

01-234



	<p>Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p>Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina</p>	<p>PRISHTINA</p> 
---	--	--

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, dhe 44, të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr.05/L-031 dt.21.07.2016, nenit 17 pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L-040, dt. 20.02.2008, nenit 15, pika “d”, e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 14064/25 dt.28.01.2025, të kërkuesve: Pronarëve, Mehdi Kongjeli, Sami, Bedri dhe Nexhat Begolli, Bashkim, Arsim, Valbona, Afrim, Fatmire, Fitim dhe Vlora Raçi nga Prishtina, dhe Investitori, “In On”sh.p.k. nga Prishtina, Lagjja “Muhaxheret”, rr.”Lordi Bajron” nr. DK6-1, me certifikatë të biznesit ARBK 810837675, dhe me pronar Besnik Thaqi nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi “IN ON 4”**, me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Lam. ”A”** me 2B+S+P+13, në kuadër të Bllokut urban “B9/ZSHP”, të Tërësisë hapësinore “B”, 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 18.05.2026, merr këtë:

V E N D I M
CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuesve: Pronarëve, Mehdi Kongjeli, Sami, Bedri dhe Nexhat Begolli, Bashkim, Arsim, Valbona, Afrim, Fatmire, Fitim dhe Vlora Raçi nga Prishtina dhe Investitorit, “In On”sh.p.k. nga Prishtina, Lagjja “Muhaxheret”, rr.”Lordi Bajron” nr. DK6-1, me certifikatë të biznesit ARBK 810837675, dhe me pronar Besnik Thaqi nga Prishtina, sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 14064/25 dt.28.01.2025, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi “IN ON 4”** me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Lam. ”A”** me 2B+S+P+13, në kuadër të Bllokut urban “B9/ZSHP”, të Tërësisë hapësinore “B”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024-2032 në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.7626-12, 13,14, 37, 38, 39, 40 & 65 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 “B9/ZSHP”, të Tërësisë hapësinore “B”, 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.7626-12, 13,14, 37, 38, 39, 40 & 65 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.7626-12; S=600m²; Mehdi Kongjeli;.....”Arë e klasit 1”;
- nr.7626-13; S=621m²; Bashkim Raçi;.....”Arë e klasit 1”;
- nr.7626-37; S=1,427m²; Sami, Bedri dhe Nexhat Begolli;.....”Arë e klasit 1”;
- nr.7626-38; S=334m²; Arsim dhe Valbone Raçi;.....”Arë e klasit 1”;
- nr.7626-39; S=333m²; Afrim dhe Fatmire Raçi;.....”Arë e klasit 1”;
- nr.7626-40; S=333m²; Fitim dhe Vlora Raçi;.....”Arë e klasit 1”;
- nr.7626-65; S=352m²; Sami, Bedri dhe Nexhat;.....”Arë e klasit 1”;
- Totali: S=4,189m²;**

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale, parcela kadastrale nr. 7626-40 ZK Prishtinë, është e ngarkuar me hipotekë, nga NLB Banka në Prishtinë;
- Në kuadër të parcelave nr.7626-38, 39, & 40 ZK Prishtinë, ka ndërtesa të ndërtuara individuale banimore, me etazhitet B+P+1+Nk, kurse parcelat kadastrale nr.7626-12, 13, 14, 37 & 65 ZK Prishtinë janë të zbrazëta / nuk ka ndërtime;
- Terreni ka pjerrtësi / disnivel, nga drejtimi veri-perëndimi - kah drejtimi lindje – pererendim , ~2.0m’;
- Qasja ekzistuese e parcelave të lartcekura është përmes rrugës "Rexhep Krasniqi" dhe "Pajazit Ahmeti" Prishtinë, të cilat njëherit, janë edhe rrugë të planifikuara sipas planit rregullues;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, kryesisht shtëpi individuale banimore dhe administrative dhe ndërtesa shumë banesore & afariste;
- Akti noterial "Deklaratë – Pëlqim" përpiluar te Notere Anduna I. Gashi Shehu në Prishtinë, me LRP.nr.2117/2026 dt.15.05.2026, bashkëpronarët Sami, Bedri dhe Nexhat Begolli si dhe Subjekti juridik "Mercom Invest "sh.p.k. kanë dhen pëlqim për bashkimin e parcelës kadastrale nr.7626-41 ZK Prishtinë, edhe me parcelat fqinje (parcelat kadastrale të trajtuara me këto kushte ndërtimore);

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e **Kompleksi "IN ON 4"** me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Lam. "A"** me 2B+S+P+13, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B9/ZSHP", të Tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 – 2032, 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 ndërtesës, raporti i ndërtesës 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 – "zgjdhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të Bllokut urban "B9/ZSHP", të Tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 – 2032, planifikohet të ndërtohet **Kompleksit "IN ON 4"** me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Lam. "A"**, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi "IN ON 4" me ndërtesa shumë banesore & afariste,

Lam. "A" – S=14,759.49m² / 9,691.20m², mbi tokë & 5,068m², nën tokë /,
Etazhitet: **2B+S+P+13;**

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

- nr.7626-12; S=600m²;
- nr.7626-13; S=464m²;
- nr.7626-14; S=164m²;
- nr.7626-37; S=941m²;
- nr.7626-38; S=285m²;
- nr.7626-39; S=281m²;
- nr.7626-40; S=278m²;
- nr.7626-65; S=352m²;

Totali: S=3,365m²;

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

- nr.7626-12; S=0.00m²;
- nr.7626-13; S=6m²;
- nr.7626-14; S=25m²;
- nr.7626-37; S=486m²;
- nr.7626-38; S=49m²;
- nr.7626-39; S=52m²;
- nr.7626-40; S=55m²;
- nr.7626-65; S=0.00m²;

Totali: S=673m²;

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

- nr.7626-12; S=0.00m²;
 - nr.7626-13; S=151m²;
 - nr.7626-14; S=0.00m²;
 - nr.7626-37; S=0.00m²;
 - nr.7626-38; S=0.00m²;
 - nr.7626-39; S=0.00m²;
 - nr.7626-40; S=0.00m²;
 - nr.7626-65; S=0.00m²;

Totali: S=151m²;

- 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 Bllokut urban "B9/ZSHP", të Tërësisë hapësinore "B", 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 2B+S+P+13;
- 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.30 - 40%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=3,365 \times 0.4=1,346m^2$, / sipas planit rregullues /;
 $S=1,346m^2$ / 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:
 $S=3,365 \times 0.8=2,692m^2$, / sipas planit rregullues /;
 $S=2,354m^2$ / 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 llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=3,365 \times 0.4=1,346m^2$, / sipas planit rregullues /;
 $S=1,411.90m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual 30% në parter & 10% terasa dhe kulm /;
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"2024-2032, për bllokun urban "B9/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:
 $S=3,365 \times 2.4=8,076m^2$ / sipas planit rregullues /
 $S=9,691.20m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual, duke llogaritur shpronësimin/

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

$S=9,691.20 m^2 \times 0.035 (3.5\%)=339.39m^2$, / sipas planit rregullues, për ndërtesën Lam. "A" /

Totali i sipërfaqes së lejuar për ndërtim, për Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste -Lam.

"A" me 2B+S+P+13, është: **S=9,691.20 + 339.39=10,030.59m².**

- 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=673m², e

përfshirë jashtë vijës rregulluese, e përcaktuar në përqindje (%) është: $673/3,365 \times 100 = 20\%$. 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: $S = 673 \times 2.4 = 1,615.20 \text{m}^2$. 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:

$S = 8,076 + 1,615.20 = 9,691.20 + 339.39 = 10,030.59 \text{m}^2$.

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokoluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Distanca në mes të dy objekteve është minimum 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare) dhe për të arritur te ky kusht janë përcaktuar distancat nga parcelat fqinje: aty ku ka hapje të kthinave primare si dhoma e ditës dhe dhomat e fjetjes, distanca minimale nga parcela e fqiu është 0.5H, aty ku ka hapje të kthinave sekondare si kuzhinë, tryezari, banjo, WC, depo, shkallë dhe garazhë, distanca minimale është 0.25H ose me marrveshje me fqiu distanca mund të jetë 0m, përkatësisht të ngjitet në parcelë me fqiu, dhe distanca e bodrumit nga parcelat fqinje është min 1.5m apo me marrveshje me fqiu 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 250m² 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 1VP/100 m², por jo më pak se numri i njërive 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 njërive 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 njërive 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 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 përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"2024-2032 Prishtinë;

VI. Ndarja / parcelimi i parcelave **nr.7626-13,14, 37, 38, 39 & 40** 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 "Geo-Group" sh.p.k nga Prishtina, me licencë nr.52.

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

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

VII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave, **nr.7626-12,13,14,37,38,39,40 & 65** ZK Prishtinë, si dhe më pas, edhe me parcelën kadastrale nr.7626-41 ZK Prishtinë (*bazur në aktin noterial "Deklaratë – Pëlqim" përpiluar te Notere Anduna I. Gashi Shehu në Prishtinë, me LRP.nr.2117/2026 dt.15.05.2026*) 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 "Geo-Group" sh.p.k. nga Prishtina, me licencë nr.52.

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

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

VIII. Kompenzimi/shpronësimi i pjesëve të parcelave kadastrale për nr.7626-13 me $S=6m^2$; nr.7626-14 me $S=25m^2$, nr.7626-37 me $S=486m^2$, nr.7626-38 me $S=49m^2$, nr.7626-39 me $S=52m^2$ & nr.7626-40 me $S=55m^2$ ZK Prishtinë, me sipërfaqe totale $S=673m^2$, të përfshira 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 $(673/3,365) \times 100=20\%$. 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: **$S=673 \times 2.4=1,615.20m^2$** .

Andaj bazuar në konstatimet e lartcekura, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesëve të parcelave kadastrale të lartcekura, me sipërfaqe totale prej **$S=1,615.20m^2$** , sipas sipërfaqeve të lartcekura, dhe manualit për ndarje, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo-Group" sh.p.k. me licencë nr.52, 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 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;

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

X. Kyçja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KRU "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.

XI. 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`, 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 - "zgjdhja 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 dymave dhe dritareve, në përpjesë 1:50;

- Projektin e organizimit të kompleksit , me rrugë, shtigje, mobiluarin 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;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni ndërtimor për **Leje Mjedisore Komunale** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e 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.

XIII. 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 dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

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

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

XIV. 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", 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 $S=3,365m^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore. Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, 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.

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 rrënitimit;

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

A r s y e t i m

Kërkuesit: Pronarët Mehdi Kongjeli, Sami, Bedri dhe Nexhat Begolli, Bashkim, Arsim, Valbona, Afrim, Fatmire, Fitim dhe Vlora Raçi nga Prishtina, dhe Investitori, “In On”sh.p.k. nga Prishtina, Lagjja “Muhaxheret”, rr.”Lordi Bajron” nr. DK6-1, me certifikatë të biznesit ARBK 810837675, dhe me pronar Besnik Thaqi nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 - 14064/25 dt.28.01.2025, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit “IN ON 4”** me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Lam. ”A”** me 2B+S+P+13, në lokacionin e përshtuar në paragrafin I. të këtij vendimi.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 14064/25 dt.28.01.2025, si dhe shkresat “Plotësim lënde” 05nr.070/01 – 177604/25 dt.24.11.2025 & 05nr.070/01 – 53441/26 dt.15.04.2026, 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.7626-12, 13,14, 37, 38, 39, 40 & 65 ZK Prishtinë**, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projekti konceptual - “zgjidhja urbane” e kompleksit, me projekt ideor të **Kompleksit “IN ON 4”** me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Lam. ”A”** me 2B+S+P+13, i hartuar nga kompania projektuese N.SH. “Rraci Ark Ing” shpk nga Graçanica, me certifikatë të regjistrimit me ARBK 811325994, dhe me pronar Kreshnik Rraci nga Prishtina;
- Manuali gjeodezik “Situacioni gjeodezik në parcelat 07626-12,13,14, 37, 38, 39,40,65 ZK Prishtinë”, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar “Geo-Group” sh.p.k. nga Prishtina, me licencë nr. 52;
- Manuali gjeodezik “Propozim për bashkim dhe ndarje të parcelave”, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar “Geo-Group” sh.p.k. nga Prishtina, me licencë nr. 52;
- Shkresa “Njoftimi publik” i datës 25.02.2025 gjerë 12.03.2025, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e lokacionit me shkresën “Njoftim publik”;
- Shkresat “Ftesë”, e datës 21.02.2025, për pronarët e parcelave kadastrale **nr.7626-13,38,39,40 ZK Prishtinë**;
- Shkresa “Procesverbal”, nga takimi i mbajtur me datë 10.03.2025;
- Procesverbali i Organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e kushteve urbanistike dhe lejeve ndërtimore, i datës 24.04.2026;

- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes pronarit Mehdi Kongjeli nga Prishtina, dhe Investitorit "In On" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 4224/2024, Nr. REF.: 1964/2024, dt. 22.05.2024 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes pronarit Rexhep Raqi nga Prishtina, dhe Investitorit "In On" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP: 2664/2025, Nr. REF.: 1543/2025, dt. 01.04.2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për dhurimin e paluajtshmërisë", e lidhur në mes pronarit Rexhep Raqi dhe Bashkim Raqi nga Prishtina, dhe Investitorit "In On" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, me Nr. i LRP-së: 2690/2025, Nr. REF.: 1558/2025, dt. 02.04.2025 (kopje e vërtetuar nga origjinali, LRP.nr.2101/2026, dt. 14.05.2026);
- Akti noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Sami, Bedri dhe Nexhat Begolli nga Prishtina, dhe Investitorit "In On" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Anduena I. Gashi Shehu në Prishtinë, me LRP.nr. 5156/2025, REF.nr. 1059/2025, dt. 27.11.2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Aneks I, Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Sami, Bedri dhe Nexhat Begolli nga Prishtina, dhe Investitorit "In On" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Anduena I. Gashi Shehu në Prishtinë, me LRP.nr. 5212/2025, REF.nr. 1084/2025, dt. 03.12.2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Arsim, Valbone, Afrim, Fatmire, dhe Fitim Raçi nga Prishtina, dhe Investitorit "In On" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Anduena I. Gashi Shehu në Prishtinë, me LRP.nr. 4775/2025, REF.nr. 927/2025, dt. 04.11.2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve Sami, Bedri dhe Nexhat Begolli nga Prishtina, dhe Investitorit "In On" sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Notere Anduena I. Gashi Shehu në Prishtinë, me LRP.nr. 1498/2026, REF.nr. 503/2026, dt. 10.04.2026 (ekstrakt nga origjinali);
- Fotokopja e certifikatës së biznesit të "In On" shpk, ARBK 810837675, dhe me pronar Besnik Thaqi nga Prishtina;
- Fotokopja e dokumenteve të identifikimit të pronarëve dhe investitorit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02-14064/25 dt.28.01.2025, si dhe shkresat "Plotësim lënde" 05nr.070/01-177604/25 dt.24.11.2025 & 05nr.070/01-53441/26 dt.15.04.2026, shqyrtimit të përmbajtjes së tyre dhe lokacionit, për të cilin kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, dokumentacionet e bashkëngjitura, konsultoi dokumentet e planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Plani Rregullues 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 - 14064/25 dt.28.01.2025, 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 "IN ON 4"** me ndërtesë shumë banesore & afariste – **Lam. "A"** me 2B+P+10, në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut urban "B9/ZSHP", të Tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01nr.350/01 – 75041/24 dt.10.06.2024 në Prishtinë, konkretisht në parcelat kadastrale, **nr.7626-12,14 & 37 ZK Prishtinë**, 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 "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, kjo drejtori ka vendosur Afishen "Njoftimi publik", me datë 25.02.2025, e cila ka qëndruar gjerë me datë 12.03.2025, ku sipas rregullatives ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e

kërkuesve dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethës në diametrimin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Kjo drejtori, pas analizimit të projekt propozimit konceptual në raport me planin rregullues ka konstatuar se në kuadër të pjesës së parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B9/ZSHP", të Tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, përfshihen edhe parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr.7626-13, 38, 39 dhe 40 ZK Prishtinë, andaj kjo drejtori, andaj duke u bazuar në nenin 83, 109 dhe 116 të Ligjit Nr.05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, përmes shkresës "Ftesë" të datës 21.02.2025, ka ftuar në procedim administrativ pronarët e parcelave kadastrale nr.7626-13, 38, 39 dhe 40 ZK Prishtinë, që me datën 10.03.2026, të marrin pjesë në takim. Bazuar në procesverbalin nga takimi i mbajtur me datë 10.03.2026, të ftuarit, pas njoftimit me projekt propozimin e prezantuar, janë shprehur të kënaqur me të, dhe janë deklaruar se do të diskutojnë me investitorin rreth mundësisë së përfshirjes së pronave të tyre në zgjidhjen urbane të propozuar.

Në ndërkohë, subjekti juridik, "In On"sh.p.k. nga Prishtina, pas arritjes së marrëveshjes për bashkëinvestim me pronarët dhe krijimit të rrethanave për përfshirje në trajtim edhe të parcelave kadastrale nr.13, 38, 39, 40 & 65 ZK Prishtinë, i ka prezantuar kësaj drejtorie propozim zgjidhjen urbane, të plotësuar, dhe kjo e fundit, ka shqyrtuar dhe analizuar të njëjtin, dhe ka konstatuar se në zgjidhjen urbane janë përfshirë në trajtim parcelat kadastrale nr.7626-12, 13,14, 37, 38, 39, 40 & 65 ZK Prishtinë, në kuadër të cilave është planifikuar ndërtimi i Kompleksit "IN ON 4" me ndërtesë shumë banesore & afariste – Lam. "A" me 2B+S+P+13.

Sipas propozim zgjidhjes urbane, të prezantuar, është propozuar-planifikuar, që pjesa e parcelës kadastrale nr.7626-13, 14, 37, 38, 39, & 40 ZK Prishtinë, me sipërfaqe totale $S=6+25+486+49+52+55=421m^2$, e shtrirë në hapësirë të planifikuar me destinim publik-rrugë të planifikuar të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria", të trajtohet përmes kompensimit/shpronësimit, me koeficient të ndërtimit, sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën VIII., të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës.

Me aktin noterila "Deklaratë – Pëlqim" përpiluar te Notere Anduna I. Gashi Shehu në Prishtinë, me LRP.nr.2117/2026 dt.15.05.2026, bashkëpronarët Sami, Bedri dhe Nexhat Begolli si dhe Subjekti juridik "Mercom Invest"sh.p.k. kanë dhënë pëlqim për bashkimin e parcelës kadastrale nr.7626-41 ZK Prishtinë, edhe me parcelat fqinje (parcelat kadastrale të trajtuara me këto kushte ndërtimore), konkretisht parcelat kadastrale nr.7626-12, 13,14, 37, 38, 39, 40 & 65 ZK Prishtinë edhe me parcelën kadastrale nr.7626-41 ZK Prishtinë ;

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 I*, është specifikuar që, me qëllim të ngritjes së vlerës së përgjithshme të shërbimeve publike të lagjes, çdo zhvillim brenda kufijve të planit (përfshijmë zona e banimit individual) do të marrë pjesë me 3,5% të sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit për shërbime publike për të mirën e komunitetit, konkretisht aplikimi i koeficientit shtesë të sipërfaqes totale ndërtimore, dhe ku kjo përqindje ndërtohet nga investitori/ pronari i tokës për nevojat e përgjithshme të komunitetit dhe kalon në pronësi të Komunës së Prishtinës pa asnjë kompensim shtesë.

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 50254/25 dt.11.04.2025, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimet nga projektuesi i investitorit me datë 24.04.2026, 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 "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi

për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21 dhe 44 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit vendosi që ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç’rast konstatoi se 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 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 - 156050/24 dt.25.11.2024, në emër të kërkuessve: Pronarët, Mehdi Kongjeli, Sami, Bedri dhe Nexhat Begolli, Bashkim, Arsim, Valbona, Afrim, Fatmire, Fitim dhe Vlora Raçi nga Prishtina, dhe Investitori, “In On”sh.p.k. nga Prishtina, Lagjja “Muhaxheret”, rr.”Lordi Bajron” nr. DK6-1, me certifikatë të biznesit ARBK 810837675, dhe me pronar Besnik Thaqi nga Prishtina, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi “IN ON 4”**, me ndërtesë shumëbanesore & afariste–**Lam. “A”** me 2B+S+P+13, në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut Urban “B9/ZSHP”, të Tërësisë hapësinore “B”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024-2032 në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.7626-12, 13,14, 37, 38, 39, 40 & 65 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.

Shtojcë: Plani i situacioni - “zgjidhja urbane” e kompleksit me ndërtesë të planifikuar dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Planit Rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF 01 dhe Manuali i ndarjes, bashkimit dhe shpronpsimit 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: Kërkuessve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02 – 14064/25 dt.28.01.2025.

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 - 14064/25 DT.18.05.2026,

Zyrtari:
Ergyn Hajredini,



Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi.



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

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministrastvo Životne Dredine, Prostornong Planiranja i Infrastrukture /
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 njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 07626-12,07626-13,07626-14

07626-37,07626-38,07626-39

07626-40,07626-41 dhe 07626-65

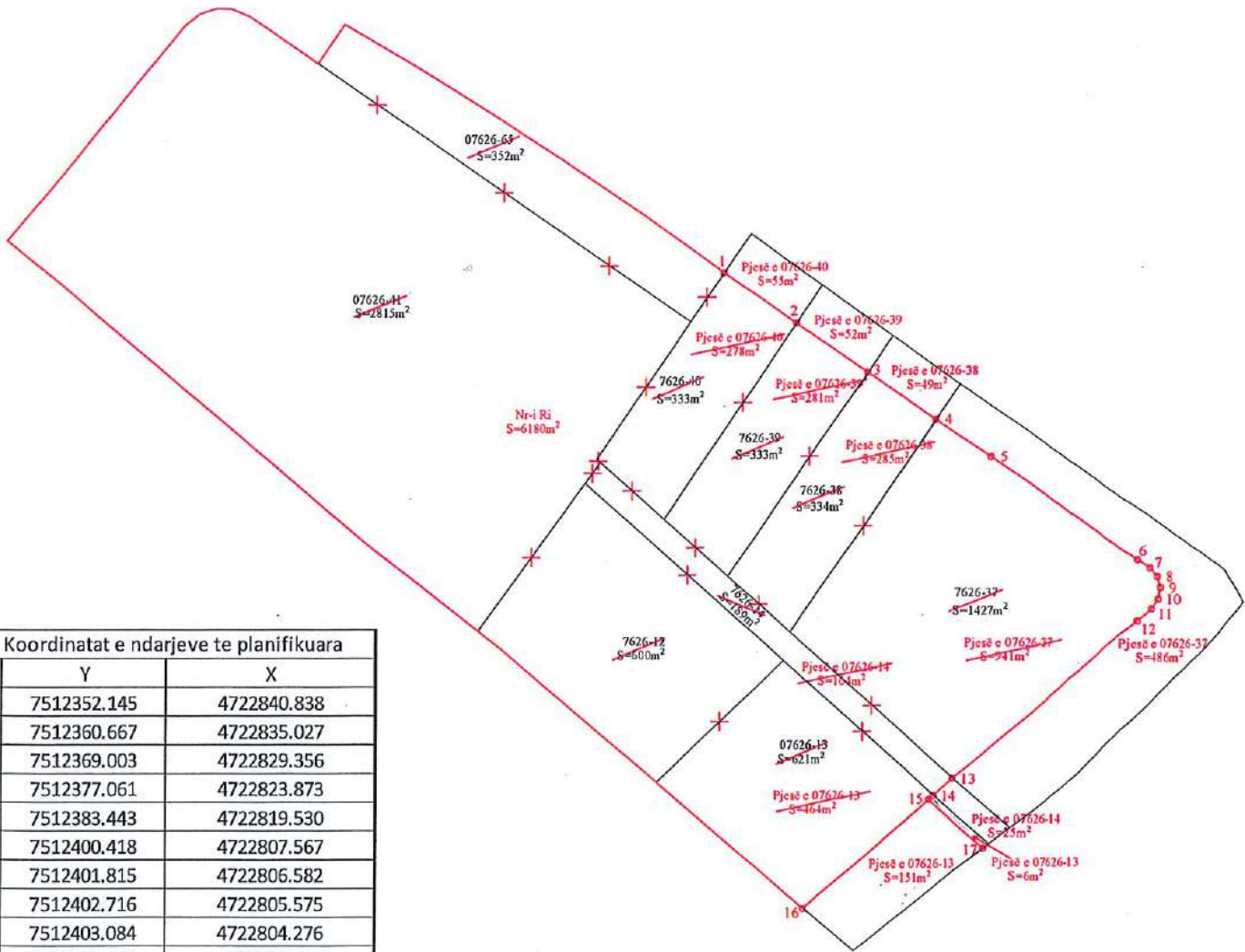
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 800

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Propozim për bashkim dhe ndarje të parcelave



Koordinatat e ndarjeve te planifikuara

Nr	Y	X
1	7512352.145	4722840.838
2	7512360.667	4722835.027
3	7512369.003	4722829.356
4	7512377.061	4722823.873
5	7512383.443	4722819.530
6	7512400.418	4722807.567
7	7512401.815	4722806.582
8	7512402.716	4722805.575
9	7512403.084	4722804.276
10	7512402.844	4722802.947
11	7512402.046	4722801.857
12	7512400.399	4722800.438
13	7512379.211	4722782.179
14	7512376.925	4722780.209
15	7512376.401	4722779.758
16	7512361.754	4722767.136
17	7512382.643	4722774.111

Rilevoi / Snimio: "Geo-Group" Sh.p.k.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ imë i prezime geodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ imë i prezime sluzbenog lica)

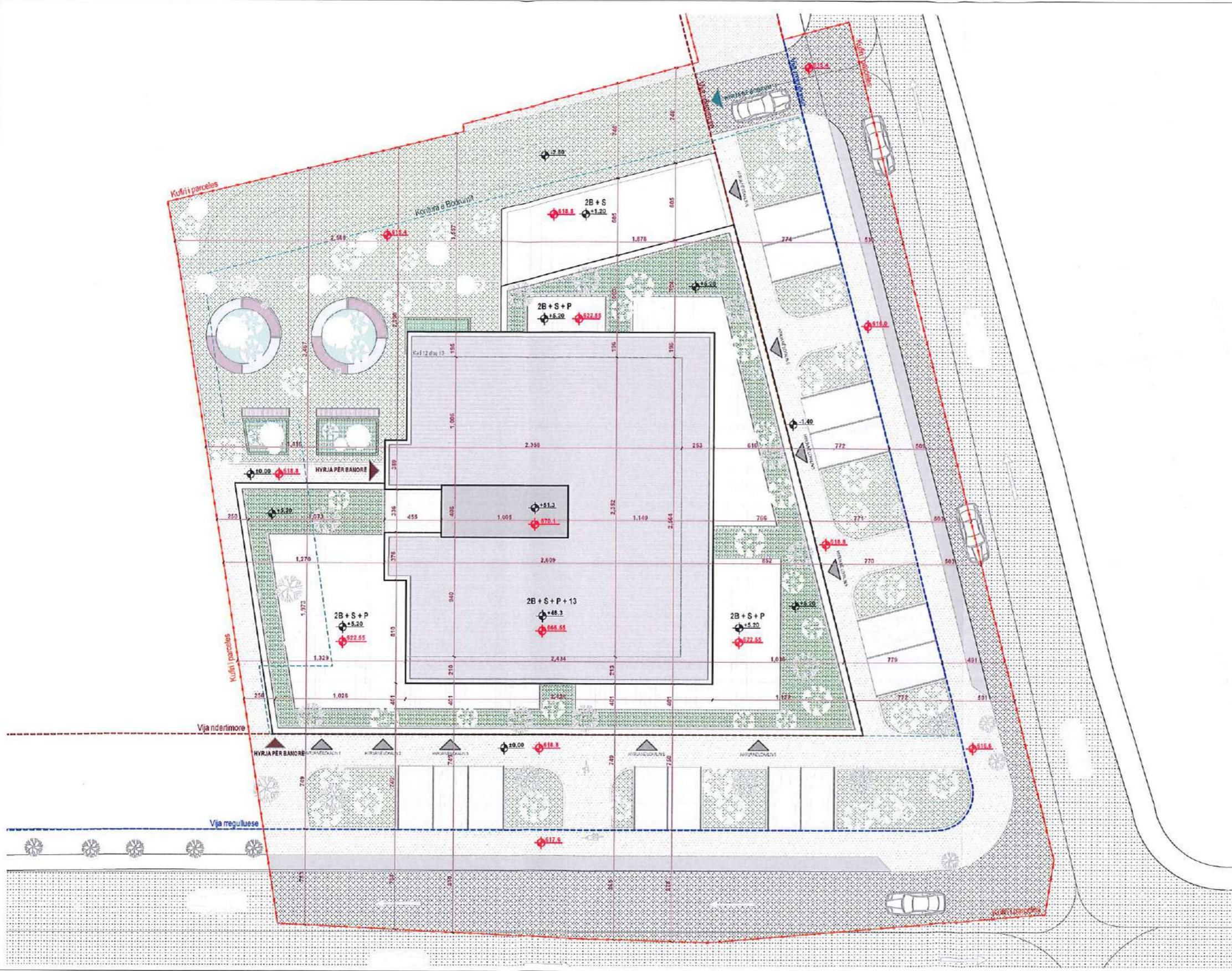
Nr. i licencës / Br. licence: 52

Nënskrimi / Potpis: _____

Nënskrimi / Potpis: _____
Data e rlevimit / Datum snimanja: 14.05.2026

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____





Ndërtesa me etazhitet 2B+P+S+P+13	
SIPERFAQET SIPAS PRRU:	
Sip. tot. parcelave / S=	4,038 m ²
Sip. tot. bernda VRR. S=	3,365 m ²
ISHP= 0.4 / Sipërfaqja e shpëtës	S=3,365 X 0.4= 1,346.0 m ²
ISN= 0.6 / Sipërfaqja nëntokë	S=3,365 X 0.6= 2,019.0 m ²
ISP = 2.4 / Sip. totale mbi tokë	S=4,038x2.4=9,691.2 m ²
SIPERFAQET SIPAS PROJEKTIT:	
Sip. tot. nëntokë	= 5,068.29 m ²
Sip. tot. mbitokë	=10,030.39 m ²
Sip. tot. nën&mbitokë	=15,437.87 m ²

- Kufiri i parcelave**
- Vija rregulluese**
- Kontura e përdheses dhe KK**
- Vija ndërtimore**
- Kontura e suterentit**
- Kontura e bodrumit**

Investitori: *In On sh.p.k.*

NDËRTESE SHUMË BANESORE-AFARISTE, LAGJJA KALABRI
Etazhiteti: 2B+S+P+14

Statusi i Projektit: **PROJEKT KONCEPTUAL** Faza: **ARKITEKTURA**

Studio projektuese: **BRACI Ark. Ing.**

IDA KRESHNIAK BRACI

formati: A3 Data: Mars/2026 Përpjesa: 1:320 Nr. fletës: A/6

Emri i fletës: **Situacioni i ngushtë**

