

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031, dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës **05 Nr.350/02-97983/25 dt.08.07.2025 (sipas eLeja, KKN-00474)**, të pronarëve: **Idriz Zeka, Feriz Zeka, Eset Murati, Ali Murati, Ramadan Murati, Isuf Pllashniku, Remizje Pllashniku dhe Zenel Pllashniku nga Prishtina me investitor Model Sllovenia Invest, Sh.p.k.Prishtinë**, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore afariste, me lamellat L1, L2 dhe L3, në kuadër të bllokut urban “C3/ZB”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 13.10.2025, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve: Idriz Zeka, Feriz Zeka, Eset Murati, Ali Murati, Ramadan Murati, Isuf Pllashniku, Remizje Pllashniku dhe Zenel Pllashniku nga Prishtina me investitor Model Sllovenia Invest, Sh.p.k.Prishtinë, sipas kërkesës **05 Nr.350/02-75315/25 dt.29.05.2025 (sipas eLeja, KKN-00264)**, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – “me Lamelat 1” me etazhitet $2B+4S+P+11$, “Lamela 2” me etazhitet $2B+4S+P+9$, dhe “Lamela 3” me etazhitet $2B+4S+P+7$, në kuadër të bllokut urban “C3/ZB”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria”, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.10170-0 , 1862-1 dhe 1861-7, ZK.Çagllavicë.

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

- Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024-2032 miratuar me Vendimin 01 Nr. 350/01-75041/24 dt.10.06.2024 të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë “Zonë Banimi”;
- Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.

V. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale nr.1862-1, 10170-0 dhe 1861-7, ZK.Çagllavicë., sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr.10170-0; $S=7,263m^2$; Idriz Zeka, Feriz Zeka, Eset Murati, Ali Murati, Ramadan Murati; “Arë e klasit 5 ”($1,250m^2$) dhe “Kullosë e klasës 3”($6,013m^2$);
 - nr.1862-1; $S=533m^2$; Eset Murati, Ali Murati, Ramadan Murati; “Kullosë e klasës 3”;
 - nr.1861-7; $S=675m^2$; Isuf Pllashniku, Remizje Pllashniku dhe Zenel Pllashniku.... “Arë e klasit 5”;

Total sipërfaqja: 8,471 m²;

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale nr.10170-0 , 1862-1 dhe 1861-7, ZK.Çagllavicë, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës të njërive kadastrale;

- Parcela kadastrale 1862-1, ZK.Çagllavicë është e përfshirë tërësisht në Infrastrukturë rrugore ndërsa parcela kadastrale 1861-7, ZK.Prishtinë pjesërisht është brenda blloku dhe pjesërisht shtrihet në infrastrukturën rrugore të planifikuar me Planin Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024-2032”.
- Terreni është kryesisht i rrafshët;
- Lokacioni shtrihet në rrugën ekstusese që njëkohësisht është rrugë e planifikuar me Planin Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024-2032”.
- Qasja në kompleks është nga rruga ekzistuese dhe e planifikuar e planit rregullues.

VI. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore afarishte, sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore, të bllokut urban “C3/ZB” të tërësisë hapësinore “D”, të Planit Rregullues të hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe projekt propozimin/zgjidhjen urbane me projekt ideor, dhe ato do të jenë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijën rregulluese & ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelave, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjidhja urbane” bashkangjitur vendimit të kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale, me sipërfaqet e trajtuara në kuadër të pjesës së bllokut urban “C3/ZB” të tërësis hapësinore “D”, për realizimin e kompleksit me ndërtesën shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, është:

• **Blloku "D3/ZB"**

- nr.10170-0; $S=7,263m^2$;
- nr.1861-7; $S=333m^2$;

Sipërfaqe të përgjithshme $S=7,596 m^2$

- Parcelat kadastrale, jashtë vijës rregulluese të përfshira në hapësirë të destinuar për interes publik-rrugë, që do të shpronësohet dhe do të kalkulohet në ndërtim, janë:

- nr.1862-1; $S=533m^2$;
- nr.1861-7; $S=342m^2$;

Sipërfaqe të përgjithshme $S=875 m^2$

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – të Bllokut Urban “C3/ZB” planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore & afariste, me lamellat L1 ne etazhitet 2B+4S+P+8+Ph, L2 me etazhitet 2B+4S+P+7 dhe L3 me etazhitet 2B+4S+P+5, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Sipërfaqja e përgjithshme e propozuar për ndërtim, për pjesën e bllokut “C3/ZB” të trajtuar me këto kushte ndërtimore është:

Stotale $S=31,706.044m^2/10,664.17 m^2$ nën tokë dhe mbi tokë $21,041.87m^2$, mbi tokë, e ndare ne lamellat si ne vijim:

Lamella 1, me Etazhitet: 2B+4S+P+11, $S=11,649.04m^2/3,571.49m^2$ nën tokë / $8,077.55m^2$ mbi tokë;

Lamella 2, me Etazhitet: 2B+4S+P+9, $S=10,793.18m^2/3,672.85$ nën tokë / $9,263.82m^2$ mbi tokë;

Lamella 3, me Etazhitet: 2B+4S+P+7, $S=9,263.82m^2/3,419.83$ nën tokë / $5,843.99m^2$ mbi tokë;

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdheses ose suterrenit, sipas Planit Rregullues të hollësishëm “Kalabria” për zona të banimit është max. 30%-40%. Ndryshimi i shfrytëzimit të parcelës mund të bëhet deri në $\pm 2\%$, nga ai që është i përcaktuar përmes gabariteve të përcaktuara, gjithmonë brenda normave teknike të planifikimit. Sipas projekt propozimit të miratuar, kjo sipërfaqe është:

$$S = 7,596.00 \times 40\% = 3,038.40 m^2 / \text{sipas Planit/}$$

$$S = 2,734.90 m^2 / \text{sipas projekt propozimit}$$

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e nëntokës - bodrumit, është max. 0.8 (80%) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm, ndërsa 0.6 (60%), bazuar në

paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe kjo sipërfaqe është:

$$S=7,596.00 \times 80\% = 6,076.80 \text{ m}^2 / \text{sipas planit/}$$

$$S=3,004.00 \times 60\% = 4,557.60 \text{ m}^2 / \text{sipas vendimit të kryetarit/}$$

$$S= 3,107 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit}$$

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

$$S=7,596.00 \times 40\% = 3,038.40 \text{ m}^2 / \text{sipas Planit/}$$

$$S=3,622.05 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit}$$

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria", për bllokun urban "C3/ZB" është 2.4. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:

$$S=7,596.00 \times 2.4 = 18,230.40 \text{ m}^2 / \text{sipas PRRH}$$

- $S= 21,936.20 \text{ m}^2$, mbi tokë/ sipas projekt propozimit (duke llogaritur edhe shpronësimin dhe përqindjen e kalkuluar për komunitet)

$$\text{S-brenda vijës së rregullimit } 7596.00 \times 2.4 = 18,230.40 \text{ m}^2 /$$

$$\text{S-shpr(shpronësim 20\%)} 875 \text{ m}^2 \times 2.4 = 2,100 \text{ m}^2$$

$$18,230.40 \text{ m}^2 + 2,100.00 \text{ m}^2 = 20,330.40 \text{ m}^2$$

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

$$20,330.40 \text{ m}^2 \times 3.5\% = 711.56 \text{ m}^2$$

$$\text{Gjithësejt sipërfaqe për ndërtim: } 18,230.40 \text{ m}^2 + 2,100.00 \text{ m}^2 + 711.56 \text{ m}^2 = 21,041.96 \text{ m}^2$$

$$\text{Total sipërfaqe ndërtuese mbi tokë e lejuar } 21,041.96 \text{ m}^2$$

$$\text{Stotale } S=31,706.044 \text{ m}^2 / 10,664.17 \text{ m}^2 \text{ nën tokë dhe mbi tokë } 21,041.87 \text{ m}^2, \text{ mbi tokë}$$

- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin / shpronësimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet, që sipërfaqja e parcelës jashtë vijës rregulluese(deri në 20% të parcelës ndërtimore) të përfshirë në sipërfaqe të planifikuara për interes publik-rrugë, të bartet e drejta ndërtimore brenda parcelës ndërtimore, përkatësisht brenda pjesës të bllokut urban "D3/ZB", të trajtuar me këto kushte ndërtimore, e llogaritur me koeficientin e PRRH, me kushtin që pronësia e kësaj parcele kadastrale, të kalojë në pronësi komunale. Prandaj sipërfaqja e kompenzuar me shpronësim duhet të shpërndahet në bllokun "C3/ZB" duke respektuar këtë parim. Brenda vijës rregulluese të bllokut urban "D3/ZB" përfshihet sipërfaqja prej 7,596.00 m², të parcelave kadastrale me nr.10170-0 , 1861-7, ZK.Çagllavicë, ndërsa pjesa e parcelave kadastrale nr.1862-1 dhe 1861-7, ZK.Çagllavicë me sipërfaqe prej 875 m² që përfshihet në rrugën e planifikuar dhe që nuk e kalon në kalon 20% e shpronësimit në bazë të Vendimit të Kryetarit të Komunës.

- Duke u bazuar në kapitullin 1 - Korniza Zhvillimore e Planit, paragrafi 1.1 Qëllimet dhe Objektivat specifike të Planit Rregullues të hollësishëm "Kalabria" 2024-2023 miratuar me Vendimin 01 Nr. 350/01-75041/24 dt.10.06.2024 të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, me qëllim të ngritjes së vlerës së përgjithshme të shërbimeve publike të lagjes, çdo zhvillim brenda kufijve të planit (përjashtimisht zona e banimit individual) do të marrë pjesë me 3,5% të sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit për shërbime publike për të mirën e komunitetit. Lloji i shërbimeve publike dhe pozicionimi brenda ndërtesës/bllokut së propozuar do të saktësohet para aplikimit për leje ndërtimore dhe e njëjta do të kalojë në pronësi të Komunës së Prishtinës pa obligime shtesë të Komunës ndaj Investitorit/Pronarit të tokës, si kontribut i tyre për të mirën e komunitetit. Përqindja prej 3,5 % për të mirën e komunitetit do të aplikohet si koeficient shtesë i koeficientit bazë të përcaktuar me këtë plan. Kjo përqindje ndërtohet nga investitori/pronari i tokës për nevojat e përgjithshme të komunitetit dhe kalon në pronësi të Komunës së Prishtinës pa asnjë kompensim shtesë.

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë dhe tarifë për leje ndërtimore;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit të jetë me destinim për banim dhe me hapësirë përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira garazhesh etj. Në kuadër të ndërtesave mund të parashihet edhe ndonjë përmbajtje tregtare-afariste, hotelijere, shëndetësore, kulturore etj. Ky lloj i kategorizimit të banimit është përcaktuar me destinim të sipërfaqeve me sqarime në pjesën tekstuale të planit.
- Etazhitetin Planit Rregullues i Hollësishëm “Kalabria” nuk e ka përcaktuar. Etazhitetin e përcakton ISHP përkatësisht, përqindja e shfrytëzimit të parcelës brenda vijës rregulluese dhe ISPN – indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore. Gjithashtu etazhiteti mund të rritet me aplikimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit.
- Tek banimi shumëbanesorë, distanca minimale e vijës ndërtimore është 5.0 m, ndërsa ajo maksimale 10.0 m varësisht nga niveli i rrugës dhe etazhitet;
- Distanca në mes të dy objekteve, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” është minimum 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare) dhe për të arritur te ky kusht janë përcaktuar distancat nga parcelat fqinje;
- Aty ku ka hapje të kthinave primare si dhoma e ditës dhe dhomat e fjetjes, distanca minimale nga parcela e fqijut është 0.5H.
- Aty ku ka hapje të kthinave sekondare si kuzhinë, tryezari, banjo, ËC, depo, shkallë dhe garazhë, distanca minimale është 0.25H ose me marrëveshje me fqinj distanca mund të jetë 0m, përkatësisht të ngjitet në parcelë me fqinj.
- Për banim, lartësia e pastër e katit neto është max 3m, për përmbajtje tjera lartësia neto është max 4m.
- Distanca e nëntokës – bodrumit prej kufirit të parcelave fqinje të jetë min 1.50m.
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit, nga rruga-niveli i terrenit të jetë max.1.20m;
- Dalja me strehë, kulm, konzollë apo ballkon mund të jetë max.1.50 m nga vija ndërtimore;
- Kulmi mund të jetë i rrafshët ose i pjerrtë në kënd maksimal 30°. Me kulm (strehë) mund të dilet jashtë vijës ndërtimore dhe jashtë shputës max 1.5m.
- Lartësia më e madhe e strukturave si oxhaqet e ventilimit dhe hapësirat e ashensorëve, mund të lejohen vetëm nëse janë të larguara nga perimetri i ndërtesës për më së paku sa lartësia e vet strukturës.
- Qasjet në kompleks të jenë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas planit të situacionit/zgjidhjes urbane;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen 1 VP / 30 m² të sipërfaqes së vlefshme të shitjes. Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- Qasja në kompleks të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban-rruga L-L, sikur në prezantimin në Planin e situacionit - “zgjidhjen urbane” të kompleksit;
- Sipërfaqja e lirë në kuadër të blloqeve urbane, duke përfshirë gjelbërimin, shtigjet, parkingjet e hapura, sipërfaqet e lira të institucioneve publike të planifikuara, hapësirat rekreative, etj. është 65%;
- Me qëllim të arritjes së numrit optimal të drunjëve, duhet të mbillet së paku një dru me kurorë të gjerë për 250 m² të sipërfaqes së pa ndërtuar të zonës. Trupat ekzistues të drurëve të ruhen. Nëse një numër i caktuar duhet të prehen për shkak të ndërtimit, atëherë ato duhet të zëvendësohen me drunj të rinj të mbjellur në pjesën e lirë të ngastrës. Sugjerohet mbjellja e bimëve autoktone, që i përshtaten klimës dhe vendit;
- Standardi i parkimit për bruto të sipërfaqes së ndërtuar është dy vend parkingje /100m², (por jo më pak se numri i njësive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit). Në hapësirat e parkimit publik duhet të parashihen parkingjet për personat me nevoja të veçanta. Parkimi duhet planifikuar në përgjithësi me garazhe nëntokësore, të cilat do të mundësojnë më shumë hapësirë të hapur për këmbësorë dhe çiklistë. Nga numri i obligueshëm i vend parkingjeve, së paku 20% duhet të jenë për shfrytëzim publik. Kjo është një qasje e qëndrueshme që jo vetëm siguron ajër të pastër, por edhe një mjedis të sigurt për këmbësorë dhe çiklistë. Për afarizëm llogariten 3 vend parkingje për 100 m², por jo më pak se numri i njësive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit;

- Materialet të cilat do të përdoren duhet të jenë materiale bashkëkohore dhe të cilat i përmbushin standardet e ndërtimit të kërkuara me ligje dhe rregullore të aplikueshme;
- Të sigurohet qasje për të gjithë, përmes sigurimit të shkallëve, rampave (me dorëza) ku ka ndryshime të nivelit, të shfrytëzohen materialet të forta, jo të rrëshqitshme, të realizohet drenazhi për të siguruar rrjedhën e ujit atmosferik në sipërfaqen e të tokës, ndriçimi të potencojë materialet e peizazhit (të forta dhe të buta) dhe minimizojë hijet e thella, lokimi i vendeve për ulje të ofrojë zgjedhje për diell, hije si dhe të mundësohet strehim nga të reshurat, sugjerohen materialet e forta dhe jo të rrëshqitshme për dysheme, si: guri i përpunuar, pllaka argjilore, betoni e të ngjashme, të përdoren materialet me teksturë që ndihmojnë orientimin, orientojnë lëvizjen (të ndihmojnë njerëzit me pengesa në të pamur), të evitohen pengesat në vijat e lëvizjes;
- 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.
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efikasitetit të 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 Plani Rregullues të hollësishëm "Kalabria".

VII. Kompensimi/shpronësimi, me koeficient ndërtimi i parcelave kadastrale me nr.1862-1 me $S=533m^2$ dhe 1861-7 me $S=342m^2$, ZK.Çagllavicë, me sipërfaqe totale $S=875m^2$, me pronarë: Eset Murati, Ali Murati, Ramadan Murati, Isuf Pllashniku, Remizje Pllashniku dhe Zenel Pllashniku, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar për rrugë të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin VI, parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të Bllokut urban "D3/ZB", është me sipërfaqe prej $S=7,596.00 m^2$, andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, përcaktuar në përqindje(%) është $S=7,596/875 \times 100 = 11.00\%$, përkatësisht. Andaj, pronarët dhe investitori për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesave: **$S=875 \times 2.4=2,100m^2$** .

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesëve të parcelës kadastrale, bazuar në vendimet e lartë cekura. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

VIII. Ndarja/parcelimi i parceës kadastrale me nr.1861-7, ZK.Çagllavicë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese të planit rregullues urban, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dispozitës urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje.

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 dhe bashkimit, 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, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

IX. Bashkimi i pjesëve & parcelave kadastrale, nr.10170-0 dhe 1861-7, ZK.Çagllavicë, në pronësi private, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane”, si dhe Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024-2032 në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali i bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar.

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

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

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, me kërkesë të pronarëve & investitorit, si dhe bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024-2032, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualin për bashkim të punuar nga gjeodeti i licencuar.

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

IX. Marrëveshja për të mirën e komunitetit/ përqindja prej 3.5%, ndërtim shtesë nga investitori/pronari i tokës nga sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore e kalkuluar për parcelat kadastrale nr.10170-0, 1862-1 dhe 1861-7, ZK.Çagllavicë, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024-2023 miratuar me Vendimin 01 Nr. 350/01-75041/24 dt.10.06.2024 të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, kalon në pronësi të Komunës së Prishtinës pa asnjë kompenzim shtesë dhe përcaktuar në (%) është $20,330.40m^2 \times 3.5\% = 711.56m^2$. Kjo marrëveshje duhet të bëhet para aplikimit për Leje ndërtimore.

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

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

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

XI. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, “Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënim për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, “Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi”, të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, “Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor”, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;

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

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

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

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

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);

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

XIV. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.10170-0 dhe 1861-7, ZK.Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasit 5” dhe “Kullës e klasës 3”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelave ndërtimore përcaktuar sipas Planit të situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=7,596m^2$.

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.

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

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

A r s y e t i m

Pronarët **Idriz Zeka, Feriz Zeka, Eset Murati, Ali Murati, Ramadan Murati, Bahri Ternava, Isuf Pllashniku, Remizje Pllashniku dhe Zenel Pllashniku nga Prishtina me investitor Model Sillovenia Invest, Sh.p.k.Prishtinë**, me kërkesën 05 Nr.350/02-97983/25 dt.08.07.2025 (sipas eLeja, KKN-00474), kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore dhe hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore afariste me lamellat 1” me etazhitet 2B+4S+P+11, “Lamela 2” me etazhitet 2B+4S+P+9, dhe “Lamela 3” me etazhitet 2B+4S+P+7,, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr.350/02-97983/25 dt.08.07.2025 (sipas eLeja, KKN-00474) si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe shqyrtuar dokumentacioni, si në vijim:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelat kadastrale dhe Certifikatat e njësive kadastrale: nr.10170-0 , 1862-1 dhe 1861-7, ZK.Çagllavicë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin gjeodezik i punuar nga “Ges Plan” Sh.p.k. me nr. të lic.46, Prishtinë
- Inçizimin gjeodezik të punuar nga nga “Ges Plan” Sh.p.k. me nr. të lic.46, Prishtinë
- Kontratën për ndërtim të përbashkët me LRP.Nr.6544/2025, të lidhur te noterja Merita Kostanica Ukaj, e lidhur ndërmjet Isuf Pllashniku, Remizje Pllashniku dhe Zenel Pllashniku si pronar i tokës dhe Model Sillovenia Invest, Sh.p.k.Prishtinë;
- Projektin ideor të punuar nga AEK, SH.p.k.
- Fotokopjet e dokumenteve të identifikimit të pronarëve dhe investitorit;
- Fotot e lokacionit;

• Fotot e “Njoftimi publik”;

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-97983/25 dt.08.07.2025 (sipas eLeja, KKN-00474), dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni- Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në lokacionin e përkrahur në paragrafin I. në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative dhe projektit konceptual, ka konstatuar se parcelat kadastrale nr.10170-0 dhe 1862-1 dhe 1861-7, ZK.Çagllavicë, shtrihen në kuadër të bllokut urban “C3/ZB”, të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria", të planifikuar me destinim ZB zonë banimi.Dke qenë se palët kanë prezantuar zgjidhjen urbane vetem për parcelat kadastrale nr.10170-0 dhe 1862-1, ZK.Çagllavicë kjo drejtori në takimin e parë të zhvilluar në këtë drejtori ka kërkuar nga pala trajtimin edhe të parcelës kadastrale 1861-7, ZK.Çagllavicë si parcelë më pozicion kritik për zhvillim në atë zonë. Investitori me anë të emailit zyrtar të datës 25.09.2025 ka prezantur fletën poseduese të parcelës kadastrale 1861-7, ZK.Çagllavicë, Kontratën për ndërtim të përbashket dhe kopjen e id së bashkëpronarëve.

Pas plotësimit të kërkesës, kjo drejtori bazuar në nenin 18 të Ligji për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 19.09.2025 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre, për t`ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka qendruar 15 ditë, deri me datën 02.09.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Pas kalimit të afatit të njoftimit publik, kjo drejtori ka pranuar ankesën me nr. 05-070/01148876/25 dt. 30.09.2025 të palëve Sylejman Zabeli, Gentrit Zabeli, dhe Gentrit Zabeli, Lumadh Vushttrri, të cilët kanë kundërshtuar procedurën administrative të kërkesës për kushte ndërtimore me arsyetimin se se zgjidhja urbane nuk e përfshinë tërë bllokun.Kjo drejtori pas shqyrtimit të kësaj kërkesë me anë të shkresës zyrtare”Informim 05-070/01148876/25 dt.07.10.2025” ka njoftuar palën se zgjidhja urbane është gjithëpërfshirëse, hapat që duhet të ndërmmar për caktimin e kushteve ndërtimore apo përfshirje në zgjidhje urbane si dhe e ka informuar se mund të shtroj ankesë në baz të LLPA-së në Vendim përfundimtar.

Brenda vijës rregulluese të bllokut urban “C3/ZB”përfshihen 7,956m², ndërsa pjesa prej 875m² është sipërfaqe e planifikuar për interes publik – rrugë dhe do të kalkulohet në sipërfaqe ndërtuese pasi që është 10 % nga sipërfaqja e parcelës brenda vijës rregullative, duke aplikuar vendimet e kryetarit të Komunës.Në kuadër të parcelave ndërtimore të krijuar është planifikuar ndërtimi i ndërtesës shumëbanesore afariste me lamellat L1 ne etazhitet 2B+4S+P+11, L2 me etazhitet 2B+4S+P+9 dhe L3 me etazhitet 2B+4S+P+7, e vendosur sipas kushteve dhe kriterëve të përcaktuara me Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria", dhe e mbështetur në analizën dhe studimin e konceptit të Planit të situacionit “Zgjidhja urbane” për tërë bllokun “C3” të shqyrtuar në procedurë të shqyrtimit të kushteve ndërtimore. Bazuar në kushtet e përcaktuara me Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" duhet të arrihet Marrëveshja për të mirën e komunitetit/ përqindja prej 3.5%, ndërtim shtesë nga investitori/pronari i tokës nga sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore e kalkuluar për parcelat kadastrale nr.10170-0 , 1862-1 dhe 1861-7, ZK.Çagllavicë, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024-2023 miratuar me Vendimin 01 Nr. 350/01-75041/24 dt.10.06.2024 të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, kalon në pronësi të Komunës së Prishtinës pa asnjë kompenzim shtesë dhe përcaktuar në (%) është $21,194.40 \times 3.5\% = 741.80m^2$.

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 kyçe në rrugën të planifikuar të planit rregullues dhe ndër të tjera konstatohet:

“Pas shqyrtimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Model Sllovenia Invest” shpk., në lagjen “Kalabria”, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-97983/25 dt.08.07.2025, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen “Kalabria” në Prishtinë, për kompleksin e ndërtesave “Lamela 1” me etazhitet 2B+4S+P+11, “Lamela 2” me etazhitet 2B+4S+P+9, dhe “Lamela 3” me etazhitet 2B+4S+P+7, 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 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”.

Bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, nr. 14-020/04-275630 dt.27.12.2022 dhe Vendimit 14-020/02-91150/24 dt.15.07.2024, e Kryetarit të Kryeqytetit, për formimin e organit kolegjial këshillëdhënës për shqyrtimin e kushteve dhe lejeve ndërtimore, i njëjti komision me dt.05.09.2025, ka mbajtur takimin këshillëdhënës për shqyrtim të dokumentacionit ndërtimor/projektin – faza e arkitekturës, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit, përmes procesverbalit, kanë konstatuar disa vërejtje dhe sugjerime nga aspekti teknik i projekt propozimit konceptual, dhe pas korrigjimit të tyre kanë bërë udhëzuar zyrtarin e lëndës që të vazhdoj me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenin 13 të “Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi 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 05 Nr.350/02-97983/25 dt.08.07.2025 (sipas eLeja, KKN-00474), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste –me“Lamela 1” me etazhitet 2B+4S+P+11, “Lamela 2” me etazhitet 2B+4S+P+9, dhe “Lamela 3” me etazhitet 2B+4S+P+7,, në kuadër të bllokut urban “C3/ZB”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria”, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.10170-0 , 1862-1 dhe 1861-7, ZK.Çagllavicë, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç’rast konstatoi se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - “zgjidhja urbane” të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të dokumenteve të planifikimit hapësinor - planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara a 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 situacionit-“zgjidhja urbane” e kompleksit me ndërtesën shumë banesore dhe afariste, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria”, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe Manuali i ndarjes dhe i bashkimit dhe kompenzimit, punuar nga kompania gjeodezike.

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

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesëve/Investitorit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-97983/25 dt.08.07.2025 (sipas eLeja, KKN-00474), kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 Nr.350/02-97983/25 DT.13.10.2025

Zyrtari,
Amita Osmani

Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi

PARCELAT KADASTRALE SIPAS VIJËS RREGULLUESE



Republika e Kosovës
Qeveria - Vlada
Ministria e Mbrojtjes dhe Punëve të Brendshme
Agjencia Kadastrale e Kosovës

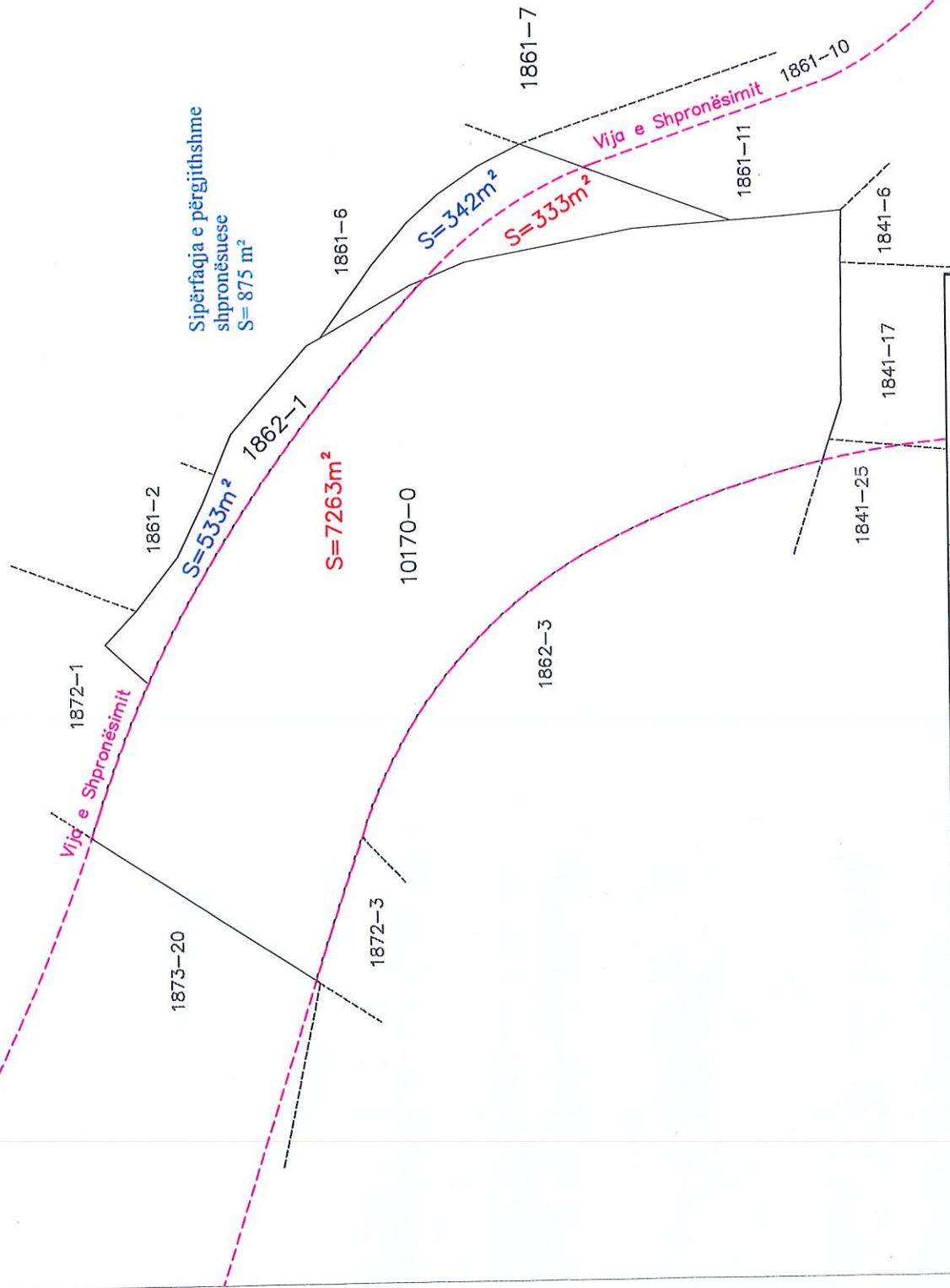
Zyra kadastrale komunale: Prishtinë
Zona kadastrale: Prishtinë
Nr. i njësisë kadastrale: 1861-7, 1862-1, 10170-0
Numri i lëndës: /2025
Shkalla e zvogëlimit 1: 750

Shpjegues:

- Gjendja kadastrale-zyrtare
- Vija e shpronësimit
- S=m2 Sipërfaqe për shpronësim
- S=m2 Sipërfaqe për ndërtim



Rilevoi: SH.PLAN" SH.P.K.
(emri dhe mbiemri i ekspertit/kompanisë)
Nr. i licencës: 46
Data e rilevitimit: 07/06/2025
Nënshkrimi:



Parcelat kadastrale	Sipërfaqet e parcelave për ndërtim	Sipërfaqe për shpronësim	TOTAL
1861-7	333	342	675
1862-1	0	533	533
10170-0	7263	0	7263
TOTAL	7596	875	8471



"MODEL SLOVENIA INVEST"							
AFARIZEM DHE BANIM							
KALKULIMI I SIPERFAQE NEPER KATE							
NEW TOKE	Katet	LAMELA 1		LAMELA 2		LAMELA 3	
	Destinimi	GARAZHIM		GARAZHIM		GARAZHIM	
	Bodrumi -2	1068.30		1100.63		1015.88	
	Bodrumi -1	1068.30		1100.63		1015.88	
	Sip.tot NEN tokë TOTAL	2136.60		2201.26		2031.76	
SIP. MBI TOKE		Suteren nen toke	Suteren mbi toke	Suteren nen toke	Suteren mbi toke	Suteren nen toke	Suteren mbi toke
	Suteren -4	530.87	530.87	545.82	545.82	504.60	504.60
	Suteren -3	301.34	301.34	308.47	308.47	294.49	294.49
	Suteren -2	301.34	301.34	308.47	308.47	294.49	294.49
	Suteren -1	301.34	301.34	308.47	308.47	294.49	294.49
	Sip.tot nën dhe mbi tokë SUTERENET	1434.87	1434.87	1471.22	1471.22	1388.07	1388.07
	Përdhese	586.88		595.77		570.89	
	Kati 1	566.03		580.86		571.29	
	Kati 2	566.03		580.86		571.29	
	Kati 3	566.03		580.86		571.29	
	Kati 4	566.03		580.86		571.29	
	Kati 5	566.03		580.86		571.29	
	Kati 6	566.03		580.86		571.29	
	Kati 7	566.03		580.86		457.29	
	Kati 8	566.03		580.86			
Kati 9	566.03		406.46				
Kati 10	566.03						
Kati 11	395.50						
Sip MBI tokë LAMELAT		8077.55		7120.33		5843.99	
Sip. TOTAL MBI tokë + Komuniteti		21041.87					
KOMUNITETI 711.56		Ne sipërfaqen totale mbi tokë është e llogaritur 50% suterenet ,katet dhe vlera shtese 3.5%(komuniteti) , ku 20330.40 janë me koeficient dhe 711.56 (3.5%)					
Sip. TOTAL NEN tokë(BODRUMET + 50% SUTERENET		10663.78					
Sip.TOTAL MBI dhe NEN tokë		31705.64					

	SIPERFAQE BRENDA VIJES RREGULLUESE	S=7,596 M ²		BODRUM	S=6,369.62M ²		GJELBRIM	S=3,144.73M ²		Parkingje jasht	24 PARKINGJE
	BANIM	S=20,419.91M ²		NIVELI BODRUM -2	95 PARKINGJE			3,144.73/7,596=41.40%		Totali i parkingjeve	210 PARKINGJE
	AFARIZEM	S=2,340.56M ²		NIVELI BODRUM -1	91 PARKINGJE		180 NJESI BANESORE			30 PARKINGJE PER AFARIZEM	

PËRQINDJA E SIPERFAQEVE NË PARCELA		
EMËRTIM	sip. (m2)	sip. (%)
OBJEKT (SHPUTA NËNTOKË)	3106.81	40.90%
OBJEKT (SHPUTA MBITOKË)PERDHESA	1745.56	22.98%
OBJEKT (SHPUTA MBITOKË)KATET	1718.18	22.62%
RRUGE, TROTUARE, PARKINGJE, STAZA, RAMPA	2705.71	35.62%
GJELBRIM DHE KENDI I LOJRAVE	3144.73	41.40%
TOTAL /brenda v. rregulluese/	7596.00	100.00%
TOTAL /jasht v. rregulluese/	875.00	
TOTAL	8471.00	

TABELA E KALKULIMIT TE SIPERFAQEVE Model Slovenia Invest														
A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7	A8	A9	A10	A11	A12	A13	A14	A15
Nr I parcelave të përfshira në RIPARCELUM	Sip. TOTALE e Parcelës (m2)	Sip. Parcelës qe trajtohet (m2)	Sip. Parcelës qe nuk trajtohet (m2)	Sip. Parcelës qe kompenzohet n (m2)	Sip. Parcelës mbrenda vijës rregulluese (m2)	Sip. Parcelës jasht vijës rregulluese (m2)	20% e sip. Brenda vijës rregulluese A3x0.2 (20%) (m2)	ISD	Sipërfaqe E Lejuar ndertimore brenda v. rregulluese (A6x9) (m2)	Sipërfaqe E Lejuar ndertimore jasht v. rregulluese (A7*A9) (m2)	Sipërfaqe TOTALE e Lejuar ndertimore (A10+A11) (m2)	Sipërfaqe TOTALE e Lejuar per parcelat qe nuk trajtohen (m2)	Sip. E lejuar ne shpate ISHP (A6x0.3) /30%/	Sip. E lejuar ne shpate NE BODRUM ISHP (A6x0.8) /60%/
01862-1	533.00	533.00	0.00	0.00	0.00	533.00		2.4	0.00	1279.20	1279.20	0.00	0.00	0.00
10170-0	7263.00	7263.00	0.00	0.00	7263.00	0.00		2.4	17431.20	0.00	17431.20	0.00	2178.90	5810.40
01861-7	675.00	675.00	0.00	0.00	333.00	342.00		2.4	799.20	820.80	1620.00	0.00	99.90	266.40
	8471.00	8471.00	0.00	0.00	7596.00	875.00	1519.20	2.4	18230.40	2100.00	20330.40	0.00	2278.80	6076.80
KOMUNITETI										3.50%	711.56			
											21041.96			

NDERTESA AFARISTO-BANESORE KALABRI - C3/ZB		PROJEKTOI: 		INVESTITORI: MODEL SLOVENIA INVEST SH.P.K.	
A		ARKITEKTURA			
FAZA E PROJEKTTIT: PROJEKT KONCEPTUAL/IDEOR		PERMBAJTJA: SITUACIONI ZU		PERPJESA: 1:500	FORMATI: A3
PROJEKTUES: FAHRUSH AZEMI , IDA NR. LICENCES A-0238		PERPUNIMI GRAFIK: MELOS AZEMI		DATA: TETOR '25	NR: 9