



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim, Nr.04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 21, 22, 44, dhe 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr.05/L-031 dt.21.07.2016, nenit 17 pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L - 040, dt. 20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010, UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.350/02-146213/25 dt.24.09.2025 (sipas e-lege KKN-595), të kërkuësve: Bashkëpronarëve, Agron Haxhosaj dhe Jusuf Lataj nga Prishtina, me Investitor "Smart Build Group" sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 812301448, dhe me pronar Nazmi Çitaku nga Prishtina (Grupi "1"), si dhe Pronarit, Subjektit juridik "D.N.T" sh.p.k., me certifikatë të biznesit ARBK 811151026, dhe me përfaqësues Ramadan Thaçi nga Malisheva, me Investitor "Vëllezërit Sopi" sh.p.k. nga Fushë Kosova, me certifikatë të biznesit ARBK 812218693, dhe me pronar Agush Sopi nga Fushë Kosova dhe bashkëinvestitor "Endriti" sh.p.k. nga Malisheva, me certifikatë të biznesit ARBK 811151232, dhe me pronar/përfaqësues Endrit Gashi nga Malisheva (Grupi "2"), për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "A1"** me B+2S+P+7 (Grupi "1") dhe **Ndërtesa "A2"** me B+2S+P+15 & **"OB1"** me 3B+0 (Grupi "2"), në kuadër të Blloku Urban "C4-1/ZB" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me dt.13.03.2026, merr:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve: Bashkëpronarëve, Agron Haxhosaj dhe Jusuf Lataj nga Prishtina, me Investitor "Smart Build Group" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812301448, dhe me pronar Nazmi Çitaku nga Prishtina (Grupi "1"), si dhe Pronarit, Subjektit juridik, "D.N.T" sh.p.k., me certifikatë të biznesit ARBK 811151026, dhe me përfaqësues Ramadan Thaçi nga Malisheva, dhe me Investitor "Vëllezërit Sopi" sh.p.k. nga Fushë Kosova, me certifikatë të biznesit ARBK 812218693, dhe me pronar Agush Sopi nga Fushë Kosova dhe bashkëinvestitor "Endriti" sh.p.k. nga Malisheva me certifikatë të biznesit ARBK 811151232 me pronar/përfaqësues Endrit Gashi nga Malisheva (Grupi "2"), sipas kërkesës 05nr.350/02-146213/25 dt.24.09.2025 (sipas e-lege KKN-595), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "A1"** me B+2S+P+7 (Grupi "1") dhe **Ndërtesa "A2"** me B+2S+P+15 & **"OB1"** me 3B+0 (Grupi "2"), në kuadër të Blloku Urban "C4-1/ZB" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.1870-21 & 22 ZK Prishtinë (Grup "1"&"2")**, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit –"zgjidhja urbane";

II. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Blloku Urban "C4-1/ZB", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Kryeqytetit, 01nr.350/01 – 75041/24 dt.10.06.2024, ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "zonë banimi";

Pronarët dhe Investitori, për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes shkresës zyrtare "Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, me referencë 04nr.350/01-122196/24 dt.24.09.2024, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale, **nr.1870-21 & 22 ZK Prishtinë (Grupi "1" & "2")**, sipas projekt propozimit konceptual, gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

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

Grupi "1":

- nr.1870-22; S=1,540m²; Agron Haxhosaj, Jusuf Lataj "Arë e Klasit 3";

Grupi "2":

- nr.1870-21; S=3,460m²; "D.N.T" sh.p.k..... "Arë e Klasit 3";

Totali "1" & "2": S=5,000m²:

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave të trajtuara, nuk ka ndërtesa të ndërtuara, gjegjësishtë parcelat janë të zbrazëta;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel, nga drejtimi veri-lindje, kah drejtimi jug-perëndim, ~7.0 - 9.0m;
- Qasja ekzistuese e parcelave të lartcekura është përmes rrugës egzistuese, dhe rrugës së planifikuar;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, ndërtesa shumbanesore & afariste etj.;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin në dy grupe të Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "A1"** me B+2S+P+7 (Grupi "1") dhe **Ndërtesa "A2"** me B+2S+P+15 & **"OB1"** me 3B+0 (Grupi "2"), në kuadër të Blloku Urban "C4-1/ZB" të Planit Rregullues i Hollësishëm "Kalabria 2024-2032" 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 dhe qasjet në kompleks, pozicionimi, gabaritët, etazhitetët e ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese dhe ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;

- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Blloku Urban "C4-1/ZB" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "A1"** me B+2S+P+7 (Grupi "1") dhe **Ndërtesa "A2"** me B+2S+P+15 & **"OB1"** me 3B+0 (Grupi "2"), me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Grupi "1":

Ndërtesa "A1" – S=5,214.50m² / 3,696+129.36=3,825.36m², mbi tokë + 1,389.14m², nën tokë /, Etazhitet: B+S+P+7;

Grupi "2":

Ndërtesa "A2" – S=10,129.24m² / 8,304+290.64=8,594.64m², mbi tokë + 1,534.60m², nën tokë /, Etazhitet: -B+2S+P+15;

Ndërtesa "OB1" - S=3,289.86m² / 0.00m², mbi tokë + 3,289.86m², nën tokë /, Etazhitet: 3B+0;

Totali "1" & "2": S=18,633.60m² / 12,000+420=12,420m², mbi tokë + 6,213.60m², nën tokë /,

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

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

Grupi "1":

- nr.1870-22; S=1,195m²;

Grupi "2":

- nr.1870-21; S=3,217m²

Totali: Grupi "1" & "2", S=4,412m²

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

Grupi "1":

- nr.1870-22; S=345m²;

Grupi "2":

- nr.1870-21; S=243m²

Totali "1" & "2": S=588m²

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë "zonë banimi", si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Blloku Urban "C4-1/ZB" të Planit Rregullues i Hollësishëm "Kalabria 2024-2032", në Prishtinë, nuk përcaktohet - është i pa limituar, ndërsa, sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin / kompensimi, etazhitet maksimal është deri P+15;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën / gabarit të përdheses ose suteranit, sipas PRRU-së, lejohet max.30 - 40%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

Grupi "1":

$S=1,195 \times 0.4=478m^2$, / sipas planit rregullues /,
 $S=561.36m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

Grupi "2":

$S=3,217 \times 0.4=1,286.80m^2$, / sipas planit rregullues /,
 $S=749.90m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

Totali "1" & "2": S=1,764.80m² / sipas planit rregullues /,

Totali "1"&"2": S=1,311.26m² / sipas projekt propozimit konceptual /;

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

Grupi "1":

$S=1,195 \times 0.8=956.00m^2$, / sipas planit rregullues /,
 $S=756.43m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

Grupi "2":

$S=3,217 \times 0.8=2,573.60m^2$, / sipas planit rregullues /,
 $S=1,863.47m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

Totali "1" & "2": S=3,529.60m² / sipas planit rregullues /,

Totali "1" & "2": S=2,619.90m² / sipas projekt propozimit konceptual /

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

Grupi "1":

$S=1,195 \times 0.4=478.00m^2$, / sipas planit rregullues /,
 $S=300.00m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual, 30% në parter & 10% në kulm /,

Grupi "2":

$S=3,217 \times 0.4=1,286.80m^2$, / sipas planit rregullues /,
 $S=1,102.00m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual, 30% në parter & 10% në kulm /,

Totali "1" & "2": S=1,764.80m² / sipas planit rregullues /,

Totali "1" & "2": S=1,402m² / sipas projekt propozimit konceptual 30%, parter & 10%,kulm /,

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"2024-2032, për bllokun urban "F2-1", është **2.4**. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**. Bazuar në kalkulimet e lartshënuara sipërfaqja ndërtimore për parcelën ndërtimore – parcelat e bashkura, është:

Grupi "1":

$S=1,195 \times 2.4=2,868.00m^2$, / sipas planit rregullues /,
 $S=345 \times 2.4=828.00m^2$, / sipas planit rregullues, për pjesën e rrugës së planifikuar /,
 $S=3,825.36m^2$, / sipas planit rregullues, duke përfshirë shpronësimin dhe 3.5 % /.

Grupi "2":

$S=3,217 \times 2.4=7,720.80m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,
 $S=243 \times 2.4=583.20m^2$, / sipas planit rregullues, për pjesën e rrugës së planifikuar /,
 $S=8,594.64m^2$, / sipas planit rregullues, duke përfshirë shpronësimin dhe 3.5 % /.

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

Grupi "1":

$S=1,195 \times 2.4=2,868m^2$, / sipas planit rregullues /,

$S=345 \times 2.4=828m^2$, / sipas planit rregullues, për pjesën e rrugës së planifikuar /,

$S=2,868+828=3,696 \times 0.035 (3.5\%)=129.36m^2$, / sipas planit rregullues /

Totali: $S=3,696+129.36=3,825.36m^2$ / sipas projekt propozimit, duke përfshirë shpronësimin & 3.5 % /.

Grupi "2":

$S=3,217 \times 2.4=7,720.80m^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /,

$S=243 \times 2.4=583.20m^2$, / sipas planit rregullues, për pjesën e rrugës së planifikuar /,

$S=7,720.80 + 583.20=8,304 \times 0.035 (3.5\%)=290.64m^2$, / sipas planit rregullues /

Totali: $S=8,304+290.64=8,594.64m^2$ /sipas projekt propozimit, duke përfshirë shpronësimin & 3.5 % /.

Totali "1"&"2": $S=3,825.36+8,594.64=12,420m^2$ /sipas projekt propozimit, duke përfshirë shpronësimin 3.5 % /.

- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore. Sipas llogarisë, sipërfaqja $S=345+243=588m^2$, e përfshirë jashtë vijës rregulluese, e përcaktuar në përqindje (%) është: $(345+243) / (1,195+3,217) \times 100=13.33\%$. Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitorët, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit **2.4**, si në vijim: $S=345 \times 2.4=828m^2$ (Grupi "1") & $S=243 \times 2.4=583.20m^2$ (Grupi "2");

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

$S=2,868.00 + 828.00 + 129.36=3,825.36m^2$ (Grupi "1");

$S=7,720.80 + 583.20 + 290.64=8,594.64m^2$ (Grupi "2");

Totali "1" & "2": $S=3,825.36 + 8,594.64=12,420m^2$

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokoluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Distanca në mes të dy objekteve është minimum 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare) dhe për të arritur te ky kusht janë përcaktuar distancat nga parcelat fqinje: aty ku ka hapje të kthinave primare si dhoma e ditës dhe dhomat e fjetjes, distanca minimale nga parcela e fqiu është 0.5H, aty ku ka hapje të kthinave sekondare si kuzhinë, tryezari, banjo, WC, depo, shkallë dhe garazhë, distanca minimale është 0.25H ose me marrvëshje me fqin distanca mund të jetë 0m, përkatësisht të ngjitet në parcelë me fqin, dhe distanca e bodrumit nga parcelat fqinje është min 1.5m apo me marrvëshje me fqin mund të jetë 0m;
- Tek banimi shumëbanesorë, distanca minimale e vijës ndërtimore është 5.0 m, ndërsa ajo maksimale 10m varësisht nga niveli i rrugës dhe etazhitet;
- Rampa dhe shkallët e hyrjes duhet të jenë brenda vijës ndërtimore dhe brenda sipërfaqes së shputës ndërsa me strehë, ballkon apo konzollë mund të dilet max 1.5m nga vija ndërtimore;
- Vija ndërtimore nëntokësore është e njëjtë me vijën rregulluese kështu që bodrumi mund të vendoset deri tek vija rregulluese;
- Rrethojat e parcelave të banimi shumëbanesorë nuk bënë të parashihen kështu që hapësira e lirë mbetet hapësirë publike;
- Niveli i përdhësës mund të ngritet max 1.2m nga niveli i trotuarit;
- Kulmi mund të jetë i rrafshët ose i pjerrtë në kënd maksimal 30°. Me kulm (strehë) mund të dilet jashtë vijës ndërtimore dhe jashtë shputës max 1.5m;
- Lartësia më e madhe e strukturave si oxhaqet e ventilimit dhe hapësirat e ashensorëve, mund të lejohen vetëm nëse janë të larguara nga perimetri i ndërtesës për më së paku sa lartësia e vet structures;
- Sipërfaqja e lirë në kuadër të blloqeve urbane, duke përfshirë gjelbërimin, shtigjet, parkingjet e hapura, sipërfaqet e lira të institucioneve publike të planifikuara, hapësirat rekreative, etj. është 65%;

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

V. Ndarja/ parcelimi i parcelave kadastrale nr.1870-21 & 22 ZK Prishtinë (Grup "1"&"2") do të realizohet bazuar në Planin e Situacionit - "zgjidhja urbane", Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani nga Prishtina, me licencë nr.125;

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

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

VI. Bashkimi i pjesëve të parcelave, **nr.1870-21 & 22 ZK Prishtinë (Grup "1"&"2")**, do të realizohet, bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar Faton Bajselmani nga Prishtina me licencë nr.125.

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

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

VII. Kompensimi/shpronësimi i pjesëve të parcelave kadastrale: **nr.1870-21 ZK Prishtinë** me $S=345m^2$ (Grup "1") & **nr.1870-22 ZK Prishtinë** me $S=243m^2$ (Grup "1"), dhe me sipërfaqe totale $S=345+243=588m^2$, të përfshira në hapësira publike të planifikuara – rrugë, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01–97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore mund të kompensohen sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20% të parcelës ndërtimore (parcelave dhe pjesëve të tyre brenda vijës rregulluese). Sipas llogarisë, sipërfaqja $S=345+243=588m^2$, e përfshirë jashtë vijës rregulluese, e përcaktuar në përqindje (%) është: $(345+243)/(1,195+3,217) \times 100 = 13.33\%$. Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitorët, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit **2.4**, si në vijim: $S=345 \times 2.4=828m^2$ (Grupi "1") & $S=243 \times 2.4=583.20m^2$ (Grupi "2");

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

$S=828m^2$; (Grupi "1");

$S=583.30m^2$; (Grupi "2");

Andaj, bazuar në konstatimet e lartcekura, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit jep PËLQIM për kompensimin/shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesëve të parcelave kadastrale të lartcekura, sipas sipërfaqeve të lartcekura, dhe manualit për ndarje, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani me licencë nr.125, e i cili është pjesë përbërëse e vendimit të kushteve ndërtimore. Procedura e kompensimit / shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave kadastrale dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

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

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

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

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçe nga "Termokos" - Ngrohitorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

IX. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, dhe të licencuar, për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën V, projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit

Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Rregullore të MMPH Nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, Udhëzimit Administrativ MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në Udhëzim Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², 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 dymave 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.

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

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

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

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

XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, meqenëse parcelat kadastrale nr.1870-21 & 22 ZK Prishtinë (Grup “1” & “2”), që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, janë të evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasit 2”, “Rajon ujqor - prroni”, “Rrugë e pa kategorizuar” & “Rajon ujqor – lum”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr.41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore, të përcaktuar sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen, prej $S=1,195 + 3,217=4,412m^2$ për (Grupi “1” & “2”). Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore. Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

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

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

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

A r s y e t i m

Kërkuesit: Bashkëpronarët, Agron Haxhosaj dhe Jusuf Lataj nga Prishtina, me Investitor, “Smart Build Group” sh.p.k., nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812301448, dhe me pronar Nazmi Çitaku nga Prishtina (Grupi “1”), si dhe Pronarit, Subjektit juridik “D.N.T” sh.p.k., me certifikatë të biznesit ARBK 811151026, dhe me përfaqësues Ramadan Thaçi nga Malisheva, dhe me Investitor “Vëllezërit Sopi” sh.p.k. nga Fushë Kosova, me certifikatë të biznesit ARBK 812218693, dhe me pronar Agush Sopi nga Fushë Kosova, dhe Bashkëinvestitor “Endriti” sh.p.k. nga Malisheva, me

certifikatë të biznesit ARBK 811151232, dhe me pronar/përfaqësues Endrit Gashi nga Malisheva (Grupi "2"), me kërkesën 05nr.350/02 - 146213/25 dt.24.09.2025 (sipas e-leje KKN-595), kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e Kompleksit të ndërtësive shumë banesore & afariste – **Ndërtesa, "A1"** me B+2S+P+7 (Grupi "1") dhe **Ndërtesa "A2"** me B+2S+P+15 & **"OB1"** me 3B+0 (Grupi "2"), në lokacionin e përshkruar si në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 146213/25 dt.24.09.2025 (sipas e-leje KKN-595), si dhe gjatë fazës së trajtimit, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelën **nr.1870-21 & 22 ZK Prishtinë**, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projekti konceptual - "zgjidhja urbane" e Kompleksit të ndërtësive shumë banesore & afariste, **Ndërtesa "A1"** me B+2S+P+7 (Grupi "1") dhe **Ndërtesa "A2"** me B+2S+P+15 & **"OB1"** me 3B+0 (Grupi "2"), hartuar nga kompania projektuese "Eko Building Project" shpk nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit **811374454**, dhe me pronare Blerina Tanushaj Thaçi, Mrsc.Ark. me licencë nr.A-1198;
- Manuali gjeodezik "Situacioni gjeodezik i parcelave **1870-21 & 22 ZK Prishtinë**", punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani nga Prishtina, me licencë nr. 125;
- Manuali gjeodezik "Propozim për ndarje të parcelave kadastrale sipas PRRU-së", dhe me propozim për ndarje, bashkim parcelave kadastrale, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani nga Prishtina, me licencë nr. 125;
- Shkresa zyrtare "Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, me referencë 04-350/01-122196/24 dt.24.09.2024, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik;
- Shkresa "Njoftimi publik" i datës 03.10.2025 — 17.10.2025, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e lokacionit me shkresën "Njoftim publik";
- Shkresa "Mendimi nga faza e komunikacionit", dt. 02.02.2026, lëshuar nga zyrtari përgjegjës i drejtorisë;
- Procesverbal i Mbledhjes së organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e Kushteve dhe Lejeve Ndërtimore, e mbajtur me datë 11.02.2026;
- Fotokopja e aktit administrativ "Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore", 05nr.350/02 – 94699/25 dt.02.02.2026, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotokopja e shkresës "Procesverbal" i takimeve të mbajtura me datë 21.08.2025, dhe 26.08.2025, në procedurë të shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore, 05nr.350/02 – 94699/25 dt.01.07.2025, në këtë drejtori;
- Fotokopja e aktit noterial "Pëlqim", i përpiluar dhe noterizuar te noter Shkelzen I. Ademi në Prishtinë, me LRP.nr. 6992/2025, dt. 01.12.2025, i prezantuar në procedurë të shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore, 05nr.350/02 – 94699/25 dt.01.07.2025, në këtë drejtori;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarëve Jusuf Lataj, dhe Agron Haxhosaj nga Prishtina, me Investitor "Smart Build Group" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812301448 dhe me përfaqësues ligjor Mentor Haziri, i përpiluar dhe noterizuar te noter Astrit S. Bibaj në Prishtinë, me LRP NR: 3613/2025, REF NR: 630/2025, dt. 09.07.2025 (ekstrakt nga origjinali);
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes pronarit Subjektit juridik "D.N.T." sh.p.k. dhe Investitorit "Agush Sopi" B.I., me emër tregtar NNT "Vëllezërit Sopi" nga Fushë Kosova, me certifikatë të biznesit ARBK 811171222, dhe me përfaqësues ligjor Agush Sopi, përpiluar dhe noterizuar te Noter Sefadin Blakaj, M.A. në Prishtinë, me Nr. i LRP: 3701/2023, Nr. i REF.: 1785/2023 dt.11.05.2023 (ekstrakt nga origjinali);
- Fotokopja e certifikatës së biznesit të "Vëllezërit Sopi" sh.p.k. nga Fushë Kosova, dhe me ARBK 812218693;
- Fotokopja e certifikatës së biznesit të "Smart Build Group" sh.p.k. nga Prishtina, dhe me ARBK 812301448;
- Fotokopja e certifikatës së biznesit të "Endriti-B" sh.p.k. nga Malisheva, dhe me ARBK 811151232;
- Fotokopja e aktit noterial "Autorizim", dhënë nga Nazmi Çitaku nga Prishtina për Blerina Tanushaj Thaçi nga Prishtina, përpiluar dhe noterizuar te Noter Astrit S. Bibaj në Prishtinë, me LRP.nr.3560/2025 dt.07.07.2025;
- Fotokopja e dokumenteve të letërnjoftimit të pronarëve dhe investitorëve.

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02 - 146213/25 dt.24.09.2025 (sipas e-leje KKN-595), shqyrtimit të përmbajtjes së saj dhe lokacionit, për të cilin kërkohen kushtet ndërtimore, dokumentacionet e bashkëngjitura, konsultoi dokumentet e planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Planin Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimin-projektit konceptual me "zgjidhja urbane" dhe procedurat e zhvilluara gjatë fazës së procedimit administrativ, në mënyrë procedurale dhe në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Kjo drejtori, ka pranuar kërkesën, 05nr.350/02 - 146213/25 dt.24.09.2025 (sipas e-leje KKN-595), në emër të kërkuësve: Bashkëpronarëve, Agron Haxhosaj dhe Jusuf Lataj nga Prishtina, me Investitor "Smart Build Group" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 812301448, dhe me pronar Nazmi Çitaku nga Prishtina (Grupi "1"), si dhe Pronarit, Subjektit juridik, "D.N.T" sh.p.k., me certifikatë të biznesit ARBK 811151026, dhe me përfaqësues Ramadan Thaçi nga Malisheva, dhe me Investitor "Vëllezërit Sopi" sh.p.k. nga Fushë Kosova, me certifikatë të biznesit ARBK 812218693, dhe me pronar Agush Sopi nga Fushë Kosova dhe bashkëinvestitor "Endriti" sh.p.k. nga Malisheva me certifikatë të biznesit ARBK 811151232 me pronar/përfaqësues Endrit Gashi nga Malisheva (Grupi "2"), për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e Kompleksit të ndërtesave shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "A1"** me B+2S+P+7 (Grupi "1") dhe **Ndërtesa "A2"** me B+2S+P+15 & **"OB1"** me 3B+0 (Grupi "2"), në kuadër të Blloku Urban "C4-1/ZB" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria 2024-2032" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.1870-21 & 22 ZK Prishtinë (Grup "1" & "2")**, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhja urbane", dhe pas shqyrtimit dhe analizimit të projekt propozimit konceptual me Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", të prezantuar, ka konstatuar se i njëjti, në parim, është hartuar duke u bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor;

Paraprakisht, pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të shqyrtimit të saj, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18, të Ligjit të Ndërtimit Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenit 13 të Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, kjo drejtori ka vendosur Afishen "Njoftimi publik", me datë 03.10.2025, e cila ka qëndruar gjer me datë 17.10.2025, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuësve dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim;

Pas shqyrtimit dhe analizimit të projekt propozimit konceptual me Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", të prezantuar me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore, 05nr.350/02-146213/25 dt.24.09.2025 (sipas e-leje KKN-595), dhe dokumentet e bashkëngjitura, kjo drejtori ka konstatuar se në kuadër të parcelës ndërtimore të pjesës së bllokut urban "C4-1/ZB", përfshihen edhe parcelat kadastrale **nr.1870-11 & 18 dhe nr. 1878-3 ZK Prishtinë**, dhe pas konsultimit të regjistrit të lëndëve në arkivin e drejtorisë, është konstatuar se në procedurë të shqyrtimit të kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore, 05nr.350/02–94699/25 dt.01.07.2025, me aktin administrativ "Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore", 05nr.350/02–94699/25 dt.02.02.2026, janë caktuar kushtet ndërtimore për parcelën kadastrale **nr.1870-11 ZK Prishtinë**, ndërsa, bazuar në aktin noterial "Pëlqim", i përpiluar dhe noterizuar te noter Shkelzen I. Ademi në Prishtinë, me LRP.nr. 6992/2025, dt. 01.12.2025, pronarët e parcelave kadastrale **nr.1870-18 & nr.1878-3 ZK Prishtinë**, nuk janë pajtuar të përfshihen në zgjidhje urbane, por kanë dhënë pëlqim që zgjidhja urbane, e trajtuar sipas kërkesës së referuar, në këtë paragraf, të realizohet në përputhje me planin rregullues, dhe për të njëjtat është rezervuar hapësira për realizimin e ndërtimit, sipas situacionit të bashkëngjitur aktit të njëjtë noterial;

Bazuar në pjesën tekstuale të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01nr.350/01 – 75041/24 dt.10.06.2024, konkretisht në pikën 4.1 / *Qëllimet dhe objektivat specifike* / të dispozitës 4. / *Korniza Zhvillimore e Planit I*, është specifikuar që, me qëllim të ngritjes së vlerës së përgjithshme të shërbimeve publike të lagjes, çdo zhvillim brenda kufijve të planit (përfshijmë zona e banimit individual) do të marrë pjesë me 3,5% të sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit për shërbime publike për të mirën e komunitetit, konkretisht aplikimi i koeficientit shtesë të sipërfaqes totale ndërtimore, dhe ku kjo përqindje ndërtohet nga investitori / pronari i tokës për nevojat e përgjithshme të komunitetit dhe kalon në pronësi të Komunës së Prishtinës pa asnjë kompensim shtesë, dhe e njëjta sipërfaqe është përcaktuar sipas përshtimit në paragrafin IV. *Kushtet ndërtimore...*, të këtij vendimi;

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullësia e Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të

bllokut, me rrugën në e planifikuar të planit rregullues si dhe e njëjtat me rrugët tjera të planit, ku ndër të tjera konstatohet:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të kompleksit "Dualis", në lagjen "Kalabria", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-146213/25 dt.24.09.2029, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen "Kalabria" në Prishtinë, për kompleksin e ndërtesave "Ndërtesa A1" me etazhitet B+2S+P+7, "Ndërtesa A2" me etazhitet B+2S+P+15, dhe "Ndërtesa OB1" me etazhitet 3B+0, në kuadër të Blloku Urban "C4-1/ZB" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 - Prishtinë, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugët e planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", "Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës" dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e 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 realizohet ajo sipas planit".

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptuar, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 50254/25 dt.11.04.2025, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimet nga projektuesi i investitorit me datat 11 02.2026, përmes procesverbalit kanë rekomanduar disa vërejtje dhe sugjerime dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e lartshënuara, dhe në shqyrtimin e dokumentacionit të prezantuar, pas konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të "UA i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21 dhe 44 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit vendosi që ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi konceptual me Planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin përfundimtar të kërkesës, 05nr.350/02 - 146213/25 dt.24.09.2025 (sipas e-leje KKN-595), dhe caktimin e kushteve ndërtimore në emër të kërkuesve: Pronarëve, Agron Haxhosaj dhe Jusuf Lataj me Investitor "Smart Build Group" sh.p.k. nga Prishtina me certifikatë të biznesit ARBK 812301448 me pronar Nazmi Çitaku nga Prishtina (Grupi "1"), si dhe Pronarit, Subjektit juridik, "D.N.T" sh.p.k me certifikatë të biznesit ARBK 811151026 dhe me përfaqësues Ramadan Thaçi nga Malisheva dhe me Investitor "Vëllezërit Sopi" sh.p.k. nga Fushë Kosova me certifikatë të biznesit ARBK 812218693 me pronar Agush Sopi nga Fushë Kosova dhe Bashkëinvestitor "Endriti" sh.p.k. nga Malisheva me certifikatë të biznesit ARBK 811151232 me pronar/përfaqësues Endrit Gashi nga Malisheva (Grupi "2"), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "A1"** me B+2S+P+7 (Grupi "1") dhe **Ndërtesa "A2"** me B+2S+P+15 & **"OB1"** me 3B+0 (Grupi "2"), në kuadër të Blloku Urban "C4-1/ZB" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.1870-21 & 22 ZK Prishtinë (Grup "1" & "2")**, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit - "zgjidhja urbane";

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e Kompleksit të ndërtesave shumë banesore & afariste - **Ndërtesa "A1"** me B+2S+P+7 (Grupi "1") dhe **Ndërtesa "A2"** me B+2S+P+15 & **"OB1"** me 3B+0

(Grupi "2"), në kuadër të Blloku Urban "C4-1/ZB" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria 2024-2032" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.1870-21 & 22 ZK** Prishtinë (Grup "1" & "2"); Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Planit Rregullues i Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në sistemin koordinativ KosovaREF 01 dhe Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale të trajtuara;

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

I dërgohet: Kërkuesve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02 - 146213/25 dt.24.09.2025 (sipas e-leje KKN-595);

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 - 146213/25 DT.13.03.2026,

Zyrtari:
Ergyn Hajrdeini,

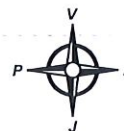
Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi





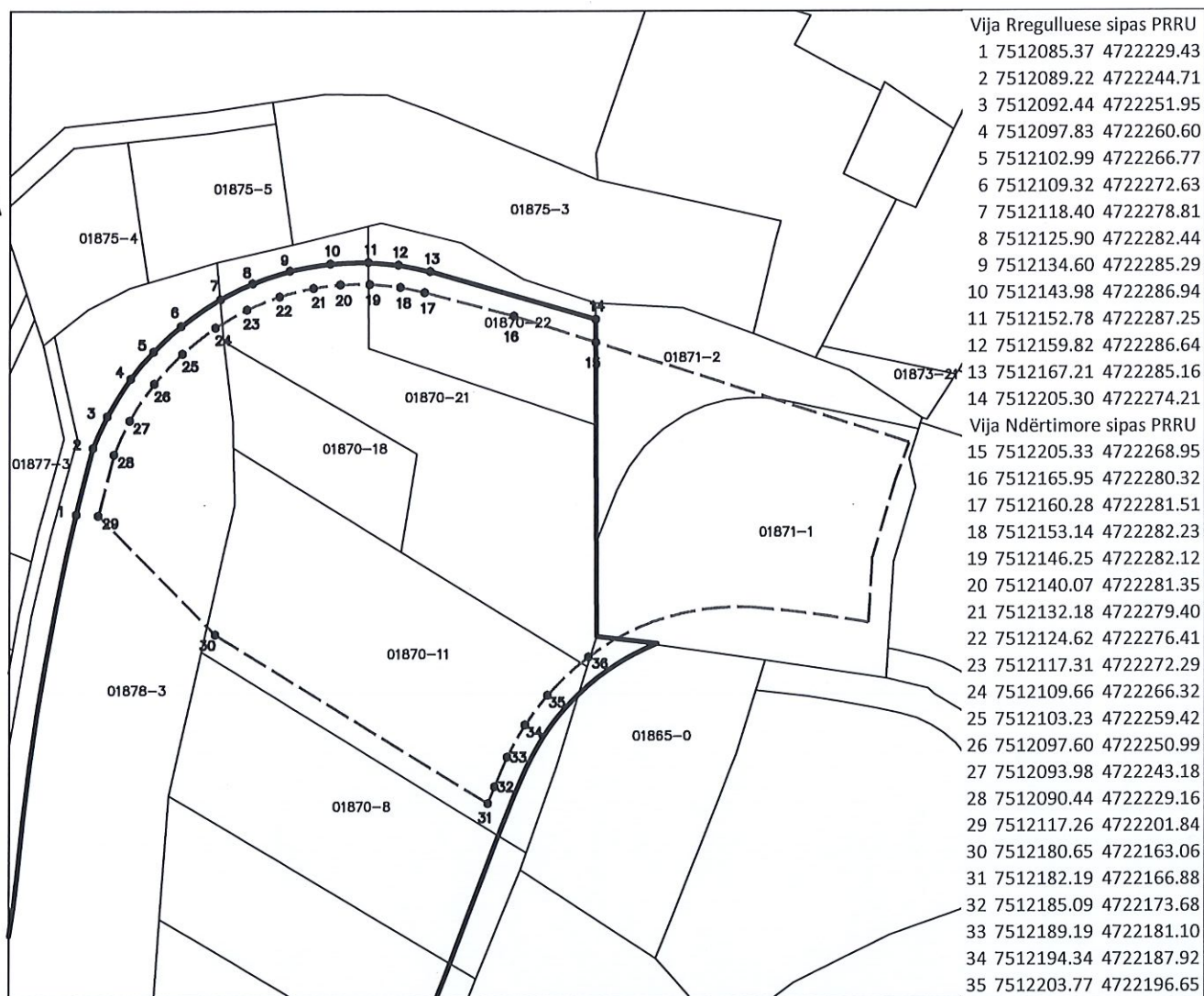
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 10.03.2026

Legjenda:

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



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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1870-21, 1870-22

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: 21/2026

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 750

Propozim për ndarje të parcelave kadastrale sipas PRRU-së

Nr.	Y	X	Z
1	7512205.299	4722274.209	0
2	7512167.211	4722285.158	0
3	7512152.779	4722287.249	0
4	7512118.402	4722278.813	0
5	7512119.260	4722269.130	0
6	7512164.210	4722243.310	0
7	7512160.560	4722220.770	0
8	7512203.540	4722194.460	0
9	7512205.670	4722201.370	0
10	7512205.561	4722222.918	0
11	7512205.537	4722227.685	0
12	7512205.420	4722249.930	0
13	7512163.698	4722285.972	0
14	7512161.323	4722286.409	0
15	7512159.090	4722286.738	0
16	7512157.016	4722286.973	0
17	7512149.833	4722287.278	0
18	7512147.874	4722287.225	0
19	7512144.424	4722286.988	0
20	7512141.411	4722286.630	0
21	7512139.146	4722286.268	0
22	7512135.598	4722285.534	0
23	7512133.160	4722284.910	0
24	7512130.814	4722284.214	0
25	7512128.518	4722283.439	0
26	7512126.652	4722282.738	0
27	7512124.532	4722281.862	0
28	7512122.774	4722281.068	0
29	7512120.897	4722280.151	0
30	7512152.990	4722267.520	0
31	7512117.650	4722287.300	0
32	7512135.250	4722291.320	0
33	7512152.690	4722295.540	0
34	7512155.740	4722296.280	0
35	7512174.410	4722291.750	0
36	7512188.790	4722283.310	0
37	7512205.280	4722277.930	0

GRUPI 1	
Sipërfaqe brenda bllokut të ndërtimit	1195
Sipërfaqe jashtë vijës rregulluese	345
GRUPI 2	
Sipërfaqe brenda bllokut të ndërtimit	3217
Sipërfaqe jashtë vijës rregulluese	243

Nr	Pronaret	Nr.	Sipërfaqe	Sipërfaqe	Sipërfaqe	Sipërfaqe	Sipërfaqe
		Parcelave	Çertifikatës	Brenda V.Rregulluese	Jashtë V.Rregulluese-Rruga planifik.	Për Këmbim	Jashtë proceseve ndërtimit
			(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)
GRUPI 1							
1	Bashkë Posedim: LATAJ JUSUF 1/2, HAXHOSAJ AGRON 1/2	1870-22	1540	1195	345		
GRUPI 2							
2	„D.N.T“ SH.P.K	1870-21	3460	3217	243		
			5.000	4.412	588	0	0

Nr.Ren	Tema	Sipërfaqet e llogaritura (m ²)
1	Sipërfaqe totale per ndërtim	5,000
3	Sipërfaqe brenda bllokut të ndërtimit	4,412
2	Sipërfaqe jashtë vijës rregulluese	588
4	20% i sipërfaqes brenda vijës rregulluese	882
5	Sipërfaqe jashtë vijës rregulluese per Kompensim ne forma te tjera	0

Rilevoi / Snimio: Faton Bajselmani
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 125

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 09.03.2026

Regjistri i Fletparaqitjes:

SHPJEGUES

Datimi Gjeodetik: Kosovarë 01

Kufi Parcele-Kadastrale

Sip. Brenda bllokut të ndërtimit

Sip. Jashtë vijës rregullative (rruga)

Sip. mbetje jashtë trajtimit

Vija Rregullative - Bllokut

Vija e ndërtimit

1875-5

RR.E Planifikuar

VIJA RREGULLATIVE

VIJA NDETIMORE

NR.P - 1870-22

NR.P - 1870-21

C4-1/ZB

KOMPLEKSI "DUALIS"

Grupi "1":

Ndërtesa "A1" - S=4,966.18m² / 3,696+129.36m², mbi tokë + 1,140.82m², nën tokë /,
Etazhitet: B+S+P+7;

Grupi "2":

Ndërtesa "A2" - S=10,129.22m² / 8,304+290.64m², mbi tokë + 1,534.58m², nën tokë /,
Etazhitet: -B+2S+P+15;

Ndërtesa "OB1" - S=3,618.78m² / 0.00m², mbi tokë + 3,618.78m², nën tokë /,
Etazhitet: 3B+0;

Totali: Grupi "1" & "2", S=18.714.18m² / 12.000 + 420m², mbi tokë + 6.294.18m², nën tokë /.

Legjenda:

Nr.P-1870-21 & 22 ZK Prishtinë

Ndërtesa "A1" me B+2S+P+7 (Grupacioni 1)

Ndërtesa "A2" me B+2S+P+15,

"OB1" me 3B+0 (Grupacioni 2)

Sipërfaqet gjelbra

Sipërfaqja totale e parcelës S=4,412m²

Shpirta e objektit S=1,311m²

Sipërfaqja të fortë (rrugë, trotuare) S=682m²

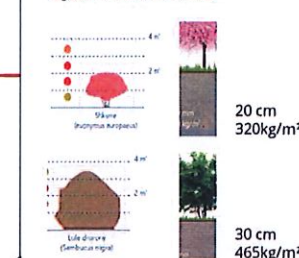
Gjelbërim natyral i kullueshem S=1,654m² / 37%

Gjelbërim natyral i kullueshem / podium S=685m² / 16%

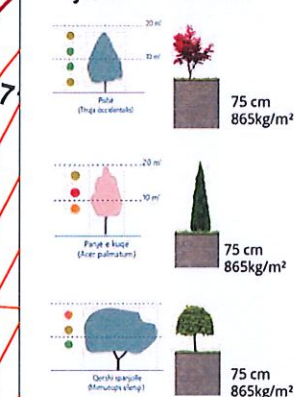
Gjelbërim në kull S=699m² / 16%

Gjelbërim total S=3,037m² / 69%

Gjelbërim i mesëm



Gjelbërim i mesëm



Kuot
h=66



EKO BUILDING PROJECT

Rr.Ahmet Koronica

Prishtine, Kosove, 10000

blanushaj@eko-project.com

+383 44 637 951

Destinimi: Objekti Banesor-Afalist

Vendi: Prishtinë

Investitor: "Smart Build Group SH.P.K." (Grupacioni 1)

"ENDRITI - B SH.P.K." (Grupacioni 2)

"Vëllezërit Sopri SH.P.K."

Adresa: Kalabri-Prishtinë

Emri i vizatimit:

Situacioni i ngushtë

Niveli i projektit-FAZA:

Projekti Ideor

Projektor:

Rrezarta Tanushaj, Zejnepe Shala,
Kaltrina Hoxha, Kelvina Shala, Bledar Hazrolli

Kontrollor:

Blerina TANUSHAJ

Perpjese:

1:350

Data:

10/03/2026

Numer:

3