

01-457



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor, Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim, Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 dhe 22 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr.350/02-35474/26 dt.10.03.2026, (sipas e-Leja, KKN-00921), në emër të aplikuesit/pronarit, “KosovateX” sh.p.k. (qirambajtje 99 vite), me certifikatë të biznesit ARBK 810515455, me adresë rr.Tahir Zajmi nr.68 nga Prishtina, dhe investitori “Prime Invest Group” sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812182450, dhe me përfaqësues Murat Kuka nga Prishtina, dhe bashkëinvestitori “Alko-Impex-General Construction” sh.p.k., nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810492637, dhe me përfaqësues Imer Ademi nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Lamela “1”**, me etazhitet 3B+P+7 dhe **Lamela “2”**, me etazhitet 2B+P+11, në kuadër të Bllokut Urban “E 14-1”, të Tërësisë Urbane “E”, të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 07.05.2026, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/pronarit, “KosovateX” sh.p.k. (qirambajtje 99 vite), me certifikatë të biznesit ARBK 810515455, me adresë rr.Tahir Zajmi nr.68 nga Prishtina, dhe investitori “Prime Invest Group” sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812182450, dhe me përfaqësues Murat Kuka nga Prishtina, dhe bashkëinvestitori “Alko-Impex-General Construction” sh.p.k., nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810492637, dhe me përfaqësues Imer Ademi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-35474/26 dt.10.03.2026, (sipas e-Leja, KKN-00921), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Lamela “1”**, me etazhitet 2B+P+7 dhe **Lamela “2”**, me etazhitet 2B+P+11, në kuadër të Bllokut Urban “E 14-1”, të Tërësisë Urbane “E”, të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 në Prishtinë, konkretisht në parcelës kadastrale, nr. 2876-0 dhe 2877-0 ZK Prishtinë, si dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale, nr.3007-1 ZK Prishtinë, me pronar / posedues P.SH. Rrugë, me pjesën e parcelës kadastrale nr.2877-0 ZK Çagllavicë, në pronësi të Kompania e Re “KosovateX” sh.p.k. (qirambajtje 99 vite), e përfshirë në hapësirë të destinuar për interes publik- rrugë të planifikuar të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas: Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01nr.350/01-75041/24 dt.10.06.2024, ku sipas këtij plani kjo zonë – Blloku “E 14-1”, është planifikuar me destinim “Zonë banimi – banim i lartë i përzier”.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale nr. 2876-0 dhe 2877-0 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronarët & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr.2876-0; S=991 m²; “KosovateX” Sh.p.k.....“Kullosë e klasës 2”;
 - nr.2877-0; S=5,008 m²; “KosovateX” Sh.p.k.....“Kullosë e klasës 2”;

Totali i parcelave private: S=5,999 m²,

- nr. 3007-1.....S=82 m² (nga pjesa e parcelës Sip=133m²).....P.SH.Rrugë KK.Prishtina,.....
.....infrastrukturë -“rrugë e pakategor”;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelës kadastrale S=82 m².

Sipërfaqja e parcelës kadastrale, e propozuar për këmbim:

nr.2877-0.....S=82 m².....“KosovateX” Sh.p.k.....“Kullosë e klasës 2”

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelës kadastrale S=82 m².

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura është në Qiramarrje 99 vjet pronësi të “KosovateX” Sh.p.k. me certifikatë të biznesit ARBK 810515455 në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale, me kyçje në infrastrukturë teknike; rrugë, ujësjellës dhe kanalizim, elektrikë etj.
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimit gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuara me këto kushte ndërtimore, nuk ka ndërtim.
- Terreni i lokacionit është i rrafshët;
- Qasja në parcelat kadastrale të lartcekura është përmes rrugës ekzistuese “Tahir Zajmi” dhe rruga “Papa Kristo Negovani”, dhe të planifikuara me Planin Rregullues të Hollësishëm “Kalabria”2024-2032.
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese si: shtëpi individuale;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të pjesëve dhe parcelave ndërtimore Bllokut urban “E 14-1”, të Tërësisë Hapësinore “E” të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024-2032 në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e ndërtesën shumë banesore & afariste – **Lamela “1”**, me etazhitet 2B+P+7 dhe **Lamela “2”**, me etazhitet 2B+P+11 dhe hapësira përcjellëse, dhe ato janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjdhja urbane” bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me kushtet ndërtimore në kuadër të ndërtesës shumë banesore & afariste – **Lamela “1”**, me etazhitet 2B+P+7 dhe **Lamela “2”**, me etazhitet 2B+P+11, në kuadër të Bllokut Urban “E 14-1”, të Tërësisë Urbane “E”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria”2024-2032 në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

- Kompleksin e Ndërtesave shumë banesore & afariste – Lamela “1” & Lamela “2”

Lamela “1”- S=5,810.36 m² / 3,599.82 m² mbi tokë + 2,210.54 m² nën tokë /,

Etazhitet: 2B+P+7;

Lamela “2”- S=12,940.86 m² / 8,554.24 m² mbi tokë + 4,386.62 m² nën tokë /,

Etazhitet: 2B+P+11;

Sipërfaqja e përgjithshme S=18,751.22 m² / 12,154.06 m² mbitokë + 6,597.16 m² nëntokë /

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

- nr. 2876-0,.....S=53 m²;
- nr. 2877-0,.....S=3997 m²;
- nr. 3007-1,.....S=82 m²; (e propozuar për këmbim)

Totali: S=4132 m²

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

- nr. 2876-0,.....S=298 m²;
- nr. 2877-0,.....S=493 m² (154+339 m²);

Totali: S=791 m²

Pjesa nga parcela 2876-0 me sipërfaqe prej 636 m² si dhe pjesa nga parcela 2877-0 me sipërfaqe prej 371+87=458 m², mbesin të patrajtuara,

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të jetë për banim shumë banesor & afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun Urban “E 14-1”, të Tërësisë Urbane “E” të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"2024-2032 në Prishtinë, nuk përcaktohet ndërsa, sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin/kompensimin, etazhitet maksimal është 2B+P+11.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara/parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabaritet të përdhësës ose suteranit, sipas planit rregullues urban lejohet 40%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=4132 \times 0.4 (40\%)=1652.80 \text{ m}^2 / \text{sipas planit rregullues};$
 $S=1652.80 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit konceptual};$
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale për etazhet e nëntokës (ISHPN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabaritet të bodrumit, bazuar në kriteret e planit rregullues, sipërfaqja e bodrumit përcaktohet nga distancat me fqinjë dhe vijave rregulluese - (lejohet max.80%), dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
 $S=4132 \times 0.8 (80\%)=3,305.60 \text{ m}^2 / \text{sipas planit rregullues};$
 $S= 3299.29 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit konceptual};$
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), sipas planit rregullues urban lejohet min. 40%, duke mos llogaritur sipërfaqen e parkingjeve, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
 $S=4132 \times 0.4 (40\%)=1652.80 \text{ m}^2 / \text{sipas planit rregullues dhe Vendimit të Krytarit};$
 $S=1652.80 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit, mbi tokë};$
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) për Bllokun Urban “E 14-1”, të Tërësisë Urbane “E”, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria”2024-2032, është 2.4. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi 51% apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës – bodrum, dhe sipas llogarive dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
 $S=4,132 \times 2.4= 9,916.80 \text{ m}^2 / \text{sipas PRR-së};$
 $S=791 \times 2.4= 1,898.40 \text{ m}^2 / \text{sipas llogaritur edhe shpronësimin-kompensimin};$
 $S=12,154.06 \text{ m}^2; / \text{sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin-kompensimin};$
Bazuar në pikën 4.1 / Qëllimet dhe objektivat specifike / të dispozitës 4. / Korniza Zhvillimore e Planit /, është specifikuar që, me qëllim të ngritjes së vlerës së përgjithshme të shërbimeve publike të lagjes, çdo zhvillim brenda kufijve të planit (përfshirë zona e banimit individual) do të marrë pjesë me 3,5% të sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit për shërbime publike për të mirën e komunitetit, konkretisht aplikimi i koeficientit shtesë të sipërfaqes totale ndërtimore. Sipërfaqja prej 3.5% e sipërfaqes totale ndërtimore, do të jetë:
 $S=11,815.20 \text{ m}^2 \times 0.035 (3.5\%)=413.53 \text{ m}^2$, sipas PRR-së;
Sipërfaqja $S=413.53 \text{ m}^2$, e planifikuar sipas 3.5 (%), është propozuar të shpërndahet në ndërtesën “Lamela 2”, në nivelin e Katit parë – Hapësirë për “Komunitetit” (me hapësira).
 $S=413.53 \text{ m}^2$, projektin kryesor përcaktohet kjo sipërfaqe;
Sipërfaqja totale ndërtimore për Kompleksin
 $S=11815.20 + 413.53 \text{ m}^2= 12,228.73 \text{ m}^2 / \text{sipas PRR-së};$
 $S=12,154.06 \text{ m}^2, / \text{sipas projekt propozimit konceptual};$
- Pasi sipërfaqja e parcelave të përfshira jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore e tejkalon 20%, me aplikimin e Vendimit, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, mund të kompensohet - transferohet e drejta ndërtimore e pronës private, e përfshirë në hapësira me interes public, vetëm për sipërfaqen $S=791 \text{ m}^2$, e njëjta e shprehur në përqindje (%), është $791/4132 \times 100=19.14\%$. Ky transferim realizohet me koeficient të planit rregullues (2.4), andaj kjo sipërfaqe prej $S=791 \text{ m}^2$, që do të kompensohet, do të jetë: $S=791 \times 2.4=1,898.40 \text{ m}^2$.
Ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, për kompleksin me ndërtesa shumë banesorë & afariste Lamela “1”, me etazhitet 2B+P+7 dhe Lamela “2”, me etazhitet 2B+P+11, do të jetë:
 $S=9,916.80 + 1,898.40 \text{ m}^2 + 413.53 \text{ m}^2 (3.5\%) = 12,228.73 \text{ m}^2$.

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe 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 shumëbanesorë, distanca minimale e vijës ndërtimore është 5.0 m, ndërsa ajo maksimale 10.0 m varësisht nga niveli i rrugës dhe etazhitet;
- Rampa dhe shkallët e hyrjes duhet të jenë brenda vijës ndërtimore dhe brenda sipërfaqes së shputës ndërsa me strehë, ballkon apo konzollë mund të dilet max 1.5m nga vija ndërtimore;
- Vija ndërtimore nëntokësore është e njëjtë me vijën rregulluese kështu që bodrumi mund të vendoset deri tek vija rregulluese;
- Rrethojat e parcelave te banimi shumëbanesorë nuk bën të parashihen kështu që hapësira e lirë mbetet hapësirë publike;
- Niveli i 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 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 Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të 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 Hollësishëm "Kalabria"2024-2032.

V. Këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.3007-1 ZK Prishtinë, me sipërfaqe $S=82m^2$, në pronësi/posedim të P.SH. Rrugë KK. Prishtina, e shtrirë brenda vijës rregullues të bllokut urban "E-14", me pjesën e parcelës kadastrale nr. 2877-0 ZK Prishtinë, me pronar/posedues "Kosovotex" Sh.p.k. me certifikatë të biznesit ARBK 810515455 (*qirambajtje 99 vite*), me sipërfaqe të përgjithshme prej $S=82 m^2$, është propozuar nga pronarët dhe investitori të bëhet konform Ligjit Nr. 06/L-092 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës, sipas plani i situacionit – "zgjidhja urbane", e miratuar nga kjo drejtori, dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përkthuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e këmbimit do të realizohet, para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi.

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

VI. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr.2876-0, 2877-0 dhe 3007-1 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas vijës rregulluese të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"2024-2032, Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Festim Islami, me licencë nr.12.

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

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

VII. Bashkimi i parcelave dhe i pjesëve të parcelave kadastrale nr. 2876-0, 2877-0 dhe 3007-1 ZK Prishtinë do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga "Plani Rregullues i Hollësishëm "Kalabria"2024-2032 Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualit të bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar Festi Islami, me licencë nr.12.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Plani të situacionit - "zgjidhja urbane", Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga

Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria”2024-2032, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

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

VIII. Kompensimi/shpronësimi me koeficient të ndërtimit, i pjesëve të parcelave kadastrale me sipërfaqe ndërtimore: nr.2876-0 me $S=298\text{ m}^2$, dhe nr.2877-0 me $S=493\text{ m}^2$, me sipërfaqe totale $S=791\text{ m}^2$ të gjitha në ZK Prishtinë, të përfshira në hapësira publike të planifikuara-rrugë të planifikuara, bazuar në Vendimin, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Pasi që, për Blloku Urban “E 14-1”, sipërfaqja e parcelave të përfshira jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike, e trajtuar me këto kushte ndërtimore, nuk e tejllakon 20% ($791/4132 \times 100 = 19.14\%$), do të kompensohet - transferohet e drejta ndërtimore e pronës private, brenda parcelës ndërtimore të Blloku Urban “E 14-1”. Ky transferim realizohet me koeficient të planit rregullues (2.4), andaj kjo sipërfaqe prej $S=791\text{ m}^2$, që do të kompensohet, do të jetë: $S=791 \times 2.4=1,898.40\text{ m}^2$.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin/shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesëve të parcelave kadastrale bazuar në vendimin e lartcekur. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelave dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

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

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

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

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

X. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, dhe të licencuar për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën VI., projekt propozimin e prezantuar, “Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, “Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi”, të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, “Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësiror”, 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 50 m , me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;

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

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

XII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr.434/01–0094474/17 dt.24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të

rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

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

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

XIII. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE - meqenëse parcelat nr. 2876-0, 2877-0 dhe 3007-1 ZK Prishtinë, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Kullosë e klasës 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 ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – “zgjdhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore prej $S=4,132 \text{ m}^2$.

Kjo sipërfaqe, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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

XIV. PAGESA E TAKSËS ADMINISTRATIVE PËR LEJE NDËRTIMI DHE TARIFËS PËR NDIKIMET NGA RITJA 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 / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. PAGESA E TAKSËS & TARIFËS, sipas këtij paragrafi,do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

PAGESA E TAKSËS ADMINISTRATIVE DO TË LLOGARITET EDHE PËR LEJE RRËNIMI PËR RRËNIMIN E NDËRTESAVE EKZISTUESE NË KUADËR TË PARCELAVE KADASTRALE, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik, dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit, aplikuar me kërkesë të veçantë.

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

A r s y e t i m

Aplikuesit/bashkëpronarit, “KosovateX” sh.p.k. (*qirambajtje 99 vite*), me certifikatë të biznesit ARBK 810515455, me adresë rr.Tahir Zajmi nr.68 nga Prishtina, dhe investitori “Prime Invest Group” sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812182450, dhe me përfaqësues Murat Kuka nga Prishtina, dhe bashkëinvestitori “Alko-Impex-General Construction” sh.p.k., nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810492637, dhe me përfaqësues Imer Ademi nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr.350/02-35474/26 dt.10.03.2026, (*sipas e-Leja, KKN-00921*, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me

ndërtesa shumë banesore & afariste - **Lamela "1"**, me etazhitet 3B+P+7 dhe **Lamela "2"**, me etazhitet 2B+P+11, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr.350/02-35474/26 dt.10.03.2026, (sipas e-Leja, KKN-00921), dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 2876-0, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-02876-0 ZK Prishtinë, me pronar Kosovatex shpk, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 7642-3, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-02877-0 ZK Prishtinë, me pronar Kosovatex shpk, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Fotokopjen e letërnjoftimit të pronarëve dhe investitorit.
- Aktin noterial "Kontratë për investim dhe ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarëve "Kosovatex" Sh.p.k. me certifikatë të biznesit ARBK 810515455, (qirambajtje 99 vite) nga Prishtina dhe me investitori "Prime Invest Group" sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 812182450, me përfaqësues Murat Kuka, nga Prishtina dhe bashkinvestitori "Alko-Impex-General Construction" Sh.P.K. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 810492637, me përfaqësues Imer Ademi nga Prishtina, përpiluar te noter Artan Bunjaku në Prishtinë, me LRP nr.rend.577/2006; Ref.nr:113/2026, dt.18.02.2026;
- Manualin e incizimit gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Ferstim Islami me licencë nr.12;
- Manuali i ndarjes dhe i bashkimit të parcelave kadastrale, punuar nga gjeodeti i licencuar Ferstim Islami me licencë nr.12;
- Kopje e certifikatës së biznesit të kompanisë "Kosovatex" Sh.p.k. me certifikatë të biznesit ARBK 810515455;
- Kopje e certifikatës së biznesit të kompanisë "Prime Invest Group" sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 812182450;
- Kopje e certifikatës së biznesit të kompanisë "Alko-Impex-General Construction" Sh.P.K. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 810492637,;
- Foto të lokacionit.
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesës shumë banesore dhe afariste, në kopje të fortë/fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "Zenith Architecture" shpk, nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 812167808;

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05 Nr.350/02-35474/26 dt.10.03.2026, (sipas e-Leja, KKN-00921), dokumentacionit të bashkangjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Plani Rregullues i Hollësishëm "Kalabria"2024-2032 në Prishtinë, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projekt propozimit –projektit konceptual me "zgjdhja urbane" & projektit ideor të prezantuar, ka konstatuar se:

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës 05 Nr.350/02-35474/26 dt.10.03.2026, (sipas e-Leja, KKN-00921), të aplikuesëve/bashkëpronarëve "Kosovatex" Sh.p.k. me certifikatë të biznesit ARBK 810515455, (qirambajtje 99 vite) nga Prishtina dhe me investitori "Prime Invest Group" sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 812182450, me përfaqësues Murat Kuka, nga Prishtina dhe bashkinvestitori "Alko-Impex-General Construction" Sh.P.K. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 810492637, me përfaqësues Imer Ademi nga Prishtina, përmes së cilës kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Lamela "1"**, me etazhitet 3B+P+7 dhe **Lamela "2"**, me etazhitet 2B+P+11, në kuadër të Bllokut Urban "E 14-1", të Tërësisë Urbane "E", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 në Prishtinë, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual me Plani i situacionit– "zgjdhja urbane", ka konstatuar se projekt propozimi konceptual në parim është hartuar bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor.

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës në fazën fillestare të saj dhe zhvillimit të procedurave të lartcekura, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 31.03.2026, në vende të dukshme të lokacionit dhe rrethinës, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik" me projekt propozimin konceptual, e cila ka qëndruar deri me datë

dt.14.04.2026, me të cilën veprim para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës është synuar të informohet me kërkesën e aplikuarve dhe të njëjtëve i është ofruar mundësia për dhënien e komenteve, gjegjësisht pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m', ku gjatë kësaj periudhe kohore (në procedurën e vendosjes së njoftimit të parë publik), nuk ka pas ndonjë ankesë ,e shkrim apo përmes postës elektronike zyrtare lidhur me projektin konceptual të prezantuar nga pronarët dhe investitori.

Sipas propozim zgjidhjes urbane, të prezantuar, është propozuar-planifikuar, që pjesa e parcelës kadastrale nr. 2876-0 dhe 2877-0 ZK Prishtinë me sipërfaqe të përgjithshme $S=791 \text{ m}^2$, në pronësi private, e përfshirë në sipërfaqe të planifikuar për interes publik, përkatësisht në rrugë 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. Ndërsa, pjesa e parcelës kadastrale nr.3007-1 ZK Prishtinë, me sipërfaqe $S=82 \text{ m}^2$, në pronësi/posedim të P.SH. Rrugë KK. Prishtina, e shtrirë brenda vijës rregullues të bllokut urban "E-14", është propozuar nga pronarët dhe investitori, të këmbehet me pjesën e parcelës kadastrale nr. 2877-0 ZK Prishtinë, me pronar/posedues "KosovateX" Sh.p.k. (qirambajtje 99 vite), me sipërfaqe të përgjithshme prej $S=82 \text{ m}^2$, në pronësi private, e përfshirë në hapësirë të planifikuar për interes publik-rrugë të planifikuar të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024–2032, konform dispozitave ligjore të Ligji Nr. 04/L-144 për Dhënien në Shfrytëzim dhe Këmbimin e Pronës së Paluajtshme të Komunës", si dhe vlerësimit të organit kompetent, dhe e njëjta të trajtohet në ndërtim, sipas procedurës së përshkruar në paragrafin V., të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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 (përfshirë 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 gjatë të trajtimit të projekt kryesor, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14 nr.020/04 – 50254/25 dt.11.04.2025, për shqyrtimin e kushteve dhe lejeve ndërtimore, pas analizimit të projektit kryesor të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit me datë 24.04.2026, përmes procesverbalit, kanë konstatuar dhe udhëzohet zyrtarin bartësin e landës që pas verifikimit të saktësisë dhe vërtetësisë së dokumentacionit ndërtimor dhe aspekti urban i projekt propozimit kryesor, është vazhduar me procedurën për lëshimin e kushteve ndërtimore.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje në rrugën të planifikuar të planit rregullues dhe ndër të tjera konstatohet:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Zana Prelvukaj, në lagjen "Kalabria", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-35474/26 dt.10.03.2026, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen "Kalabria" në Prishtinë, për ndërtesën "Lamela 1" me etazhitet 2B+P+7, dhe ndërtesën "Lamela 2" me etazhitet 2B+P+11, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugët 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 Parkimeve 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 jashtme dhe 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 ajo sipas planit".

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor dhe nenin 13 të "Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, dhe kërkesën për kushte ndërtimore me faktet – provat e prezantuar ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me që rast të konstatoj se kërkesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit- "zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuara, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Kalabria"2024-2032, në sistemin koordinativ KosovaREF 01, dhe Manuali i ndarjes, bashkimit, shpronësim dhe këmbim, të parcelave kadastrale të trajtuara.

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

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkesve/investitorëve, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-35474/26 dt.10.03.2026, (sipas e-Leja, KKN-00921), kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 –35474/26 DT.07.05.2026**

Zyrtar,
Ardian Zymeri





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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtine

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 2877-0, 2876-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana I: 1000

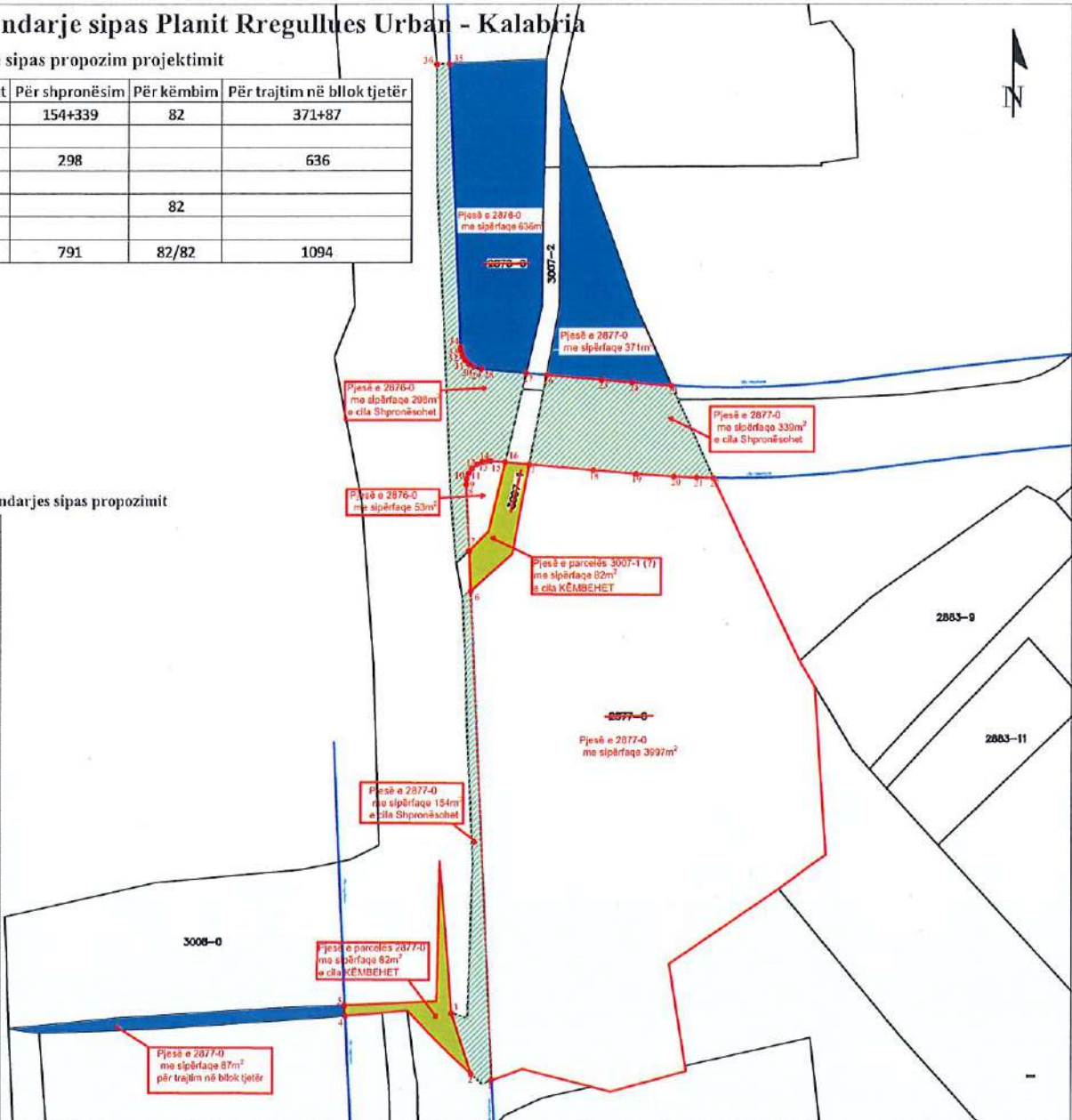
Propozim për ndarje sipas Planit Rregullues Urban - Kalabria

Raporti i sipërfaqeve sipas propozim projektimit

Parcela	Brenda bllokut	Për shpronësim	Për këmbim	Për trajtim në bllok tjetër
2877-0	3997	154+339	82	371+87
2876-0	53	298		636
3007-1 (?)	82		82	
Gjithsej	4132	791	82/82	1094

Koordinatat e pikave të ndarjes sipas propozimit

Nr. pikës	Y (m)	X (m)
1	7511787.93	4722747.69
2	7511784.76	4722748.66
3	7511781.77	4722758.00
4	7511765.24	4722757.68
5	7511765.17	4722759.30
6	7511784.56	4722823.32
7	7511784.29	4722829.55
8	7511783.84	4722839.81
9	7511783.91	4722840.67
10	7511784.22	4722841.55
11	7511784.73	4722842.30
12	7511785.52	4722842.95
13	7511786.34	4722843.32
14	7511787.13	4722843.45
15	7511787.64	4722843.45
16	7511789.84	4722843.25
17	7511793.64	4722842.92
18	7511803.66	4722842.03
19	7511810.32	4722841.44
20	7511816.26	4722841.02
21	7511819.80	4722840.87
22	7511822.37	4722840.80
23	7511815.83	4722855.06
24	7511809.73	4722855.55
25	7511804.97	4722855.97
26	7511796.33	4722856.73
27	7511793.13	4722857.02
28	7511786.12	4722857.64
29	7511784.91	4722857.97
30	7511784.28	4722858.36
31	7511783.67	4722858.97
32	7511783.26	4722859.63
33	7511782.99	4722860.47
34	7511782.93	4722860.98
35	7511781.20	4722904.71
36	7511779.25	4722904.63



Rilevoi / Snimio: Festim Islami

Aprovoi / Usvojio: _____

(emri dhe mbiemri i gjeodeti/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

(emri dhe mbiemri i përsorit zyrtar/ ime i prezime shërbëtor ligjor)

Nr. i licencës / Br. licence: 12

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____




Data e rilevimit / Datum snimanja: 26.02.2026





Total Parcela	4923 m2		
Brenda V.RR	4132	Jasht V.RR	791
20%	826.4	Totali	4923
	Indeksat	Te lejuara	Te realizuara
ISPN	2.4	11815.2	12154.06
Siperfaqja per Komunitetin	3.5% 413.53	Totali ISPN 12228.73	
ISHP	0.4	1652.8	1652.8
ISGJ	0.4	1652.8	1748.54
ISN	0.8	3305.60	3299.29

Etazhet	Lamela 1	Lamela 2
Bodrum -2	1105.27	2192.60
Bodrum -1	1105.27	2194.02
Perdhesa	495.84	1156.96
Kati 1	494.46	1155.58
Kati 2	434.92	624.17
Kati 3	434.92	624.17
Kati 4	434.92	624.17
Kati 5	434.92	624.17
Kati 6	434.92	624.17
Kati 7	434.92	624.17
Kati 8		624.17
Kati 9		624.17
Kati 10		624.17
Kati 11		624.17
Mbitoka	3599.82	8554.24
Nentoka	2210.54	4386.62
Total	5810.36	12940.86

Projekti: PROJEKT IDEOR		
Faza:	ARKITEKTURA	
Përmbajtja:	Situacioni	
Punoi:	Ark.Msc/Bsc:	MSc.ark: Zana Prehukaj BSc. Dhuratë Mavraj MSc. Jakup Isufi
Etazhiteti: 2B+P+7, 2B+P+11	Niveli : + -	Perpjesa : 1:400
Fleta :		
Parcela/t: 2877-0, 2876-0, 3007-1		
		  Nënshkrimi :
DATA:	31.03.2026	

