

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 21,44,45,57 & 84 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031, dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës **05-350/03-128414/24 dt.30.09.2024** të pronarëve: **Musli Xhemaili, Naser Gashi, Vesel Xhemajli, Muharrem Sylejmani, Nexhmije Krasniqi dhe Sevdije Krasniqi, nga Prishtina, lagjja “Kalabria” p.n. dhe investitorit “Urban A&F Investments” L.L.C nga Vushtrria, rruga “Ukshin Kovaçica” p.n, “Vushtrri”, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811934597**, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit **05 Nr.350/02- 71818/23 dt.11.12.2023**, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste të Planit Rregullues të Hollësishtëm “Kalabria” 2024-2032, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 20.02.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR MIRATIMIN E KËRKESËS PËR PLOTËSIMIN-NDRYSHIMIN E AKTIT ADMINISTRATIV
“VENDIM PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE” 05 Nr.350/02- 71818/23 dt.11.12.2023”,
SHFUQIZIMIN E AKTIT TË NJEJTË DHE RICAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa 05-350/03-128414/24 dt.30.09.2024 për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit **05 Nr.350/02- 71818/23 dt.11.12.2023**, të kushteve ndërtimore të pronarëve: **Musli Xhemaili, Naser Gashi, Vesel Xhemajli, Muharrem Sylejmani, Nexhmije Krasniqi dhe Sevdije Krasniqi, nga Prishtina, lagjja “Kalabria” p.n. dhe investitorit “Urban A&F Investments” L.L.C nga Vushtrria, rruga “Ukshin Kovaçica” p.n, “Vushtrri”, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811934597**, të caktuara për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, “Ndërtesës 1” me etazhitet 2B+P+7 dhe Ndërtesës 2” me etazhitet 2B+P+8, në kuadër të parcelave ndërtimore të Blloku urban "B-8" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së në Prishtinë, gjegjësisht parcelave kadastrale, nr.07627-4, 07627-3, 07627-2, 07628-37, 07627-41, 07627-42, 07627-43 dhe 07627-44 ZK Prishtinë.

II. Plotësohen dhe ndryshohen kushtet ndërtimore të miratuara me anë të Vendimit 05 Nr.350/02- 71818/23 dt.11.12.2023, në tërësi sipas renditjes në Vendim sipas përshkrimit të mëposhtëm.

III. I ri-caktohen kushtet ndërtimore pronarëve: Musli Xhemaili, Naser Gashi, Vesel Xhemajli, Muharrem Sylejmani, Nexhmije Krasniqi dhe Sevdije Krasniqi, nga Prishtina, lagjja “Kalabria” p.n. dhe investitorit “Urban A&F Investments” L.L.C nga Vushtrria, rruga “Ukshin Kovaçica” p.n, “Vushtrri”, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811934597, sipas kërkesës **05-350/03-128414/24 dt.30.09.2024** për plotësimin dhe ndryshimin e aktit administrativ Vendimit **05 Nr.350/02- 71818/23 dt.11.12.2023**, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – “Ndërtesa 1” me etazhitet 2B+P+7 dhe Ndërtesa 2” me etazhitet 2B+P+8, në kuadër të parcelave ndërtimore të Blloku urban "B-8" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së në Prishtinë, gjegjësisht parcelave kadastrale, nr.07627-4, 07627-3, 07627-2, 07628-37, 07627-41, 07627-42, 07627-43 dhe 07627-44 ZK Prishtinë dhe parcelës kadastrale 7768-2, ZK. Prishtinë, të planifikuar për këmbim.

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

- Planit Rregullues të hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 miratuar me Vendimin 01 Nr. 350/01-75041/24 dt.10.06.2024 të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë "Zonë Banimi";
 - Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.
 - Vendimit 01-400-660 dt..26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.
 - Vendimit 01-031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.
- Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar me "Informim nga Plani Rregullues i hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, me referencë 04-350/01-122838/24 dt.23.09.2024, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik, e Komunës së Prishtinës ;

V. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale nr. 2048-1 dhe 2048-2 Z.K Z.K Çagllavicë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban është:

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

- nr.07627-4.....S=327m².....Musli Xhemaili, Naser Gashi, Vesel Xhemajli, Muharrem Sylejmani, Nexhmije Krasniqi dhe Sevdije Krasniqi....."Arë e klasit 1";
- nr.07627-3; S=188m².....Musli Xhemaili, Naser Gashi, Vesel Xhemajli, Muharrem Sylejmani, Nexhmije Krasniqi dhe Sevdije Krasniqi....."Arë e klasit 1";
- nr.07627-2; S=172m².....Musli Xhemaili, Naser Gashi, Vesel Xhemajli, Muharrem Sylejmani, Nexhmije Krasniqi dhe Sevdije Krasniqi....."Arë e klasit 1";
- nr.07628-37; S=2,039m²... Musli Xhemaili, Naser Gashi, Vesel Xhemajli, Muharrem Sylejmani, Nexhmije Krasniqi dhe Sevdije Krasniqi....."Arë e klasit 2";
- nr.07627-43; S=294m².....Musli Xhemaili, Naser Gashi, Vesel Xhemajli, Muharrem Sylejmani, Nexhmije Krasniqi dhe Sevdije Krasniqi....."Arë e klasit 1";
- nr.07627-44; S=234m².....Musli Xhemaili, Naser Gashi, Vesel Xhemajli, Muharrem Sylejmani, Nexhmije Krasniqi dhe Sevdije Krasniqi....."Arë e klasit 1";

Total sipërfaqja: 3,254.00 m²;

Dhe

- nr.07768-2; S=213m²; P.SH.Rrugët, KK,"Arë e klasit 1"; e planifikuar për këmbim me parcelën kadastrale 00678-0, ZK.Prishtinë;

Total sipërfaqja: 3,467.00 m²;

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale nr. 07627-4, 07627-3, 07627-2, 07628-37, 07627-43 dhe 07627-44 ZK Prishtinë, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës të njëshivë kadastrale;
- Parcela kadastrale nr.07768-2, ZK.Prishtinë, me sipërfaqen prej 213m² është e përfshirë brenda bllokut Urban "B-8", e cila është në pronësi të P.SH. Rrugët, Kuvendi Komunal e njëjta është planifikuar të këmbëhet me parcelën kadastrale nr.00678-0, ZK.Prishtinë e cila ka sipërfaqen totale prej 1,106m² ndërsa me sipërfaqen prej S=292m² shtrihet në infrastrukturën rrugore të planifikuar me Planin Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim"
- Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, që po trajtohet me këto kushte ndërtimore është pjesë e bllokut që është duke u realizuar dhe shtrihen në diametër prej 50 m'.
- *Gjatë trajtimit të kërkesës 05-350/03-128414/24 dt.30.09.2024, për plotësimin dhe ndryshimin e kushteve ndërtimore të cekura më lartë,1` për parcelat kadastrale, nr.07627-4, 07627-3, 07627-2, 07628-37, 07627-41, 07627-42, 07627-43 dhe 07627-44 ZK Prishtinë dhe parcelës kadastrale 7768-2, ZK. Prishtinë të planifikuar për këmbim, si "Fazë e parë" është analizuar, studiuar dhe konceptuar edhe "Faza e dytë" e realizimit të ndërtesës shumë banesore dhe afariste – "Ndërtesa C", me etazhitet B+P+5, duke e planifikuar brenda zgjidhjes urbane, me rezervim edhe pjesën e parcelës kadastrale nr.7627-43 dhe 7628-37, Z.K Prishtina në të cilën planifikohet të shtrihet ndërtesa e planifikuar..*
- Ndërtesës "C" i janë rezervuar 45m² të parcelës nr. 7627-43, ZK.Prishtinë dhe 22m² të parcelës nr. 7628-37, ZK.Prishtinë, për shtrirje të ndërtesës. Kjo sipërfaqe do të shfrytëzohet për gjelbërim, deri në caktimin e kushteve ndërtimore për parcelat kadastrale nr.7627-41 dhe 7627-42, ZK.Prishtinë, përkatësisht fillimin e ndërtimit, ku e njëjta sipërfaqe prej 45+22=67m² e parcelave kadastrale nr.7627-43 dhe 7628-37,

- ZK.Prishtinë do të planifikohet si shputë për ndërtimin e fazës së dytë dhe nuk interferon në sigurimin e sipërfaqes gjelbërimit minimal të nevojshëm për bllok.
- Brenda vijës rregulluese të bllokut urban "B8/ZSHP" përfshihen sipërfaqe prej 3,004.00 m², të parcelave kadastrale me nr.07627-4, 07627-3, 07627-2, 07628-37, 07627-43 dhe 07627-44 ZK Prishtinë dhe parcelës kadastrale nr.7768-2, ZK. Prishtinë e planifikuar për këmbim, ndërsa pjesa e parcelës kadastrale nr.7628-37, ZK.Prishtinë me 463 m² është sipërfaqe e planifikuar për interes publik – rrugë dhe do të kalkulohet në sipërfaqe ndërtuese pasi që është 15 % nga sipërfaqja e parcelës brenda vijës rregullative. apo ~ 20%, duke aplikuar vendimet e kryetarit të Komunës.
 - Për realizimin e ndërtesës, të përshkruar si në paragrafit V. pika 6, pronarët e parcelave kadastrale nr.7627-41 dhe 7627-42, ZK. Prishtinë, paraprakisht duhet të aplikojnë me kërkesë të veçantë për caktim të kushteve ndërtimore, në mbështetje të analizës, studimit dhe konceptit të Planit të situacionit "Zgjidhja urbane" të miratuar me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore. Gjatë procedurës së shqyrtimit të kërkesës, do të jepet pëlqimi për bashkimin e parcelave kadastrale, që trajtohen në atë fazë, me parcelën ndërtimore që do të formohet sipas kushteve ndërtimore.
 - Parcela kadastrale nr.678-0, ZK.Prishtinë e planifikuar për këmbim përfshihet në rrugën e planifikuar me anë të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, me sipërfaqen prej S=292 m²;
 - Lokacioni shtrihet në mes rrugës që lidhë magjistralen Prishtinë – Mitrovicë dhe rreth rrotullimin afër kompleksit të KUR "Prishtina", ndryshuar me Vendim 01nr.110-12050 dt.29.03.2012 të KK Prishtinë, dhe rrugës ekzistuese brenda bllokut urban;
 - Qasja në kompleks është nga rruga ekzistuese dhe e planifikuar e planit rregullues.

VI. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin e ndërtesave shumë banesore & afariste – "Ndërtesa 1" dhe "Ndërtesa 2", sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore, të bllokut urban "B8/ZSHP" të tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues të hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe projekt propozimin/zgjidhjen urbane me projekt ideor, dhe ato do të jenë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelave, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane" bashkangjitur vendimit të kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale, me sipërfaqet e trajtuara në kuadër të pjesës së bllokut urban "B8/ZSHP" për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:

• **Blloku "B8/ZSHP"**

- nr.07627-4..... S=327 m²
- nr.07627-3.....S=188 m²
- nr.07627-2.....S=172 m²
- nr.07628-37.....S=1,576 m²
- nr.07627-43.....S=294 m²
- nr.07627-44.....S=234 m²
- dhe
- nr.07768-2.....S=213m²;

.....**Sipërfaqja totale brenda vijës rregulluese S=3,004m²**

- Parcela kadastrale me nr.07628-37, ZK. Prishtinë, jashtë vijës rregulluese, e përfshirë, në hapësirë të destinuar për interes publik-rrugë, që do të shpronësohet dhe do të kalkulohet në ndërtim, është me sipërfaqe të përgjithshme **S=463 m²**.

Rruga G-G

- nr. 7628-37..... S= 463 m²

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – të Bllokut urban "B8/ZSHP" planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesat "A" dhe Ndërtesa "B"

Ndërtesa "A" - $S=9,916.34m^2 / 2,635.84 m^2$ nën tokë dhe , mbi tokë+7,280.50 m², mbi tokë /,
Etazhitet: -2B+P+9

Ndërtesa "B" – $S=1,827.33 m^2 / 495.80 m^2$, nën tokë+1,331.53 m², mbi tokë /,
Etazhitet: -2B+P+8

Sipërfaqja e përgjithshme e propozuar për ndërtim, për bllokun "B8/ZSHP" është:

$S= 11,743.67 m^2 / 8,612.30m^2$ mbi tokë + 3,131.64 m², nën tokë/.

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

$$S = 3,004.00 \times 30\% = 901.20 m^2 / \text{sipas Planit/}$$

$$S = 900.73 m^2 / \text{sipas projekt propozimit}$$

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e nëntokës - bodrumit, është max. 0.8 (80%) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm, ndërsa 0.6 (60%), bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe kjo sipërfaqe është:

$$S = 3,004.00 \times 80\% = 2,403.20 m^2 / \text{sipas planit/}$$

$$S = 3,004.00 \times 60\% = 1,802.40 m^2 / \text{sipas vendimit të kryetarit/}$$

$$S = 1,565.82 m^2 / \text{sipas projekt propozimit}$$

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

$$S = 3,004.00 \times 40\% = 1,201.60 m^2 / \text{sipas PRRH dhe vendimit/}$$

$$S = 1,294.80 m^2 / \text{sipas projekt propozimit}$$

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria", për bllokun urban "B8/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**, dhe kjo sipërfaqe është:

$$S = 3,004.00 \times 2.4 = 7,209.61 m^2 / \text{sipas PRRH}$$

$S = 8,612.30m^2$, / sipas projekt propozimit (duke llogaritur edhe shpronësimin, këmbimin dhe përqindjen e kalkuluar për komunitet)

S -brenda vijës së rregullimit $2,791.00 m^2 + S$ - (këmbim) $213 m^2 \times 2.4 = 6,698.40 m^2 + 511.20m^2 = 7,209.60m^2$ (Blloku B8)

$$S=7,209.60 \text{ m}^2 \text{ (Blloku B8)m}^2$$

$$S\text{-shpr(shpronësim 15\%)}463 \text{ m}^2 \times 2.4 = 1,111.20 \text{ m}^2 \text{ (Blloku B8)}$$
$$6,698.40 \text{ m}^2 + 1,111.20 \text{ m}^2 = 7,809.60 \text{ m}^2$$

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

$$8,320.80 \times 3.5\% = 8291.235\text{m}^2$$

Gjithësejt sipërfaqe për ndërtim: 6,698.40 m² +1,111.20 m² +511.20 m² =8,320.80m²

Total sipërfaqe ndërtuese mbi tokë e lejuar **8,612.03 m²**

Total S= 11,743.67 m² / 8,612.30m² mbi tokë + 3,131.64 m², nën tokë/, - sipërfaqe e projektuar.

- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin / shpronësimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet, që sipërfaqja e parcelës jashtë vijës rregulluese(deri në 20% të parcelës ndërtimore) të përfshirë në sipërfaqe të planifikuara për interes publik-rrugë, të bartet e drejta ndërtimore brenda parcelës ndërtimore, përkatësisht brenda pjesës të bllokut urban “B8/ZSHP”, të trajtuar me këto kushte ndërtimore, e llogaritur me koeficientin e PRRH, me kushtin që pronësia e kësaj parcele kadastrale, të kalojë në pronësi komunale. Prandaj sipërfaqja e kompenzuar me shpronësim duhet të shpërndahet në bllokun “B8/ZSHP” duke respektuar këtë parim.
- Duke u bazuar në kapitullin 1 - Korniza Zhvillimore e Planit, paragrafi 1.1 Qëllimet dhe Objektivat specifike të Planin Rregullues të hollësishëm “Kalabria” 2024-2023 miratuar me Vendimin 01 Nr. 350/01-75041/24 dt.10.06.2024 të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, me qëllim të ngritjes së vlerës së përgjithshme të shërbimeve publike të lagjes, çdo zhvillim brenda kufijve të planit (përjashtimisht zona e banimit individual) do të marrë pjesë me 3,5% të sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit për shërbime publike për të mirën e komunitetit. Lloji i shërbimeve publike dhe pozicionimi brenda ndërtesës/bllokut së propozuar do të saktësohet para aplikimit për leje ndërtimore dhe e njëjta do të kalojë në pronësi të Komunës së Prishtinës pa obligime shtesë të Komunës ndaj Investitorit/Pronarit të tokës, si kontribut i tyre për të mirën e komunitetit. Përqindja prej 3,5 % për të mirën e komunitetit do të aplikohet si koeficient shtesë i koeficientit bazë të përcaktuar me këtë plan. Kjo përqindje ndërtohet nga investitori/pronari i tokës për nevojat e përgjithshme të komunitetit dhe kalon në pronësi të Komunës së Prishtinës pa asnjë kompensim shtesë.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe eficiencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë dhe tarifë për leje ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë me destinim për banim dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira garazhesh etj. Në kuadër të ndërtesave mund të parashihet edhe ndonjë përmbajtje tregtare-afariste, hotelijere, shëndetësore, kulturore etj. Ky lloji i kategorizimit të banimit është përcaktuar me destinim të sipërfaqeve me sqarime në pjesën tekstuale të planit.
- Etazhitetin Plani Rregullues i Hollësishëm “Kalabria” nuk e ka përcaktuar. Etazhitetin e përcakton ISHP përkatësisht, përqindja e shfrytëzimit të parcelës brenda vijës rregulluese dhe ISPN – indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore. Gjithashtu etazhiteti mund të rritet me aplikimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit.
- Tek banimi shumëbanesorë, distanca minimale e vijës ndërtimore është 5.0 m, ndërsa ajo maksimale 10.0 m varësisht nga niveli i rrugës dhe etazhitet;
- Distanca në mes të dy objekteve, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 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, ËC, depo, shkallë dhe garazhë, distanca minimale është 0.25H ose me marrëveshje me fqinj distanca mund të jetë 0m, përkatësisht të ngjitet në parcelë me fqinj.
- Për banim, lartësia e pastër e katit neto është max 3m, për përmbajtje tjera lartësia neto është max 4m.
- Distanca e nëntokës – bodrumit prej kufirit të parcelave fqinje të jetë min 1.50m.
- Ngritja e nivelit të përdhesis nga niveli i terrenit, nga rruga–niveli i terrenit të jetë max.1.20m;
- Dalja me strehë, kulm, konzollë apo ballkon mund të jetë max.1.50 m nga vija ndërtimore;
- Kulmi mund të jetë i rrafshët ose i pjerrtë në kënd maksimal 30°. Me kulm (strehë) mund të dilet jashtë vijës ndërtimore dhe jashtë shputës max 1.5m.
- Lartësia më e madhe e strukturave si oxhaqet e ventilimit dhe hapësirat e ashensorëve, mund të lejohen vetëm nëse janë të larguara nga perimetri i ndërtesës për më së paku sa lartësia e vet strukturës.
- Qasjet në kompleks të jenë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas planit të situacionit/zgjidhjes urbane;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen 1 VP / 30 m² të sipërfaqes së vlefshme të shitjes. Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- Qasja në kompleks të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban-rruga L-L, sikur në prezantimin në Planin e situacionit - “zgjidhjen urbane” të kompleksit;
- Sipërfaqja e lirë në kuadër të blloqeve urbane, duke përfshirë gjelbërimin, shtigjet, parkingjet e hapura, sipërfaqet e lira të institucioneve publike të planifikuara, hapësirat rekreative, 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 pa ndërtuar të zonës. Trupat ekzistues të drurëve të ruhen. Nëse një numër i caktuar duhet të prehen për shkak të ndërtimit, atëherë ato duhet të zëvendësohen me drunj të rinj të mbjellur në pjesën e lirë të ngastrës. Sugjerohet mbjellja e bimëve autoktone, që i përshtaten klimës dhe vendit;
- Standardi i parkimit për bruto të sipërfaqes së ndërtuar është dy vend parkingje /100m², (por jo më pak se numri i njësive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit). Në hapësirat e parkimit publik duhet të parashihen parkingjet për personat me nevoja të veçanta. Parkimi duhet planifikuar në përgjithësi me garazhe nëntokësore, të cilat do të mundësojnë më shumë hapësirë të hapur për këmbësorë dhe çiklistë. Nga numri i obligueshëm i vend parkingjeve, së paku 20% duhet të jenë për shfrytëzim publik. Kjo është një qasje e qëndrueshme që jo vetëm siguron ajër të pastër, por edhe një mjedis të sigurt për këmbësorë dhe çiklistë. Për afarizëm llogariten 3 vend parkingje për 100 m², por jo më pak se numri i njësive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit;
- Materialet të cilat do të përdoren duhet të jenë materiale bashkëkohore dhe të cilat i përmbushin standardet e ndërtimit të kërkuara me ligje dhe rregullore të aplikueshme;
- Të sigurohet qasje për të gjithë, përmes sigurimit të shkallëve, rampave (me dorëza) ku ka ndryshime të nivelit, të shfrytëzohen materialet të forta, jo të rrëshqitshme, të realizohet drenazhi për të siguruar rrjedhën e ujit atmosferik në sipërfaqen 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;
- Mobiluar 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 mobiluarit urban të paraqesë vepra të artit publik;
- Të respektohen vijat e lëvizjes duke mos vënë pengesa për lëvizje, të planifikohen vende për ulje nën hije të drunjve, të planifikohet gjelbërimi i lartë, e posaçërisht t’i kushtohet rëndësi mbjelljes së drunjëve izolues dhe dekorativ, të planifikohen sipërfaqe të ujit - fontana, kroje etj.
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të eficientës 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 Plani Rregullues të hollësishëm “Kalabria”.

VII.Kompensimi/shpronësi, me koeficient ndërtimi i parcelës kadastrale me nr.7628-37, Z.K Çagllavicë me sipërfaqe $S=463 \text{ m}^2$, me pronarë Naser Gashi dhe me investitorë “Urban A&F Investments” L.L.C nga Vushtrria, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar për rrugë të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin VI, parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të Bllokut urban “B8/ZSHP” është me sipërfaqe prej $S=3,004.00 \text{ m}^2$, andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, përcaktuar në përqindje(%) është $S= \frac{3,004.00}{463} \times 100 = 15,00\%$, përkatësisht. Andaj, pronarët dhe investitori për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesave: $S=463.00 \times 2.4=1,111.20\text{m}^2$.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesëve të parcelës kadastrale, bazuar në vendimet e lartë cekura. 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 parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga bashkëpronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII.Ndarja/parcelimi i parcelave nr.7628-37 dhe 7768-2, ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese të planit rregullues urban, bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dispozitës urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje.

Drejtorja jep PËLQIM për ndarjen e parcelave së lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane”, “*Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01*”, punuar nga kjo drejtori dhe Manuali i ndarjes, punuar nga kompania gjeodezike “AR CONSULTING” Sh.p.k nga Prishtina. 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 këtij ndryshimi.

Procedura e ndarjes të bëhet në dy faza, faza e parë përfshinë ndarjen e parcelës kadastrale nr.7628-37, ZK.Prishtinë, duhet të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore për “Ndërtesën A”, ndërsa faza e dytë përfshinë ndarjen e parcelës kadastrale 7768-2, ZK Prishtinë dhe duhet të bëhet gjatë zhvillimit të procedurës së këmbimit dhe para aplikimit për leje ndërtimore për “Ndërtesën B” të planifikuara me këto kushte ndërtimore , në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit, duke u bazuar në, Plani i situacionit - “zgjidhja urbane”, “*Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01*”, punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje, punuar nga Kompania gjeodezike e licencuar “AR CONSULTING”sh.p.k nga Prishtina me licencë nr.72, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

IX. Bashkimi i pjesëve & parcelave kadastrale, nr.07627-4, 07627-3, 07627-2, 07628-37, 07627-43 dhe 07627-44 ZK Prishtinë, në pronësi private, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban , bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, si dhe Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024-2032 në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali i bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” & Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues ” Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024-2032, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim të punuar nga gjeometri i licencuar.

Procedura e bashkimit do të realizohet pas realizimit të proceduarave të paragrafit VIII & IX të vendimit të kushteve ndërtimore dhe bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e cila do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operatin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, me kërkesë të pronarëve & investitorit, si dhe bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën

rregulluese dhe ndërtimore nga P.RR "Mati 1" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar .

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

X. Këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale me nr.7768-2, ZK Prishtinë, në pronësi të P.Sh. K. Komunal, me $S=213m^2$, do të realizohet me pjesën e parcelës kadastrale me nr.678-0, ZK.Matiçan, të përfshirë në rrugë të planifikuar me sipërfaqe $S=292 m^2$, sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, bazuar në vlerësimin e organit kompetent.

Andaj, drejtoria jep PËLQIM për këmbimin e parcelave të lartë cekura, sipas Planit të situacionit - "zgjdhja urbane", "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe Manuali i këmbimit punuar nga gjeometri i licencuar dhe i bashkangjitur kësaj kërkesë. Procedura e këmbimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, dhe bazuar në vlerësimin e organit kompetent, dhe e cila do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e këmbimit të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore, për "Ndërtesën 2", në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, bazuar në Ligjin Nr. 04/L-144 dt. 22.11.2012, për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës.

IX. Marrëveshja për të mirën e komunitetit/ përqindja prej 3.5%, ndërtim shtesë nga investitori/pronari i tokës nga sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore e kalkuluar për parcelat kadastrale nr.07627-4, 07627-3, 07627-2, 07628-37, 07627-41, 07627-42, 07627-43 dhe 07627-44 ZK Prishtinë dhe parcelës kadastrale 7768-2, ZK. Prishtinë të planifikuar për këmbim, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2023 miratuar me Vendimin 01 Nr. 350/01-75041/24 dt.10.06.2024 të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, kalon në pronësi të Komunës së Prishtinës pa asnjë kompensim shtesë dhe përcaktuar në (%) është $S= 8,320.80 \times 3.5\% = 291.23 m^2$. Kjo duhet të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore.

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

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
 - Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
 - Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
 - Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
 - Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).
- Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - 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 për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., 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 ne bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësitor", bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "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 - zeytare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dymve 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;

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, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

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 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 kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

XIV. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE - meqenëse parcelat kadastrale nr.07627-4, 07627-3, 07627-2, 07628-37, 07627-43 dhe 07627-44 ZK Prishtinë dhe parcelës kadastrale 7768-2, ZK. Prishtinë të planifikuar për këmbim., në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasit 1” dhe “Arë e klasit 2”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelave ndërtimore përcaktuar sipas Planit të situacionit – “zgjdhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=2,791.00m² Faza I dhe 213m² Faza e II-të. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

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

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

A r s y e t i m

Pronarët **Musli Xhemali, Vesel Xhemajli, Muharrem Sylejmani, Naser Gashi, Sali Krasniqi dhe Voc Krasniqi, nga Prishtina, lagjia “Kalabria” p.n. dhe investitorit “Urban A&F Investments” L.L.C nga Vushtrria, rruga “Ukshin Kovaçica” p.n, “Vushtrri”, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811934597, me kërkesën 05-350/03-128414/24 dt.30.09.2024 për plotësimin dhe ndryshimin e aktit administrativ Vendimit 05 Nr.350/02- 71818/23 dt.11.12.2023”, kanë kërkuar ricaktimin e kushteve ndërtimore dhe hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – në kuadër të bllokut urban “B8/ZSHP” të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.**

Me kërkesën për Plotësim Ndryshim të Kushteve Ndërtimore 05-350/03-128414/24 dt.30.09.2024 si dhe kërkesën 05nr.350/02- 71818/23 dt.05.04.2023, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe shqyrtuar dokumentacioni, si në vijim:

- *Dëshmia mbi pronësinë për parcelat kadastrale dhe Certifikatat e njësisë kadastrale: nr.07627-4, 07627-3, 07627-2, 07628-37, 07627-43 dhe 07627-44 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Informatën nga Plani Rrefullues i Hollësishëm “Kalabria”2024-2032 me 04 Nr.350/01-122838/24 dt.23.09.2024, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik Prishtinë*
- *Elaboratin gjeodezik i punuar nga “AR Consulting”, Sh.p.k. me nr. të lic.72, Prishtinë*

- Inçizimin gjeodezik të punuar nga nga Geo Cod, Sh.p.k. me nr. te lic.73;
- Kontratën për ndërtim dhe Investim të përbashkët me LRp.Nr.090/2023, të lidhur te noteri Astrit S.Bibaj, ndërmjet Naser Gashit si pronar i tokës dhe Urban A&F Investments”L.L.C.Prishtinë;
- Kontratën për ndërtim dhe Investim të përbashkët me LRp.Nr.6912/2022, të lidhur te noteri Astrit S.Bibaj, ndërmjet Musli Xhemajlit si pronar i tokës dhe Urban A&F Investments”L.L.C.Prishtinë;
- Kontratën për ndërtim dhe Investim të përbashkët me LRp.Nr.6914/2022, të lidhur te noteri Astrit S.Bibaj, ndërmjet Muharrem Sylejmani si pronar i tokës dhe Urban A&F Investments”L.L.C.Prishtinë.
- Kontratën për ndërtim dhe Investim të përbashkët me LRp.Nr.6913/2022, të lidhur te noteri Astrit S.Bibaj, ndërmjet Vesel Xhemajli si pronar i tokës dhe Urban A&F Investments”L.L.C.Prishtinë
- Certifikata e regjistrimit të “Urban A&F Investments”L.L.C. nga Prishtina, me nr.8119345597 me pronar, Agim Maloku;
- Certifikata e regjistrimit të “Vi Arch”Sh.p.k. Vushtrri, me nr.811884362 me pronar, Drilon Jusufi;
- Projekt propozimi konceptual i Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” e parcelës ndërtimore dhe projekti ideor, punuar nga kompania projektuese “VIArchitects”sh.p.k nga Prishtina;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Musli Xhemajli nga Prishtina, nr.10-430/03-0064091/23 dt.27.03.2023;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Vesel Xhemajli nga Prishtina , nr.64854/23 dt.27.03.2023;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Muharrem Sylejmani nga Prishtina, nr.10-430/03-0064080/23 dt. 27.03.2023;
- Fotokopjet e dokumenteve të identifikimit të pronarëve dhe investitorit;
- Fotot e lokacionit;
- Fotot e “Njoftimi publik”;

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05-350/03-128414/24 dt.30.09.2024 për plotësimin dhe ndryshimin e aktit administrativ Vendimit 05 Nr.350/02- 71818/23 dt.11.12.2023 për caktimin e Kushteve Ndërtimore, duke patur parasysh Planin Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024-2023, të miratuar me Vendimin 01 Nr. 350/01-75041/24 dt.10.06.2024 të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, ka vazhduar me trajtimin e kësaj kërkesë, duke shfuqizuar atë Vendim, për të ri caktuar kushtet ndërtimore, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm.

Pas konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi, për atë zonë urbane, Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024-2023, të miratuar me Vendimin 01 Nr. 350/01-75041/24 dt.10.06.2024 të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, në mënyrë kronologjike konstaton se:

Parcelat kadastrale nr.07627-4, 07627-3, 07627-2, 07628-37, 07627-43 dhe 07627-44 ZK Prishtinë dhe 7768-2ZK.Prishtinë shtrihen në kuadër të bllokut urban “B8” të tërësisë hapësinore “B” të Planit Rregullues "Kalabria" miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 35 - 18196 dt. 03.08.2005, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim për "Banim dhe Afarizëm". Kjo është konfirmuar edhe në shkresën zyrtare Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Kalabria 2024-2032", me referencë ref. 04-350/01-122838/24 dt.23.09.2024, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës, ku sipas këtu plani destinimi i zonës është destinim i përzier dhe ku janë përcaktuar kriteret dhe parametrat për ndërtim.

Bazaur në kërkesën 05 Nr.350/02- 71818/23 dt.05.04.2023 e palëve Musli Xhemajli, Vesel Xhemajli, Muharrem Sylejmani, Naser Gashi, Izet Krasniqi, Sabit Krasniqi, Sali Krasniqi dhe Voc Krasniqi, nga Prishtina, lagjja “Kalabria” p.n. dhe investitorit “Urban A&F Investments” L.L.C nga Vushtrria, rruga “Ukshin Kovaçica” p.n, “Vushtrri”, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811934597, kjo drejtori me anë të Vendimit 05nr.350/02- 71818/23 dt.11.12.2023, ka caktuar kushtet ndërtimore pronarëve në fjalë për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, “Ndërtesës 1” me etazhitet 2B+P+7 dhe Ndërtesës 2” me etazhitet 2B+P+8, në kuadër të parcelave ndërtimore të Blloku urban "B-8" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së në Prishtinë, gjegjësisht parcelave kadastrale, nr.07627-4, 07627-3, 07627-2, 07628-37, 07627-41, 07627-42, 07627-43 dhe 07627-44 ZK Prishtinë. Pas paisjes me kushte ndërtimore Sabile Krasniqi bashkëshortja e Sabit Krasniqit me ane të kërkesës 05 Nr.070/01-3540/24 dt.23.09.2024, ka kërkuar shfuqizimin e Vendimit 05nr.350/02- 71818/23 dt.11.12.2023, me arsyetimin se pronari i parcelës kadastrale 7627-42 ZK.Prishtinë Sabit Krasniqi ka ndërruar jetë dhe se i njëjti nuk ka marrëveshje bashkë ndërtimi me investitorin.

Kjo drejtori me anë të shkresës zyrtare "Informim" 05-070/01-3540/24 dt. 23.09.2024 ndër të tjera ka informuar palën se: Për shkak se kushtet ndërtimore janë planifikim urban dhe nuk e paragjykojnë pronën dhe as pronarin e saj. Neni 3 paragrafi 1.15 i Ligjit nr. Nr. 04/L – 110 për Ndërtim përcakton se: "Kushtet ndërtimore - kushtet e përcaktuara nga plani rregullativ urban, ose në mungesë të këtij plani, të aprovuara nga organi kompetent, të cilat shërbejnë si bazë për hartimin e dokumentacionit ndërtimor. Kushtet ndërtimore në këtë ligj i referohen kushteve të ndërtimit sipas Ligjit të Planifikimit Hapësinor, i cili i definon kushtet e ndërtimit si kushte që përcaktojnë llojin, 3 madhësinë, mënyrën e ndërtimit, kushtet e sigurisë, dhe çfarëdo kushti tjetër të domosdoshëm për ndërtime." Po ashtu edhe paragrafi 1 i nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor, kushtet ndërtimore i përkufizon në këtë mënyrë: "Kushtet ndërtimore janë kushtet të cilat shërbejnë si bazë për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për çdo parcelë kadastrale përmes zonimit dhe klasifikimit të shfrytëzimit të tokës, siç përcaktohen në Hartën Zonale të Kosovës, Planet Hapësinore për Zona të Veçanta, Hartën Zonale të Komunës dhe Planet Rregulluese të Hollësishme", kjo drejtori ju informon se sipas "Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore 05 Nr.350/02- 71818/23 dt.11.12.2023" të lëshuara nga kjo drejtori, vlejné kushtet dhe kriteret për parcelat që janë të përshkruara në këtë vendim, ndërsa çështja e kontratave, lidhja, shkëputja, vazhdimi i tyre, nuk është në kompetencë të Drejtorisë së Urbanizmit, dhe për të njëjtin duhet t'i drejtoheni organeve kompetente, përderisa lënda sa ishte në procedurë nuk është prezantuar ndonjë vërejtje apo ankesë dhe e njëjta ka kaluar të gjitha procedurat e shqyrtimit në kuadër të kësaj drejtorie.

Më pas, aplikuesit e njëjtë pas Miratimit të Planit Rregullues të Hollësishëm Kalabria kanë kërkuar miratimin e plotësimit dhe ndryshimit të kushteve ndërtimore të caktuara me anë të Vendimit 05 Nr.350/02-71818/23 dt.11.12.2023.

Në procedurë të shqyrtimit të kërkesës për plotësim ndryshim të kushteve ndërtimore kjo drejtori sërish ka dërguar Ftesa zyrtare pjesëmarrësve tjerë në bllok konkretisht pronarëve të parcelave kadastrale nr.7627-41, 7627-29, 7627-28, 7627-27,7627-31, 7627-26, 7627-29, 7627-42, ZK. Prishtinë, me qëllim të zgjerimit të zgjidhjes urbane dhe gjithë përfshirjes së parcelave në trajtim.

Në ftesat e dërguara është prezantuar Blerim Krasniqi dhe Ylfete Gillogu fëmijët e Sabit Krasniqit dhe ankueses Sabile Krasniqi, si përfaqësues të parcelës kadastrale nr.7627-42, ZK.Prishtinë, Ne takimin e zhvilluar u diskutua zgjidhja urbane, mundësia e përfshirjes dhe rezervimit të ndërtesës si fazë e dytë e ndërtimit duke qenë se pronësia gjegjësisht trashëgimia është proces ende i pafilluar dhe fleta poseduese ende është në emër të pronarit Sabit Krasniqi tanimë të ndjerë. Palët në takim janë deklaruar se nuk janë dakord me zgjidhjen aktuale të propozuar ku ndërtesa e cila shtrihet në pronën e tyre lidhet me pjesën tjetër të bllokut të planifikuar mbrapa zonës së planifikuar për caktim të kushteve ndërtimore.

Bazuar në këto fakte, Drejtoria e Urbanizmit ka kërkuar nga investitori që të bëjë ndryshimin e zgjidhjes urbane duke propozuar ndërtesën e rezervuar të shkëputur nga pjesa tjetër bllokut dhe në shtrirje të saj ta përfshijë edhe një pjesë të parcelave 7627-43 dhe 7628-37, brenda vijës rregulluese dhe ndërtimore dhe të bëjë rezervimin, për ndërtim. Ndërtesa e planifikuar me rezervim është "Ndërtesa C" me etazhitet B+P+5. Pronarët e parcelave nr.7627-41 dhe nr.7627-42, ZK.Prishtinë, paraprakisht duhet të aplikojnë me kërkesë të veçantë për caktim të kushteve ndërtimore

Pas analizës së projekt propozimit të plotësuar dhe ndryshuar, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 11.10.2024, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m, për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 25.10.2024. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim dhe është vazhduar me trajtimin e kërkesave.

Kuvendi i Kryeqytetit, me Vendimin, 01nr.350/01 – 75041/24 dt.10.06.2024, ka miratuar Planin Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 – 2032, ku në dispozita për zbatim të këtij plani është specifikuar se të gjitha kërkesat që aplikojnë për kushte ndërtimore, si edhe ato në procedurë të trajtimit, duhet të trajtohen në harmoni me kriteret e PRRH. Ndër të tjerash, në këtë plan, konkretisht në pikën 4.1 / *Qëllimet dhe objektivat specifike* / të dispozitës 4. / *Korniza Zhvillimore e Planit* /, është specifikuar që, me qëllim të ngritjes së vlerës së përgjithshme të shërbimeve publike të lagjes, çdo zhvillim brenda kufijve të planit (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.

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 të kompleksit në rrugën e brendshme të bllokut dhe lidhja e saj me rrugët e planifikuara të planit rregullues të hollësishëm, si dhe organizimin e rrugëve të brendshme dhe vendparkimet, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Vi Arch” shpk., në lagjen “Kalabria” në Prishtinë, lidhur me kërkesën për plotësimin dhe ndryshimin e kushte ndërtimore të lëndës 05-350/03-128414/24 dt.30.09.2024, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuara në lagjen “Kalabria” për ndërtesat banesore – afariste, “Lamela A” me etazhitet 2B+P+9, dhe “Lamela B” me etazhitet 2B+P+8, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, në raport me rrugën e planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi”, “Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës” dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e 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. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuara dhe në kohën kur realizohet 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, 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”, 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 ka konstatuar 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; Manuali i ndarjes, bashkimit, shpronësimit dhe këmbimit.

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

Ky vendim u printua në 5 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorëve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie, në dosje të lëndës 05-350/03-128414/24 dt.30.09.2024 dhe 05 Nr.350/02- 71818/23 dt.05.04.2023.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,

05 Nr. 350/02- 71818/23 DT. 20.02.2025

Zyrtari,
Anita Osmani

Udhëheqëse e sektorit,
Nazife Krasniqi



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

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

7628-37, 7627-4
7627-43, 7627-44
7627-3, 7627-2

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

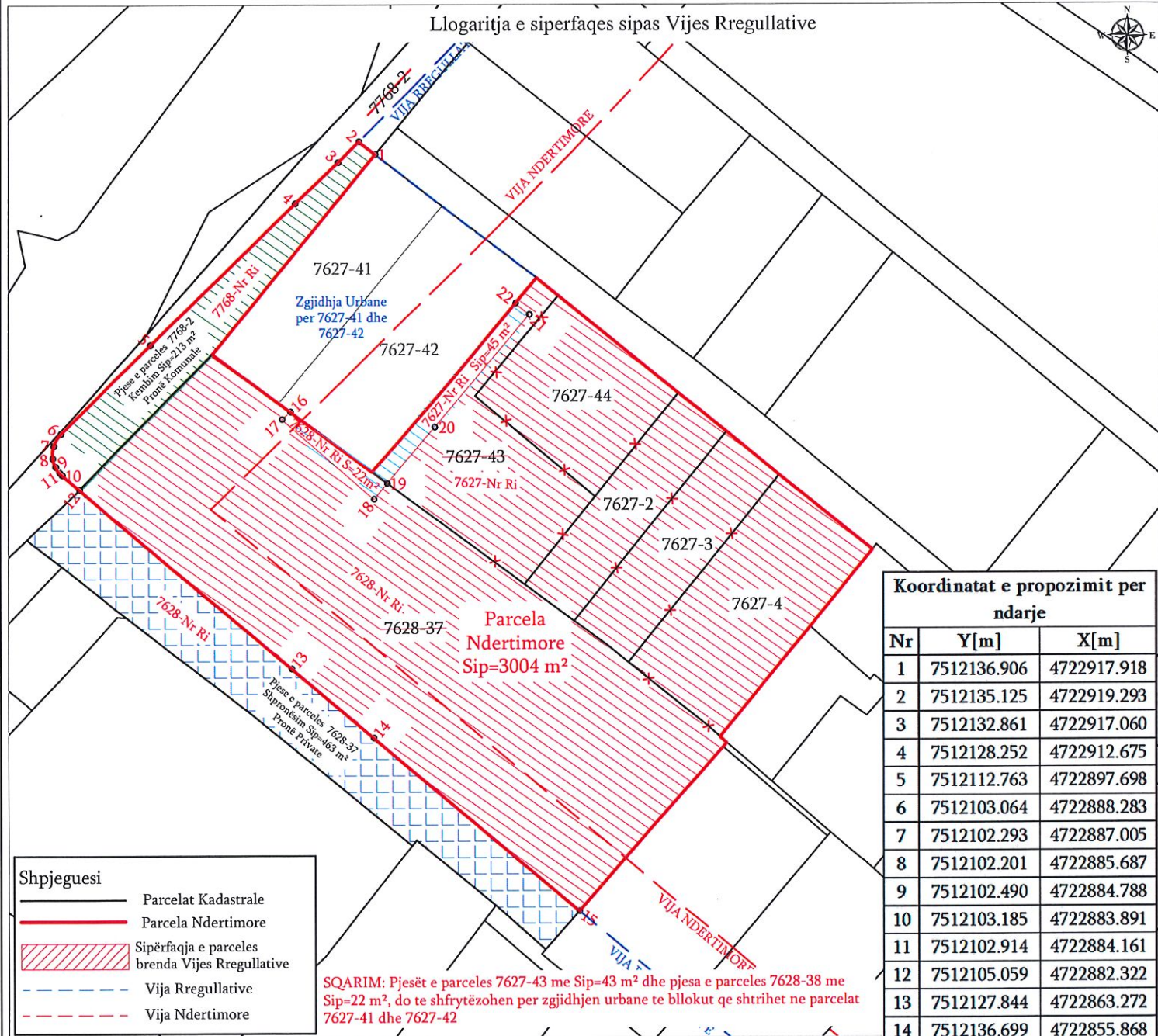
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 7627-3, 7627-2

* Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 600



Koordinatat e propozimit për ndarje

Nr	Y[m]	X[m]
1	7512136.906	4722917.918
2	7512135.125	4722919.293
3	7512132.861	4722917.060
4	7512128.252	4722912.675
5	7512112.763	4722897.698
6	7512103.064	4722888.283
7	7512102.293	4722887.005
8	7512102.201	4722885.687
9	7512102.490	4722884.788
10	7512103.185	4722883.891
11	7512102.914	4722884.161
12	7512105.059	4722882.322
13	7512127.844	4722863.272
14	7512136.699	4722855.868
15	7512158.751	4722837.430
16	7512127.749	4722890.585
17	7512126.815	4722889.785
18	7512136.749	4722881.276
19	7512138.184	4722882.961
20	7512143.267	4722888.930
21	7512153.434	4722900.869
22	7512151.981	4722902.085

Shpjeguesi

- Parcelat Kadastrale
- Parcela Ndertimore
- Sipërfaqja e parceles brenda Vijes Rregullative
- Vija Rregullative
- Vija Ndertimore

KALKULIMI I SIPERFAQEVË BRENDË VIJES REGULATIVE

Gjendja e Vjetër					Gjendja e Re							
Nr	Komuna	Zona Kadastrale	Parcelat	Lloji i Prones Privat/Shoqëror	Sipërfaqja sipas certifikatës së pronës (m ²)	Nr	Parcela/Pjesa e parceles	Sipërfaqja Brenda Vijes Rregullative "Parcela Ndertimore"	Sipërfaqja për këmbim jashtë vijës rregullative-këmbim me pronën komunale brenda vijës rregullative	Sipërfaqja për shpërndarje me koeficient të ndërtimit	Sipërfaqja e paturjuar në këtë fazë	Gjithësejthë
1			7627-2	Privat	172	1	7627-2	172	0	0	0	172
2			7627-3	Privat	188	2	7627-3	188	0	0	0	188
3			7627-4	Privat	327	3	7627-4	327	0	0	0	327
4	Prishtinë	Prishtinë	7628-37	Privat	2039	4	7628-37	1576	0	463	0	2039
5			7627-43	Privat	294	5	7627-43	294	0	0	0	294
6			7627-44	Privat	234	6	7627-44	234	0	0	0	234
7			7768-2	PSH Rrugë K.K Prishtinë	4895	7	7768-2	213	0	0	4682	4895
Gjithësejthë					8149	Gjithësejthë		3004	0	463	4682	8149

Rilevoi / Snimio: "AR CONSULTING" SH.P.K.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)
Nr. i licencës / Br. licence: 72
Nënshkrimi / Potpis: [Signature]
Data e rilevimit / Datum snimanja: 24.12.2024



Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i përsosnit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)
Nënshkrimi / Potpis: _____
Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Kuvendi Komunal Prishtinë
Drejtoria për Urbanizëm



Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

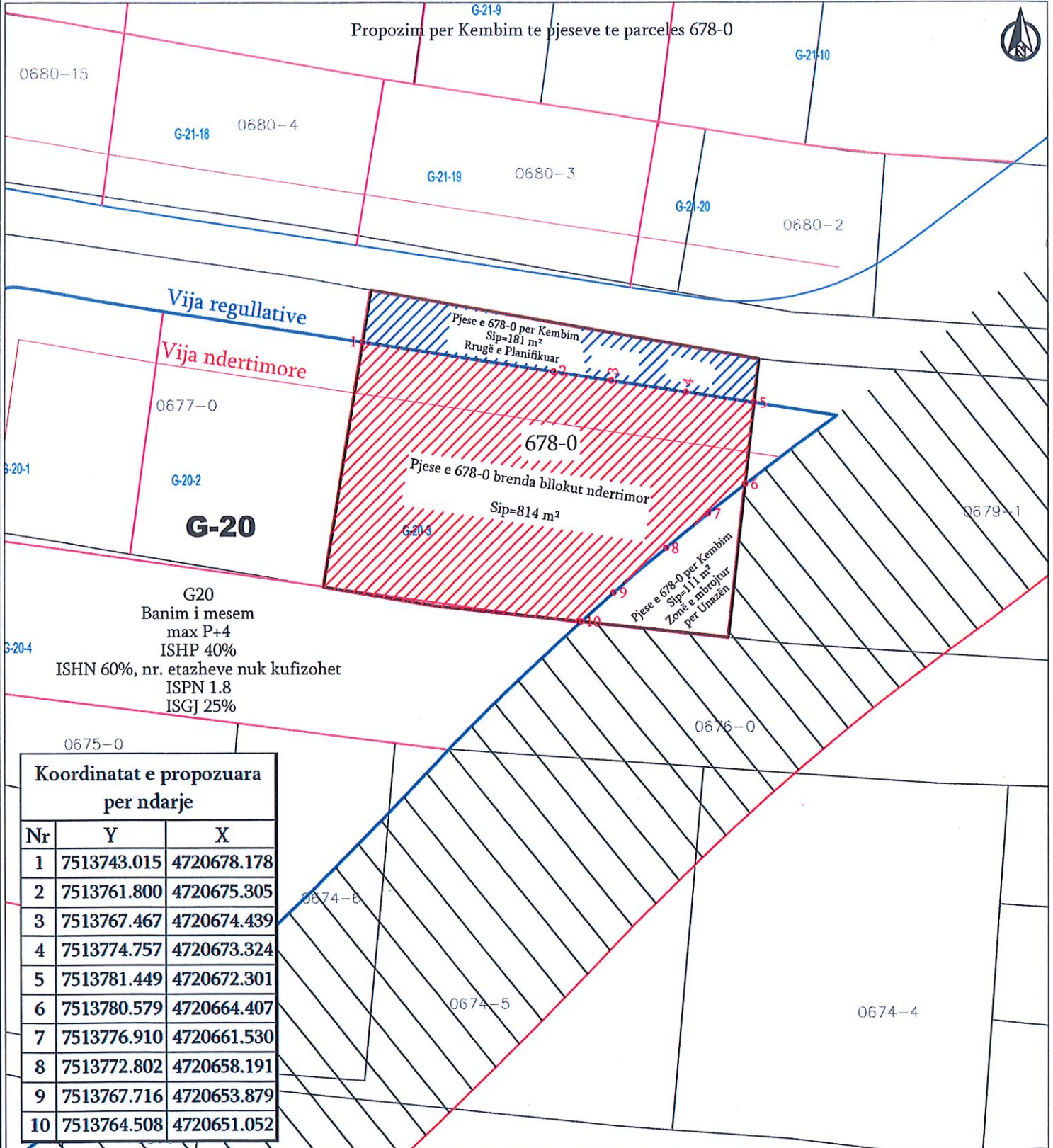
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 678-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750



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

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i përsorit zyrtar/ ime i prezime shërbëtorit)

Nr. i licencës / Br. licence: 72

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis:

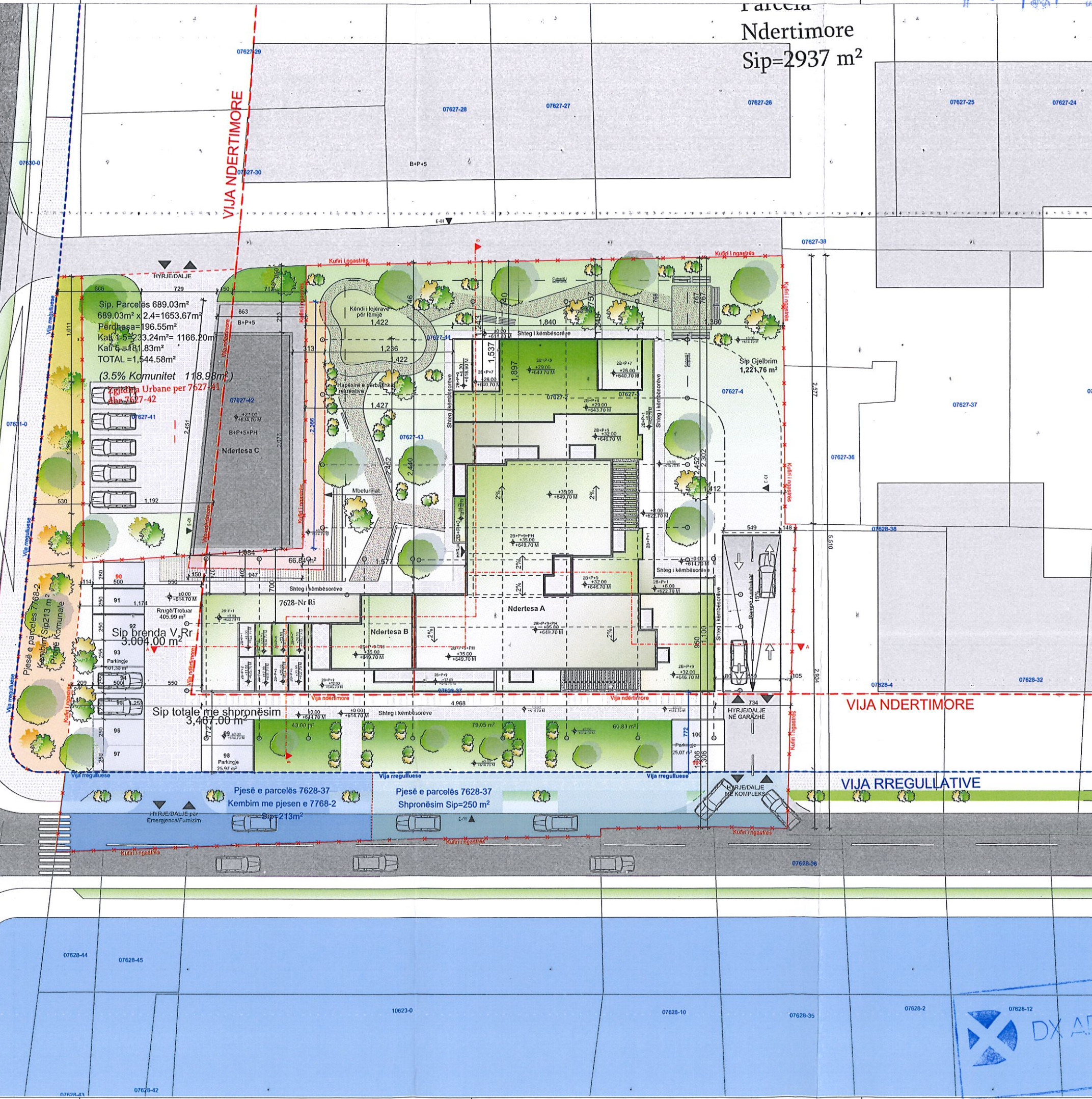
Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rivimit / Datum snimanja: 20.02.2025





Parcela
Ndertimore
Sip=2937 m²



Sip. Parcelës 689.03m²
 689.03m² x 2.4=1653.67m²
 Përfaqja=196.55m²
 Kati 1=233.24m²= 1166.20m²
 Kati 6=181.83m²
 TOTAL =1,544.58m²
 (3.5% Komunitet 118.98m²)
 Zona Urbane per 7627-41
 Ane 7627-42

Sip brenda V.Rr
3,004.00 m²

Sip totale me shpronësim
3,467.00 m²

Pjesë e parcelës 7628-37
Kembim me pjesën e 7768-2
Sip=213m²

Pjesë e parcelës 7628-37
Shpronësim Sip=250m²

LEGJENDA

Sip. totale me shpronësim	3,467.00 m ²
Sip brenda V.Rr	3,004.00 m ²
Shpula e objektit	900.73 m ²
ISHN	29.97%
Sip. e gjelbërimit	1,221.76 m ²
ISHGJ= 37% +10% Kulm i gjelbër ISP+2.4	
Nr. Parkingje Totale	101
Nr. Parkingje të jashtme	12 Parkingje

DX ARCHITECTS

Adresa: Rr. "Kujt" Nr.2
 Qytet: Vashari
 Shkret: Kosove
 Telefoni: +383 49 661 012

Projekti Ideor

Adresa: "Kallëri" Rr. Shefqet Zheqiri
 Qytet: Prishtinë
 Shkret: Kosove
 Postëkod: 10000

Situacioni i ngushtë

Faza: **ARKITEKTURA**

Projektuesi: **Ark. Bujarim Ulapashitca**

Shërbuesi: **Dok. Ark. Andrijon Selimi**

Data: 04.02.2013

Nr. i listës: 3 | Skala: 1:180 | Dis. Nr.: A1

