

01-2106



Republika e Kosovës
 Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
 Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44, dhe 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 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 Nr. 350/02-161920/25 dt. 23.10.2025, në emër të aplikuesve Ejup Hajdari dhe Xhevdet Hajdari nga Prishtina dhe Investitorit-Subjekti juridik, “4A” Shpk nga Prishtina, me ARBK 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, me referencë 05 Nr.350/02-99454/24 dt. 09.01.2025, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – “Ndërtesa 1”, “Ndërtesa 2”, dhe “Ndërtesa 3”, në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban “B11”, Tërësisë Hapësinore “B” të Plani Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizimit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 13.03.2026, merr këtë:

V E N D I M

PËR MIRATIMIN E KËRKESËS 05 NR. 350/02-161920/25 DT. 23.10.2025 PËR RIHAPJEN E PROCEDURËS SË PËRFUNDUAR ME “VENDIM PËR REFUZIMIN E KËRKESËS”, 05 NR. 350/02-99454/24 DT. 09.01.2025, SHFUQIZIMIN E TIJ DHE CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. MIRATOHET kërkesa 05 Nr. 350/02-161920/25 dt. 23.10.2025, në emër të aplikuesve Ejup Hajdari dhe Xhevdet Hajdari nga Prishtina dhe Investitorit-Subjekti juridik, “4A” Shpk nga Prishtina, me ARBK 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr.350/02-99454/24 dt. 09.01.2025, dhe për caktimin e kushteve ndërtimore.

II. SHFUQIZOHET akti administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr.350/02-99454/24 dt. 09.01.2025, lëshuar nga kjo drejtori, në emër të aplikuesve Ejup Hajdari dhe Xhevdet Hajdari nga Prishtina dhe Investitorit-Subjekti juridik, “4A” shpk nga Prishtina, me ARBK 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova, për refuzimin e kërkesës 05 Nr.350/02-99454/24 dt. 31.07.2024, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – “Ndërtesa 1”, “Ndërtesa 2”, dhe “Ndërtesa 3”, në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban “B11”, Tërësisë Hapësinore “B” të Plani Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, gjegjësisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 7638-1 ZK Prishtinë, dhe kërkesa për caktimin e kushteve ndërtimore merret në rishqyrtim.

III. I CAKTOHEN KUSHTET NDËRTIMORE pronarëve Ejup Hajdari dhe Xhevdet Hajdari nga Prishtina, dhe Investitorit-Subjekti juridik, “4A” Shpk nga Prishtina, me ARBK 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova, sipas kërkesës për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës” 05 Nr.350/02-99454/24 dt. 09.01.2025, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - “Ndërtesa 1”, me etazhitet B+P+9, “Ndërtesa 2”, me etazhitet 2B+P+10, dhe “Ndërtesa 3”, me etazhitet 2B+P+8, në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban “B11”- Tërësisë Hapësinore “B” të Plani Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, gjegjësisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 7638-1 ZK Prishtinë, dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale nr. 7768-2 ZK Prishtinë, me pronar/posedues PSH Rrugë-KK Prishtinë, me parcelën kadastrale nr. 1064-5 ZK Matiçan, në pronësi të pronarit/subjektit juridik-investitorit “4A” shpk, e përfshirë në kuadër të bllokut urban “A10”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë, në zonë të destinuar për shfrytëzim shoqëror, sipas projekt propozimit konceptual dhe planit të situacionit – “zgjdhja urbane”, të prezantuar.

IV. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër Bllokut urban "B11", Tërësisë Hapësinore "B" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 – 2032, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01nr.350/01 – 75041/24 dt.10.06.2024 në Prishtinë, dhe ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "Banim i lartë i përzier".

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

V. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelave të lartcekura sipas gjendjes, kadastrale, pronësore, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor është:

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

Prona private:

- nr. 7638-1.....S=6700 m².....Xhevdet Hajdari dhe Ejup Hajdari....."arë e klasës 3";

Prona komunale:

- nr. 7768-2.....S=96m² (nga totali S=4895m²).....P.Sh Rrugë-KK Prishtinë....."infrastrukturë-rrugë";

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale..... S=6796m²

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private dhe komunale, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës të lartcekura, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Terreni është relativisht i rrafshhtë;
- Qasja ekzistuese e parcelave të lartcekura është përmes rrugës "Fatime Sokoli" Prishtinë;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, kryesisht shtëpi individuale banimore dhe administrative.

VI. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - "Ndërtesa 1", me etazhitet B+P+9, "Ndërtesa 2", me etazhitet 2B+P+10, dhe "Ndërtesa 3", me etazhitet 2B+P+8, në kuadër të Bllokut urban "B11", Tërësisë Hapësinore "B" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024–2032, 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, gabaritet, etazhitetet e ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese dhe ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore për realizimin e Kompleksit në kuadër të parcelave ndërtimore të bllokut urban "B11", të Tërësisë hapësinore "B", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohen ndërtesa shumëbanesore dhe afariste "Ndërtesa 1", me etazhitet B+P+9, "Ndërtesa 2", me etazhitet 2B+P+10, dhe "Ndërtesa 3", me etazhitet 2B+P+8, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi i ndërtesave shumë banesore dhe afariste – Ndërtesa "1", "2", dhe "3",

Ndërtesa 1 - S=7,372.30 m² / 6,032.10 m², mbi tokë+1,340.20.00 m², nën tokë /,

Etazhitet: - B+P+9

Ndërtesa 2 – S=7,917.66 m² / 5,114.26 m², mbi tokë+2,803.40 m², nën tokë /,

Etazhitet: - 2B+P+10

Ndërtesa 3 – S=7,853.70m² / 5,138.84 + 590.66=5,729.50m², mbi tokë+2,124.20 m², nën tokë /,

Etazhitet: - 2B+P+8

Sipërfaqja e përgjithshme: S=23,143.66 m² / 16,875.86 m², mbi tokë+6,267.80m², nën tokë/.

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

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

- nr. 7638-1; S=6700 m²;

- nr. 7768-2; S=96 m²; / pronë komunale, e propozuar për këmbim /

Totali: S=6,796m²;

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

- Nuk ka parcela jashtë vijës rregulluese.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë " Banim i lartë i përzier", si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "B11/ZSHP" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 – 2032, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01nr.350/01 – 75041/24 dt.10.06.2024, nuk përcaktohet, ndërsa, sipas projekt propozimit, etazhiteti maksimal është i propozuar P+10;

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas PRRU-së, është max. 30 – 40 %, kjo sipërfaqe është:

$$S=6,796 \times 0.3=2,038.80 \text{ m}^2, \quad / \text{ sipas planit rregullues } /$$

$$S=6,796 \times 0.4=2,718.40 \text{ m}^2, \quad / \text{ sipas planit rregullues } /$$

$$S=1,868.20 \text{ m}^2 \quad / \text{ sipas projekt propozimit konceptual } /$$

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

$$S=6,796 \times 0.8=5,436.80 \text{ m}^2, / \text{ sipas planit rregullues } /$$

$$S=3,804.00 \text{ m}^2 / \text{ sipas projekt propozimit konceptual } /$$

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

$$S=6,796 \times 0.4=2,718.40 \text{ m}^2 \quad / \text{ sipas planit rregullues } /$$

$$S=6,796 \times 0.3=2,038.80 \text{ m}^2 \quad / \text{ sipas Vendimit të Kryetarit } /$$

$$S=2,072.50 + 682.90=2,755.40 \text{ m}^2 \quad / \text{ sipas projekt propozimit konceptual, në parter + gjelbërim në kulm } /$$

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, për bllokun urban "E14-3/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 - **suterren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**.

$$S=6,796 \times 2.4=16,310.40 \text{ m}^2 / \text{ sipas planit rregullues } /$$

$$S=16,305.00 \text{ m}^2 \quad / \text{ sipas projekt propozimit konceptual } /$$

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

$$S=16,305 \times 0.035 (3.5\%)=570.68 \text{ m}^2$$

$$\text{Totali: } S=16,305+570.68=16,875.68 \text{ m}^2$$

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokoluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Distanca në mes të dy objekteve është minimum 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare) dhe për të arritur te ky kusht janë përcaktuar distancat nga parcelat fqinje: aty ku ka hapje të kthinave primare si dhoma e ditës dhe dhomat e fjetjes, distanca minimale nga parcela e fqiu është 0.5H, aty ku ka hapje të kthinave sekondare si kuzhinë, tryezari, banjo, WC, depo, shkallë dhe garazhë, distanca minimale është 0.25H ose me marrveshje me fqiu distanca mund të jetë 0m, përkatësisht të ngjitet në parcelë me fqiu, dhe distanca e bodrumit nga parcelat fqinje është min 1.5m apo me marrëveshje me fqiu mund të jetë 0m;
- Tek banimi shumëbanesor, distanca minimale e vijës ndërtimore është 5.0 m, ndërsa ajo maksimale 10m varësisht nga niveli i rrugës dhe etazhitet;
- Rampa dhe shkallët e hyrjes duhet të jenë brenda vijës ndërtimore dhe brenda sipërfaqes së shputës ndërsa me strehë, ballkon apo konzollë mund të dilet max 1.5m nga vija ndërtimore;
- Vija ndërtimore nëntokësore është e njëjtë me vijën rregulluese, kështu që bodrumi mund të vendoset deri tek vija rregulluese;
- Rrethojat e parcelave të banimi shumëbanesor nuk 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 njërive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit;
- Standardi i parkimit për bruto të sipërfaqes së ndërtuar është dy vend parkingje /100m², (por jo më pak se numri i njërive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit). Në hapësirat e parkimit publik duhet të parashihen parkingjet për personat me nevoja të veçanta. Parkimi duhet planifikuar në përgjithësi me garazhe nëntokësore, të cilat do të mundësojnë më shumë hapësirë të hapur për këmbësorë dhe çiklistë. Nga numri i obligueshëm i vend parkingjeve, së paku 20% duhet të jenë për shfrytëzim publik. Kjo është një qasje e qëndrueshme që jo vetëm siguron ajër të pastër, por edhe një mjedis të sigurt për këmbësorë dhe çiklistë. Për afarizëm llogariten 3 vend parkingje për 100 m², por jo më pak se numri i njërive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit;
- Materialet të cilat do të përdoren duhet të jenë materiale bashkëkohore dhe të cilat i përmbushin standardet e ndërtimit të kërkuara me ligje dhe rregullore të aplikueshme;
- Të sigurohet qasje për të gjithë, përmes sigurimit të shkallëve, rampave (me dorëza) ku ka ndryshime të nivelit, të shfrytëzohen materiale të forta, jo të rrëshqitshme, të realizohet drenazhi për të siguruar rrjedhën e ujit atmosferik nësipërfaqen e të tokës, ndriçimi të potencojë materialet e peizazhit (të forta dhe të buta) dhe minimizojë hijet e thella, lokimi i vendeve për ulje të ofrojë zgjedhje për diell, hije si dhe të mundësohet strehim nga të reshurat, sugjerohen materialet e forta dhe jo të rrëshqitshme për dysheme, si: guri i përpunuar, pllaka argjilore, betoni e të ngjashme, të përdoren materialet me teksturë që ndihmojnë orientimin, orientojnë lëvizjen (të ndihmojnë njerëzit me pengesa në të pamur), të evitohen pengesat në vijat e lëvizjes;
- Mobiliari urban duhet të bëhet i thjeshtë, të përcjell dizajnin në nivel të qytetit nëse është vendosur, ndriçimi të përdoret si mjet për të pamundësuar krimin, gjatë pajisjes së hapësirave publike, dizajni dhe zgjedhja e mobiliarit urban të paraqesë vepra të artit publik;
- Të respektohen vijat e lëvizjes duke mos vënë pengesa për lëvizje, të planifikohen vende për ulje nën hije të drunjve, të planifikohet gjelbërimi i lartë, e posaçërisht t'i kushtohet rëndësi mbjelljes së drunjëve izolues dhe dekorativ, të planifikohen sipërfaqe të ujit - fontana, kroje etj;
- Qasja në kompleks me ndërtesë shumë banesore dhe afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Planit i situacionit - "zgjdhja 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 eficientës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"2024-2032 Prishtinë.

VII. Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale nr. 7768-2 ZK Prishtinë, do të realizohet bazuar në Planin e Situacionit - "zgjdhja urbane", Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualin e ndarjes, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo Group" shpk nga Prishtina, me licencë nr.52.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjdhja 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 kompania gjeodete e 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, Plani i situacionit - "zgjdhja 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.

VIII. Bashkimi i parcelës nr. 7638-1 ZK Prishtinë, dhe i pjesës së parcelës kadastrale nr. 7768-2 ZK Prishtinë, do të realizohet, bazuar në Plani i situacionit - "zgjdhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo Group" shpk nga Prishtina, me licencë nr.52.

Andaj, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjdhja urbane", dhe Manualit për bashkim, kompania gjeodete e licencuar "Geo Group" shpk nga Prishtina, me licencë nr.52. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Kjo procedurë të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit dhe investitorit, pas përfundimit të procedurës së këmbimit, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit - "zgjdhja urbane", dhe manualin për bashkim, hartuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo Group" shpk nga Prishtina, me licencë nr.52.

Vërejtje: pas përmbushjes së kushtit të përshkruar në paragrafin X. do të bëhet edhe bashkimi i pjesës së parcelës kadastrale në pronësi komunale.

IX. Këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.7768-2 ZK Prishtinë, me pronar / posedues PSH Rrugët-KK Prishtinë, me sipërfaqe prej $S=96 \text{ m}^2$, që shtrihet brenda bllokut për ndërtim, është propozuar nga investitori, të realizohet me parcelën kadastrale nr.1064-5 ZK Matiçan, me sipërfaqe $S=942 \text{ m}^2$, në pronësi të pronarit/subjektit juridik-investitorit "4A" shpk nga Prishtina, e cila është e shtrirë në kuadër të bllokut urban "A10", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, në zonë të destinuar për shfrytëzim shoqëror, duke bazuar në Ligjin Nr. 04/L-144 dt. 22.11.2012, për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të Komunës dhe vlerësimin e organit kompetent.

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

Procedura e këmbimit do të realizohet, bazuar në vlerësimin e organit kompetent për vlerësimin e pronave, dhe do të zhvillohet para aplikimit për leje ndërtimore për "Ndërtesa 1", me etazhitet B+P+9, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarit/investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese nga Plani Rregullues "Kalabria" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi.

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

X. Kushti i veçantë, i përcaktuar bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, duhet të përmbushet para pajisjes me leje ndërtimore për "Ndërtesa 1", me etazhitet B+P+9, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut Urban "B11" të Tërësisë Hapësinore "B" të Planit Rregullues "Kalabria" në Prishtinë, dhe ka të bëjë me përfundimin e procedurës së këmbimit (sipas paragrafit IX, të këtij vendimi), të pjesës së parcelës nr. 7768-2 ZK Prishtinë, me $S=96 \text{ m}^2$, me pronar / posedues PSH Rrugët-KK Prishtinë, e përfshirë brenda vijës rregulluese të bllokut urban, me parcelën kadastrale nr. 1064-5 ZK Matiçan, me sipërfaqe totale prej $S=942 \text{ m}^2$, e përfshirë në kuadër të bllokut urban "A10", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, në zonë të destinuar për shfrytëzim shoqëror. Pas përfundimit të procedurës së këmbimit, të bëhet bashkimi i parcelave për të formuara një parcelë ndërtimore, të vetme.

Në rast të mosplotësimit të kushtit të veçantë, sipas përshkrimit në këtë pikë, për arsye të ndryshme, obligohet Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit që të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore, dhe të veprojë konform rregullativës ligjore në fuqi.

XI. Kycja 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 kycje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit, 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.

XII. 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", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr. 08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50 m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dymave dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", 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.

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar 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.

XIV. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XV. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 7638-1 dhe 7768-2 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “arë e klasës 3” dhe “infrastrukturë-rrugë”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 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, sipas Plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e pjesës së parcelës ndërtimore e destinuar si tokë bujqësore, me sipërfaqe të përgjithshme $S=6796m^2$. 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, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XVI. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të 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 bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin 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 Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9, të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënimt.

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

A r s y e t i m

Aplikuesit/pronarët Ejup Hajdari dhe Xhevdet Hajdari nga Prishtina dhe Investitori-Subjekti juridik, "4A" shpk nga Prishtina, me ARBK 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova, me kërkesën 05 Nr. 350/02-161920/25 dt. 23.10.2025, ka kërkuar nga kjo drejtori, rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ "Vendim për refuzimin e kërkesës" 05 Nr.350/02-99454/24 dt. 09.01.2025, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – "Ndërtesa 1", "Ndërtesa 2", dhe "Ndërtesa 3", në lokacionin e përshtuar në paragrafin I. të dispozitivt të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02–99454/24 dt. 31.07.2024, kërkesës për plotësim të dokumentacionit 05 Nr. 350/02–99454/24 dt. 03.12.2024, dhe kërkesës 05 Nr. 350/02-161920/25 dt. 23.10.2025 për rihapje të procedurës administrative, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- *Dëshmia mbi pronësinë/certifikata e njësisë kadastrale dhe kopja e planit për parcelën nr. 7638-1 ZK Prishtinë, e lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Dëshmia mbi pronësinë/certifikata e njësisë kadastrale dhe kopja e planit për parcelën nr. 1064-5 ZK Matiçan, e lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Projekti konceptual- "zgjidhja urbane" dhe projekti ideor, i hartuar nga kompania projektuese "4A" sh.p.k nga Gjakova, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811250620;*
- *Manuali gjeodezik "Situacioni i terrenit në parcelën 07638-1 ZK. Prishtinë", i punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo Group" shpk nga Prishtina, me licencë nr.52;*
- *Manuali gjeodezik "Propozim për ndarje dhe bashkim të parcelave kadastrale 07768-2 dhe 07638-1 ZK Prishtinë", i punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo Group" shpk nga Prishtina, me licencë nr.52;*
- *Akti administrativ "Vendim refuzimi i kërkesës", 05 Nr. 350/02–99454/24 dt. 09.01.2025, lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Shkresa zyrtare "Plotësim dokumentacioni", 05 Nr. 350/02–99454/24 dt. 03.12.2024, lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Shkresa "Njoftimi publik" i datës 22.12.2025 gjerë 05.01.2026, të lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Fotot e lokacionit me shkresën "Njoftim publik";*
- *Shkresa "Mendimi nga faza e komunikacionit", lëshuar nga zyrtari përgjegjës i drejtorisë;*
- *Procesverbali i Organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e kushteve urbanistike dhe lejeve ndërtimore, i datës 11.02.2026;*
- *Akti noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët", e lidhur në mes të pronarit Xhevdet dhe Ejup Hajdari nga Prishtina, dhe investitorit "4A Sh.p.k" nga Gjakova, vërtetuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, Nr. i LRP: . 5658/2024, Nr. i REF.: 2537/2024 dt. 08.07.2024 (ekstrakt nga origjinali);*
- *Fotokopja e aktit noterial "Autorizim i përgjithshëm", dhenë nga investitori "4A" shp nga Gjakova, për Ftitnete GORçaj nga Prishtina, i noterizuar te noter Sefadin Blakaj në Prishtinë, (akt en-minute) LRp.nr.: 4071/2019, REF,nr.: 780/2019, dt 11.04.2019;*
- *Fotokopja e dokumentit të identifikimit të pronarëve, investitorit dhe të autorizuarës;*
- *Fotokopja e certifikatës së biznesit të "4A" shpk, me ARBK 811250620;*
- *Foto të lokacionit.*

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas pranimit të kërkesës 05 Nr. 350/02–161920/25 dt. 23.10.2025, për rihapjen e procedurës administrative për shqyrtimin e kërkesës 05 Nr. 350/02–99454/24 dt. 31.07.2024, të përfunduar me aktin administrativ "Vendim për refuzimin e kërkesës", me referencë 05 Nr. 350/02-99454/24 dt. 09.01.2024, shqyrtimit të përmbajtjes së saj dhe dokumentacionit të bashkangjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Plani Rregullues i Hollësisshëm "Kalabria" në Prishtinë, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projekt propozimit – projektit konceptual me "zgjidhja urbane" & projektit ideor të prezantuar, ka konstatuar se:

Aplikuesit/pronarët Ejup Hajdari dhe Xhevdet Hajdari nga Prishtina dhe Investitori-Subjekti juridik, "4A" shpk nga Prishtina, me ARBK 811250620, dhe me përfaqësues Arif Dermishi nga Gjakova, me kërkesën 05 Nr.350/02-99454/24 dt.31.07.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve

ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, me B+P+7+PH, 2B+P+8+PH & 2B+P+7+PH, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban "B11/ZSHP" të Planit Rregullues "Planit Rregullues të Hollësishëm Kalabria" 2024-2032, konkretisht parcelës kadastrale nr. 7638-1 ZK Prishtinë. Në procedurë të shqyrtimit dhe analizimit të projekt propozimit-projektit konceptual me "zgjidhja urbane", të prezantuar me kërkesë, përmes shkresës zyrtare "Plotësim dokumentacioni" 05 Nr.350/02-99454/24 dt. 03.12.2024, ka informuar dhe kërkuar nga aplikuesit që dokumentacionin e prezantuar – projektin konceptual me "zgjidhja urbane", ta përmirësojnë dhe harmonizojnë sipas kriterëve të përcaktuara të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, gjegjësisht të bllokut "B11/ZSHP", duke përfshirë edhe pjesëmarjjen me 3.5% të sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit për shërbime publike për të mirën e komunitetit, duke i përcaktuar afatin ligjor prej 15 ditësh për plotësim të dokumentacionit të kërkuar. Meqë aplikuesit nuk kanë prezantuar dokumentacionin e kërkuar, brenda afatit ligjor të përcaktuar, kjo drejtori, duke u mbështet në nenin 21, pika 2 dhe 4, të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110, dhe në pikën 4.3, të nenit 13, të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për Caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, me aktin administrativ "Vendim për refuzimin e kërkesës", me 05 Nr.350/02-99454/24 dt. 09.01.2025, ka refuzuar kërkesën e njëjtë.

Aplikuesit/pronarët dhe investitori i njëjtë, pas pranimit të vendimit refuzues dhe plotësimit të dokumentacionit të nevojshëm, me kërkesën 05 Nr. 350/02-161920/25 dt. 23.10.2025, kanë kërkuar nga kjo drejtori, rihapjen e procedurës administrative për shqyrtimin e kërkesës 05 Nr. 350/02-99454/24 dt. 31.07.2024, të përfunduar me aktin administrativ "Vendim për refuzimin e kërkesës", me referencë 05 Nr. 350/02-99454/24 dt. 09.01.2024, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të Bllokut urban "B11", të Tërësisë Hapësinore "B" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 – 2032, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 7638-1 ZK Prishtinë, duke prezantuar me kërkesë edhe dokumentacionin e nevojshëm për kushte ndërtimore dhe projekt propozimin e harmonizuar me kriteret dhe kushtet e ndërtimit, sipas planit rregullues.

Kjo drejtori, paraprakisht, pas pranimit të kërkesës në trajtim, në fazën fillestare të shqyrtimit të saj, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht 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, me datë 22.12.2025, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës, në diametër prej 50 m², për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, deri me datën 05.01.2026, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Pas këtyre zhvillimeve, kjo drejtori ka vazhduar procedurën për shqyrtimin e kërkesës, dhe bazuar në dokumentacionin e prezantuar dhe në analizimin e projekt propozimit konceptual, të prezantuar, konstatohet se "zgjidhja urbane", e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - "Ndërtesa 1", me etazhitet B+P+9, "Ndërtesa 2", me etazhitet 2B+P+10, dhe "Ndërtesa 3", me etazhitet 2B+P+8, është konceptuar ë zhvillohet në një fazë të ndërtimit, në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut urban "B11" të Tërësisë Hapësinore "B" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, gjegjësisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 7638-1 ZK Prishtinë, dhe me trajtim përmes këmbimit të pjesës së parcelës kadastrale nr. 7768-2 ZK Prishtinë, me pronar/posedues PSH Rrugë-KK Prishtinë, e përfshirë brenda vijës rregulluese të bllokut urban, me parcelën kadastrale nr. 1064-5 ZK Matičan, në pronësi të pronarit/subjektit juridik-investitorit "4A" shpk, e përfshirë në kuadër të bllokut urban "A10", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, në zonë të destinuar për shfrytëzim shoqëror, dhe duke konstatuar, gjithashtu, se hartimi i këtij projekt propozimi konceptual, në parim është bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor-Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria".

Sipas pikës IX. *Këmbimi*, të këtij vendimi, është dhënë pëlqimi nga kjo drejtori për këmbimin e pronës private me pronën komunale, përkatësisht këmbimin e pjesës së parcelës kadastrale nr.7768-2 ZK Prishtinë, me pronar / posedues PSH Rrugët-KK Prishtinë, me sipërfaqe prej S=96 m², që shtrihet brenda bllokut për ndërtim, me parcelën kadastrale nr.1064-5 ZK Matičan, në pronësi të pronarit/subjektit juridik-investitorit "4A" shpk nga Prishtina, me sipërfaqe S=942m², e cila është e shtrirë në kuadër të bllokut urban "A10", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, në zonë të destinuar për shfrytëzim shoqëror

e shtrirë brenda vijës rregulluese të bllokut të njëjtë urban, konform dispozitave ligjore të Ligjit Nr. 04/L-144 për Dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës. Kjo procedurë e këmbimit, sipas përshkrimit në pikën IX. *Këmbimi*, dhe pikën X. *Kushti i veçane...*, është kërkuar të përfundohet para aplikimit për leje ndërtimore për “Ndërtesa 1”, me etazhitet B+P+9.

Gjithashtu, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes dhe bashkimit të parcelave të trajtuara, sipas përshkrimit në paragrafin VII. dhe VIII., të këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

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* /, është specifikuar që, 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, 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 përshkrimit në paragrafin VI. *Kushtet ndërtimore*, të këtij vendimi.

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 kycje të kompleksit në rrugën e brendshme të bllokut dhe lidhja e saj me rrugën e planifikuar të planit rregullues, 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 “4A” Shpk., në lagjen “Kalabria”, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-161920/25 dt.23.10.2025, kycja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen “Kalabria” në Prishtinë, për kompleksin e ndërtesave “Ndërtesa 1” me etazhitet B+P+8+Ph, “Ndërtesa 2” me etazhitet 2B+P+9+Ph, dhe “Ndërtesa 3” me etazhitet 2B+P+7+Ph, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugën e planifikuar. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi”, “Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës” dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kycjes. 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. Kycja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohen ato sipas planit. Kycja si e tillë është paraparë në rrugë kryesore katër shiritore, andaj në mungesë të rrugëve të kategorive me te ulëta si ato dy shiritore, dhe me qëllim të shmangies së kycjeve të shpeshta, rritjen e sigurisë dhe ruajtjen e funksionit të rrugëve katër shiritore, kjo kycje do të shërbejë edhe për parcelat fqinje në fazat e ardhshme të implementimit të zgjidhjeve urbane përgjatë kësaj rruge kycëse dhe si e tillë nuk duhet të jetë pengesë për përdorim të përbashkët të kësaj kycje”.

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptuar, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 50254/24 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 prezantimit nga projektuesi i investitorit me datë 11.02.2026, përmes procesverbalit ka rekomanduar disa vërejtje dhe sugjerime dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore.

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 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”, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit ka konstatuar se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 – 2032 për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manuali gjeodezik me propozim për ndarje, bashkim dhe këmbim të parcelave kadastrale në trajtim.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me vendimin e kushteve ndërtimore, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtyre kushteve ndërtimore. 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 05 Nr. 350/02–99454/24 dt. 31.07.2024 dhe 05 Nr. 350/02-161920/25 dt. 23.10.2025.

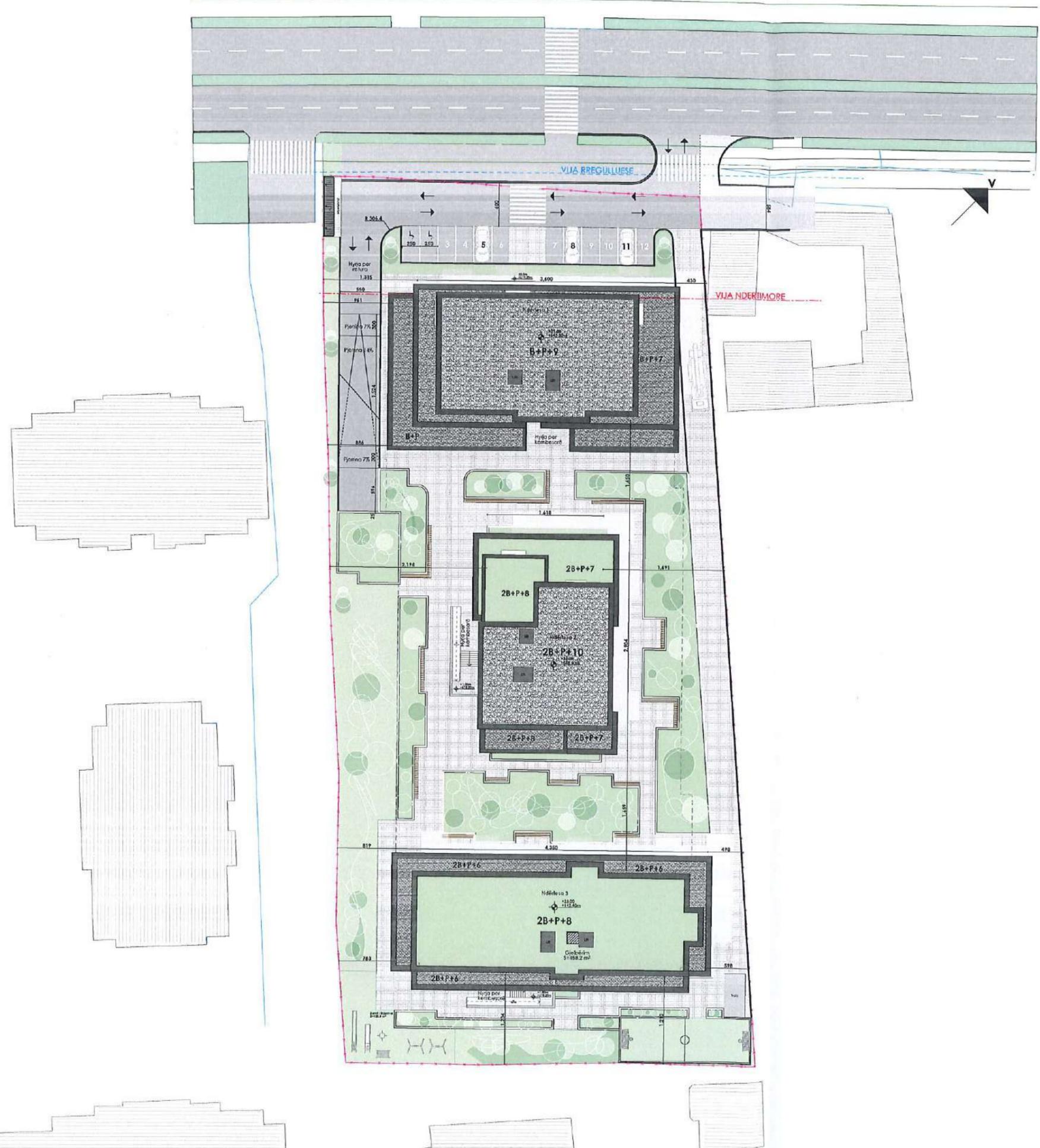
I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-161920/25 DT. 13.03.2026**

Zyrtari:
Merale Bilalli Asllani



Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi



Sip. e parcelës ndërtimore : 6,700m²	Te lejuara	Te realizuara
ISPN 2.4	2.4 x 6,796m² = 16,310.40m²	16,310.40m²
Sip brenda vijes rregulluese	6,796.00 m² x 2.4 = 16,310.40m²	16,310.40m²
Sip Bndurimil -2 Sip Bndurimil -1	6,796.00 m² x 0.6 = 4,077.60m²	6,267.80m² Në tërësi
ISHP 0.3	6,796.00 m² x 0.3 = 2,038.80m²	1,868.20m²
IGJ 0.3	6,796.00 m² x 0.3 = 2,038.80m² 6,796.00 m² x 0.1 = 670.00m²	2,072.50m² 682.90m²
Nr Parkingjeve		
Afarizëm Neto	672.80m² / 30 = 22.42m²	22 Vp.
Njësi Banesore	147 Njësi banesore	147 Vp.
		178 Vp. (branda) 12 Vp. (ajritë) Total 190 V.P.
Sip. e kalkuluar per komunen 3.50% mbi tokë	16,310.40m² x 3.50% = 570.86m² (bruto)	
	Total ndërtim mbi tokë - S=16,881.26m²	

KOMPLEKSI "4A" sh.p.k.
Pika Harmony
 LOKACIONI: rr. Shefqet Stikupi PRISHTINË - z.k. KALABRI 10000

"4A" sh.p.k.
 / rr. Adritan Krasniqi PRISHTINË 10000

EMRI I VIZATIMIT
 Situacioni I ngushtë

faza: ARKITEKTURA



PROJEKTUAR NGA:
 BESJAN RULLUDRA Msc.
 FITNETE SHALA - GORQAJ Msc.
 Perpjese