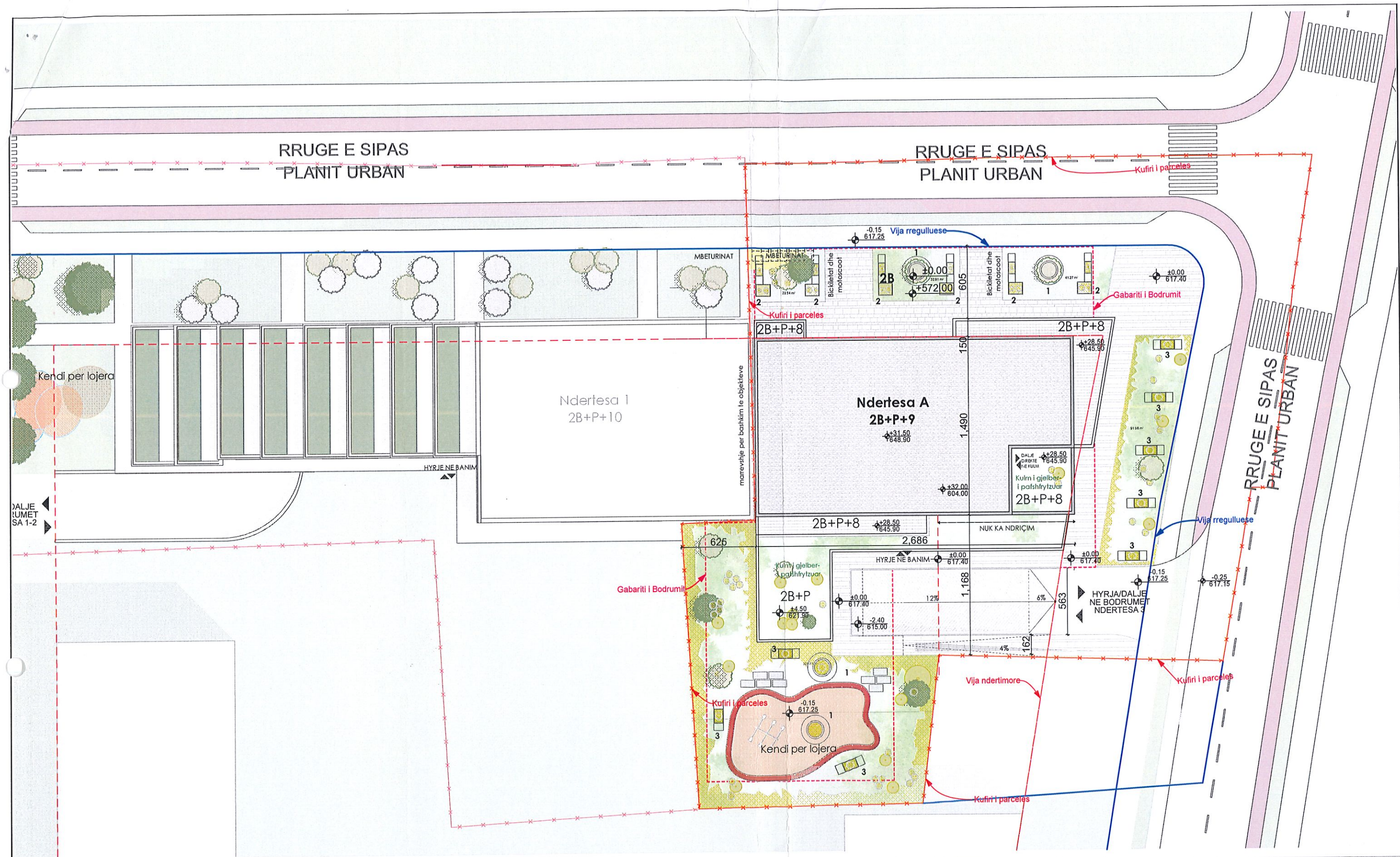
Data e rilevimit / Datum snimanja: 11.11.2025

Aprovui / Usvojio:
(emri dhe mbiemri i përsorit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja:





Kalkulimet									
A	B	C	D	E	F	G	H	I	
Pronari i parcelës	Numri i parcelës	Sipërfaqe totale e parcelës	Indeksi i sipërfaqes ndërtuese	Sipërfaqe e lejuar për shpate 40%	Sipërfaqe e lejuar për bodrum 80%	Sipërfaqe minimale gjelbruese 40%	Sipërfaqe brenda vijës rregulluese	Sipërfaqe jashtë vijës rregulluese	
Sevdail Mustafa 1/2	P-71914059-07628-22	619	1,142.40	190.40	380.80	190.40	476	143	
Xhevat Mustafa 1/2	P-71914059-07628-23	659	784.80	130.80	261.60	130.80	327	332	
Ahmet Mekolli	P-71914059-07639-7	504	1,209.60	201.60	403.20	201.60	504	0	
Sami Maqedonci	P-71914059-07639-16	325	588.00	98.00	196.00	98.00	245	80	
Fatos Dibra	P-71914059-07639-16	325	588.00	98.00	196.00	98.00	245	80	
		m²	2,107.00	3,724.80	620.80	1,241.60	620.80	1,552.00	555.00
Sipërfaqe ndërtimore për Shpronësim Hx2			310.00	744.00					
Sipërfaqe ndërtimore për Shpronësim Hx2									
Sipërfaqe ndërtimore për Komunitet Cx3.5			3.50%	156.40					
Sipërfaqja Totale e ndërtimit mbi Tokë				4,625.20					
Sipërfaqe ndërtimore e patrajtuar			245.00						

NDERTESA AFARISTE - BANIMORE
ME RESIDENCE

26/08/2025
05-350/02-0128860/25

ARKITEKTURA

FAZA E PROJEKTI
PROJEKTI IDEOR

MENAXHER I PROJEKTI
I.D.A KRENAR VESELI

ZYRJA PROJEKTUESE:
SHM ARCHITECTURE

Blloku B 12, Objekti B, H1/4
Prishtë 10000 Kosovë
+383(0)48408408
shmarchitectureshp@gmail.com

PERMBAJTJA
SITUACIONI I GJERË

PROJEKTUES
KRENAR VESELI, ARTIZANA RACI

INVESTITORI:
ME
REAL
ESTATE
DEVELOPMENT
L.L.C.

BLLOKU URBAN:
BLLOKU B 12/ZHP

PËRPIJESJA:
1:300, 1:1

DATA:
3/5/2026

NR:
7