01-2253

| | | |
|---|---|---|
| | **Republika e Kosovës**<br>Republika Kosova – Republic of Kosovo<br><br>**Komuna e Prishtinës**<br>Opština Priština – Municipality of Prishtina | PRISHTINA |

Në bazë të nenit 21, të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18, të Ligjit për Ndërtim, Nr.04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 21, 22, 44, dhe 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr.05/L-031 dt.21.07.2016, nenit 17 pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L - 040, dt. 20.02.2008, nenit 15, pika "d", e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010, 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, dhe duke vendosur sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 156050/24 dt.25.11.2024, të kërkuesve: Pronarëve, Idriz dhe Fatos Statovci, Gazmend Ademi, Ragip Jashanica dhe Muhamer Mehmeti nga Prishtina dhe Investitorit "Partner - Dervisholli ING" Sh.P.K. nga Prishtina, Lagjja "Mati 1", me certifikatë të biznesit ARBK 810864381, dhe me pronarë, Fadil Dervisholli, Ekrem Qarolli dhe Muhamed Dushi nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Lam.: "A", "B", "C"** & **"D",** në kuadër të Bllokut urban "E13-2/ZSHP" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 16.05.2025, merr këtë:

## V E N D I M
CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** kërkuesve: Pronarëve, Idriz dhe Fatos Statovci, Gazmend Ademi, Ragip Jashanica, Muhamer Mehmeti, nga Prishtina, dhe Investitorit "Partner - Dervisholli ING" shpk, nga Prishtina, Lagjja "Mati 1", me certifikatë të biznesit ARBK 810864381, dhe me pronarë, Fadil Dervisholli, Ekrem Qarolli dhe Muhamed Dushi nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02 - 156050/24 dt.25.11.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Lam. "A", "B", "C" & "D",** me etazhitet 2B+P+12, në kuadër të Bllokut urban "E13-2/ZSHP" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, *(Faza "A")* konkretisht parcelave kadastrale, **nr.1579**-1 **nr.1580**- 31 & 50 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhja urbane".

**II. Lokacioni** i kompleksit të parcelave për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Bllokut urban "E13-2/ZSHP" 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 "Zonë për shfrytëzim të përzier".

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

**III. Gjendja ekzistuese** e lokacionit / parcelave kadastrale, **nr.1579**-1, **nr.1580**-31 & 50 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual, gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

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

- nr.1579-1; S=6,348m²; Ragip Jashanica ....."Arë e klasit 1";
- nr.1580-31; S=2,348m²; Fatos Statovci & Gazmend Ademi ....."Arë e klasit 4";
- nr.1580-50; S=2,291m²; Muhamer Mehmeti & Idriz Statovci ....."Arë e klasit 4";

**Totali: S=10,987m²;**

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave të lartcekura, ka ndërtesa të ndërtuara: në parcelën kadastrale: nr.1579-1 ZK Prishtinë ka një shtëpi me etazhitet P+0 dhe në pronësi Ragip Jashanica, kurse parcelat tjera janë të zbrazëta - nuk ka ndërtime;
- Terreni ka pjerrtësi / disnivel, nga drejtimi veri-perëndimi - kah drejtimi jug-lindje, ~1.6m;


Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizminprishtine@rks-gov.net

- Qasja ekzistuese e parcelave të lartcekura është përmes rrugës "Shefqet Shkupi" Prishtinë;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, kryesisht shtëpi individuale banimore dhe administrative.

**IV. Plani i situacionit** – "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste– **Lam. "A", "B", "C"** & **"D",** me etazhitet 2B+P+12, si dhe **Lam. "E"** me 2B+P+12; **Lam.** "**F"** & **"G"** me 2B+P+12, është konceptuar të zhvillohet në dy grupe / faza të realizimit, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "E13-2/ZSHP" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë, me trajtim të parcelave kadastrale: **nr.1579**-1 **nr.1580**-31 & 50 ZK Prishtinë, si dhe të parcela kadastrale **nr.1579**-2; **nr.1580**-3, 25, 47 & 49 ZK Prishtinë, të pronarëve / poseduesve: Ragip Jashanica, Muhamer Mehmeti dhe Idriz Statovci, Fatos Statovci dhe Gazmend Ademi, Vahide Statovci, Avni dhe Hysni Begolli, Eshref Statovci, KRU "Prishtina"sh.a., sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhja urbane", si në vijim:

**a) Faza "A"** e realizimit të kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – **Lam. "A", "B", "C"** & **"D",** me etazhitet 2B+P+12, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban **"E13-2/ZSHP"**, Tërësisë Hapësinore **"E"** të Plani Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë, do të trajtojë – përfshijë parcelat kadastrale **nr.1579**-1 **nr.1580**-31 & 50 ZK Prishtinë, me pronarë / posedues: Ragip Jashanica, Muhamer Mehmeti, Idriz Statovci, Fatos Statovci dhe Gazmend Ademi nga Prishtina, me Investitor "Partner Dervisholli-ING" sh.p.k. me seli në Prishtinë, me sipërfaqe totale të tyre, **S=10,110m²**, nga këto, **S=8,427m²**, brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe **S=1,683m²**, jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, dhe sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit–"zgjidhja urbane", dhe

**b) Faza "B"** e realizimit të kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste - **Lam. "E"** me 2B+P+12, **Lam.** "**F"** & **"G"** me 2B+P+12, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "E13-2/ZSHP" të Plani Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024 - 2032 në Prishtinë, do të trajtojë parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale **nr.1579**-1 & **nr.1580 -** 50 ZK Prishtinë, si dhe **nr.1579**-2; **nr.1580**-3, 47, 49 & 25 ZK Prishtinë, të pronarëve / poseduesve: Ragip Jashanica, Muhamer Mehmeti dhe Idriz Statovci, Vahide Statovci, Avni dhe Hysni Begolli, Eshref Statovci, KRU "Prishtina"sh.a., me sipërfaqe totale të tyre, **S=6,782m²** nga këto, S=6,062m², brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, S=720m², sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit–"zgjidhja urbane".

*Pronarët e parcelave kadastrale të lartcekura me investitorin potencial me kërkesë të veçantë do të aplikojnë për pajisje me kushte ndërtimore duke u bazuar edhe në këtë analizë.*

**V. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e pjesës së kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste, **Lam. "A", "B", "C" & "D"** me 2B+P+12, në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "E13-2/ZSHP" të Plani Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe të cilat janë:

- Organizimi dhe qasjet në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhitetetet 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 "E13-2/ZSHP" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohen ndërtesat shumëbanesore dhe afariste – **Lam.: "A", "B", "C" & "D",** me 2B+P+12, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

**Kompleksi me ndërtesa shumëbanesore&afariste – Lam.: "A", "B", "C"** & **"D"** *(Faza "A")*

**Lam. "A" – S=7,844.40m²** / S=**6,278.70m²**, mbi tokë & S=**1,565.70m²**, nën tokë /,
Etazhitet: -**2B+P+12;**
**Lam. "B" – S=8,165.00m²** / S=**6,346.30m²**, mbi tokë & S=**1,818.70m²**, nën tokë /,
Etazhitet: -**2B+P+12;**
**Lam. "C" – S=10,355.10m²** / S=**6,380.90m²**, mbi tokë & S=**3,974.20m²**, nën tokë /,
Etazhitet: -**2B+P+12;**
**Lam. "D" – S=8,492.40m²** / S=**6,107.30m²**, mbi tokë & S=**2,385.10m²**, nën tokë /,
Etazhitet: -**2B+P+12;**
**Totali: S=34,856.90m² / 25,113.20m²**, mbi tokë + **9,743.70m²**, nën tokë /


Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- 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.1579-1; S=5,475m²;
- nr.1580-31; S=1,328m²;
- nr.1580-50; S=1,624m²;

**Totali: S=8,427m²;**

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

- nr.1579-1; S=222m²;
- nr.1580-31; S=1,020m²;
- nr.1580-50; S=441m²;

**Totali: S=1,683m²;**

- Parcelat dhe pjesët e parcelave me sipërfaqe brenda vijës rregulluese, që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, janë:

- nr.1579-1; S=651m²;
- nr.1580-31; S=0.00m²;
- nr.1580-50; S=226m²;

**Totali: S=877m²;**

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë "Zonë për shfrytëzim të përzier", si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban **"E13-2/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, duke llogaritur edhe shpronësimin/kompensimin, etazhiteti maksimal është i pa kufizuar;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore- parcelave të bashkuara (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabarit të përdhesës ose suterenit, sipas PRRU-së, lejohet max.30 - 40%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
  S=8,427 x 0.4=3,370.80m², / sipas planit rregullues /
  S=3,101m² / 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=8,427 x 0.8=6,741.60m², / sipas planit rregullues /
  S=5,304m² / 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=8,427 x 0.4=3,370.80m², / sipas planit rregullues /
  S=3,434.12m² / sipas projekt propozimit konceptual /
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"2024-2032, për bllokun urban "**E13-2/ZSHP**" është **2.4**. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: ***100%*** për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi ***51%*** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - ***suteren***, dhe ***0%*** për etazhet e nëntokës – ***bodrum***. Bazuar në kalkulimet e lartshënuara sipërfaqja ndërtimore për parcelën ndërtimore – parcelat e bashkura, është:
  S=8,427 x 2.4=20,224.80m² / sipas planit rregullues /
  S=25,113.20m² / sipas projekt propozimit konceptual, duke llogaritur shpronësimin+3.5% /

*Bazuar në Vendimin e Kuvendit të Kryeqytetit, 01nr.350/01 – 75041/24 dt.10.06.2024, sipërfaqja prej 3.5% e sipërfaqes totale ndërtimore, do të jetë:*
*S=24,263.80m² x 0.035 (3.5%)=**849.23m²**, / sipas planit rregullues, për totalin e ndërtesave /*
*Totali i sipërfaqes së lejuar për ndërtim, për Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste,* **Lam. "A", "B", "C" & "D"** me 2B+P+12, është: **S=20,224.80+849.23+4,039=25,113.03m².**

- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të

mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore. Sipas llogarisë, sipërfaqja S=1683m², e përfshirë jashtë vijës rregulluese, e përcaktuar në përqindje (%) është: 1683/8427x100=19.97%. Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitorët, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit **2.4**, si në vijim: S=1,683x2.4=4,039m²
Andaj, sipas vendimit të lartcekur mund të shpronësohet / kompensohet me sipërfaqe ndërtimore e tëra, dhe në këtë rast kompensimi totali i lejuar për ndërtim, do të jetë:
**S=20,224.80 + 4,039=24,263.80m².**

- Duke u bazuar në paragrafin e dytë, të pika 4.1, *Qëllimet dhe objektivat specifike*, të *Kapitulli 4. Korniza Zhvillimore e Planit*, të pjesës tekstuale të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"2024-2032, 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 gjatë procesit të kushteve ndërtimore/lejes 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, protokoluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efiçiencës 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 fqiut 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 fqiun distanca mund të jetë 0m, përkatësisht të ngjitet në parcelë me fqiun, dhe distanca e bodrumit nga parcelat fqinje është min 1.5m apo me marrëveshje me fqiun 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 te banimi shumëbanesor nuk bën të parashihen, kështu që hapësira e lirë mbetet hapësirë publike;
- Niveli i përdhesës mund të ngritet max 1.2m nga niveli i trotuarit;
- Kulmi mund të jetë i rrafshët ose i pjerrtë në kënd maksimal 30°. Me kulm (strehë) mund të dilet jashtë vijës ndërtimore dhe jashtë shputës max 1.5m;
- Lartësia më e madhe e strukturave si oxhaqet e ventilimit dhe hapësirat e ashensorëve, mund të lejohen vetëm nëse janë të larguara nga perimetri i ndërtesës për më së paku sa lartësia e vet structures;
- Sipërfaqja e lirë në kuadër të blloqeve urbane, duke përfshirë gjelbërimin, shtigjet, parkingjet e hapura, sipërfaqet e lira të institucioneve publike të planifikuara, hapësirat rekreative, etj. është 65%;
- Me qëllim të arritjes së numrit optimal të drunjëve, duhet të mbillet së paku një dru me kurorë të gjerë për 250 m² të sipërfaqes së pandërtuar të zones. Trupat ekzistues të drurëve të ruhen. Nëse një numër i caktuar duhet të prehen për shkak të ndërtimit, atëherë ato duhet të zëvendësohen me drunj të rinj të mbjellur në pjesën e lirë të ngastrës. Sugjerohet mbjellja e bimëve autoktone, që i përshtaten klimës dhe vendit;
- Tek banimi kolektiv min 1 VP/100 m², por jo më pak se numri i njësive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit;


Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Standardi i parkimit për bruto të sipërfaqes së ndërtuar është dy vend parkingje /100m$^2$, (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 m$^2$, 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 materiale të forta, jo të rrëshqitshme, të realizohet drenazhi për të siguruar rrjedhën e ujit atmosferik nësipërfaqen e të tokës, ndriçimi të potencojë materialet e peizazhit (të forta dhe të buta) dhe minimizojë hijet e thella, lokimi i vendeve për ulje të ofrojë zgjedhje për diell, hije si dhe të mundësohet strehim nga të reshurat, sugjerohen materialet e forta dhe jo të rrëshqitshme për dysheme, si: guri i përpunuar, pllaka argjilore, betoni e të ngjashme, të përdoren materialet me teksturë që ndihmojnë orientimin, orientojnë lëvizjen (të ndihmojnë njerëzit me pengesa në të pamur), të evitohen pengesat në vijat e lëvizjes;
- Mobiliari urban duhet të bëhet i thjeshtë, të përcjell dizajnin në nivel të qytetit nëse është vendosur, ndriçimi të përdoret si mjet për të pamundësuar krimin, gjatë pajisjes së hapësirave publike, dizajni dhe zgjedhja e mobiliarit urban të paraqesë vepra të artit publik;
- Të respektohen vijat e lëvizjes duke mos vënë pengesa për lëvizje, të planifikohen vende për ulje nën hije të drunjve, të planifikohet gjelbërimi i lartë, e posaçërisht t'i kushtohet rëndësi mbjelljes së drunjëve izolues dhe dekorativ, të planifikohen sipërfaqe të ujit - fontana, kroje etj;
- Qasja në kompleks me ndërtesë shumë banesore dhe afariste  të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani  i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efiçiencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"2024-2032 Prishtinë;

**VI. Ndarja / parcelimi** i parcelave **nr.1579**-1, **nr.1580**- 31 & 50 ZK Prishtinë, do të realizohet bazuar në Planin e Situacionit - "zgjidhja urbane", Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualin e ndarjes, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "GeoHorizont" shpk nga Prishtina, me licencë nr.54.

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

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

**VII. Bashkimi** i parcelave dhe pjesëve të parcelave, **nr.1579**-1 **nr.1580**- 31 & 50 ZK Prishtinë, do të realizohet bazuar në Planin e Situacionit - "zgjidhja urbane", Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualin e bashkimit, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "GeoHorizont" shpk nga Prishtina, me licencë nr.54.

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

Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, dhe bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Plani i


Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtina@rks-gov.net

situacionit -"zgjidha urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

**VIII. Kompenzimi/shpronësimi** i pjesëve të parcelave kadastrale për nr.1579-1 me S=222m²; nr.1580-31 me S=1,020m² & nr.1580-50 me S=441m² ZK Prishtinë, me sipërfaqe totale S=1,683m², të përfshira në hapësira publike të planifikuara – rrugë, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01 – 97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore mund të kompensohen sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20% të parcelës ndërtimore (parcelave dhe pjesëve të tyre brenda vijës rregulluese). Sipas planit të shtrirjes së parcelave dhe kalkulimit, sipërfaqja e shprehur në përqindje (%), është (1,683/8,427) x 100=19.97%. Andaj, bazuar në vendimin e lartcekur, sipërfaqja e tërë mund të trajtohet/kompensohet, dhe kjo sipërfaqe e lartcekur, e kalkuluar me koeficientin e ndërtimit **2.4**, përcakton sipërfaqen ndërtimore, si në vijim: **S=1,683** x **2.4= 4,039.20m².**

Andaj bazuar në konstatimet e lartcekura, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesëve të parcelave kadastrale të lartcekura, me sipërfaqe totale prej **S=4,039.2m²,** sipas sipërfaqeve të lartcekura, dhe manualit për ndarje, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar GeoHorizont SHPK me licencë nr.54, e i cili është pjesë përbërëse e vendimit të kushteve ndërtimore. Procedura e kompensimit / shpronësimit me sipërfaqe ndërtimore do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave kadastrale dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

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

Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë për Pronë të Komunës së Prishtinës;

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

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

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

**XI. Dokumentacioni ndërtimor** - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën V., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", *"Rregullore mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit ne 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, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

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

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

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

**XIV. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore**, meqenëse parcelat kadastrale të lartëcekura që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 1" & "Arë e klasit 4", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr.41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore, të përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=**8,427m²**. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore. Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

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

**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 "Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës", 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, dhe dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4, të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënimit;

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

## Arsyetim

Kërkuesit: Pronarët, Idriz dhe Fatos Statovci, Gazmend Ademi, Ragip Jashanica dhe Muhamer Mehmeti nga Prishtina, dhe Investitori "Partner - Dervisholli ING" shpk nga Prishtina, Lagjja "Mati 1", me certifikatë të biznesit ARBK 810864381, dhe me pronarë, Fadil Dervisholli, Ekrem Qarolli dhe Muhamed Dushi nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 – 15605/24 dt.25.11.2024, 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 – **Lam.: "A", "B", "C"** & **"D"**, *(Faza "A")* në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të këti vendimi.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 156050/24 dt.25.11.2024 si dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- *Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelën kadastrale nr.1579-1, nr.1580-31 dhe nr. 1580-50 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Projekti konceptual - "zgjidhja urbane" e kompleksit, me projekt ideor të ndërtesës shumëbanesore dhe afariste - **Kompleksi** me ndërtesa shumëbanesore & afariste –**Lam.: "A"** me 2B+P+12, **Lam.: "B"** me 2B+P+12, **Lam.:"C"** me 2B+P+12 dhe **Lam.: "D"** me 2B+P+12, hartuar nga "Maden Group LLC" shpk nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 811268300, dhe me pronarë: Ideal Vejsa, Gazmend Dema, Alban Nojani;*
- *Manuali i matjeve gjeodezike për parcelat kadastrale nr. 1580-30, 1580-31, 1579-1 ZK Prishtinë, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "GeoHorizont" shpk nga Prishtina, me numër të licencës nr. 54;*
- *Manuali i ndarjes dhe bashkimit, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "GeoHorizont" shpk nga Prishtina, me numër të licencës nr. 54;*

- *Akti noterial "Kontratë për ndërtim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit Ragip Jashanica nga Prishtina, dhe Investitorit "Partner Dervisholli – ING "sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Merita Kostanica Ukaj në Prishtinë, me Numri Rendor i LRP 3481/2023, Numri i referencës 873/2023, dt.09.06.2023;*
- *Akti noterial "Kontratë për ndërtim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit Gazmend Ademi dhe Fatos Statovci nga Prishtina, dhe Investitorit "Partner Dervisholli – ING "sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Merita Kostanica Ukaj në Prishtinë, me Numri Rendor i LRP 3616/2023, Numri i referencës 908/2023, dt.14.06.2023;*
- *Akti noterial "Kontratë për ndërtim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit Idriz dhe Bahrije Statovci, Muhamer dhe Emine Mehmeti nga Prishtina, dhe Investitorit "Partner Dervisholli – ING "sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter Merita Kostanica Ukaj në Prishtinë, me Numri Rendor i LRP.nr.3938/2023, Numri i referencës nr.998/2023, dt.26.06.2023;*
- *Shkresa "Njoftimi publik" i datës 05.12.2024 gjerë 19.12.2024, të lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Fotot e lokacionit me shkresën "Njoftim publik";*
- *Fotokopja e certifikatës së biznesit të "Partner Dervisholli – ING" shpk, me nr. të ARBK-se 810864381, me adrese "Rruga B" - Mati 1, në Prishtinë, dhe me pronarë Fadil Dervisholli, Ekrem Qarolli dhe Muhamed Dushi;*
- *Fotokopja e dokumenteve të identifikimit të pronarëve dhe investitorit;*
- *Fotot e lokacionit nga aeroincizimi;*
- *Ftesat e datës 18.12.2024;*
- *Procesverbalet e takimeve me palë, të datave 06.01.2025 dhe 27.01.2025;*
- *Procesverbali i Organit kolegjial këshillëdhënës për shqyrtimin e kushteve urbanistike dhe lejeve ndërtimore, i datës 16.04.2024.*

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02 - 156050/24 dt.25.11.2024, shqyrtimit të përmbajtjes së saj dhe lokacionit, për të cilin kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, dokumentacionet e bashkëngjitura, konsultoi dokumentet e planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Plani Rregullues të Hollësishëm "Kalabria", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimin-projektin konceptual me "zgjidhja urbane" dhe projektin ideor, dhe procedurat e zhvilluara gjatë fazës së procedimit administrativ, në mënyrë procedurale dhe në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Kjo drejtori, ka pranuar kërkesën, 05nr.350/02 - 156050/24 dt.25.11.2024, në emër të kërkuesve dhe investitorit të lartcekur, fillimisht, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin, për ndërtimin e **Kompleksit** me ndërtesa shumëbanesore & afariste – **Lam.: "A"** me 2B+P+12, **Lam.: "B"** me 2B+P+12, **Lam.:"C"** me 2B+P+12 dhe **Lam.: "D"** me 2B+P+12, të gjitha këto në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut Urban "**E13-2/ZSHP**", të Planit Rregulluestë Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.1579-1, nr.1580-31 dhe 1580-50**; ZK Prishtinë, sipas kritereve të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria", miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr.035-186861 dt.02.10.2013, dhe ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar për "Zonë për shfrytëzim të përzier";

Paraprakisht, pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të shqyrtimit të saj, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18, të Ligjit të Ndërtimit Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenit 13 të *"Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore,* kjo drejtori ka vendosur Afishen "Njoftimi publik", me datë 05.12.2024, e cila ka qëndruar gjerë me datë 19.12.2024, ku sipas rregullatives ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuesve dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Kjo drejtori, pas analizimit të projekt propozimit konceptual në raport me planin rregullues ka konstatuar se në kuadër të Bllokut urban "E13-2/ZSHP" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, përfshihen edhe parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale nr.1579-2, 1580-25, 1580-3 & 1580-49 ZK Prishtinë, andaj kjo drejtori përmes shkresave "Ftesë" të datës 18.12.2024, ka ftuar në procedim administrativ pronarët e parcelave kadastrale nr.1580-3, 1579-2 & 2872-0 ZK Prishtinë, që me datën 06.01.2025, të marrin pjesë në takim. Bazuar në procesverbalet nga takimet e mbajtura me datë 06.01.2025 & 27.01.2025, të ftuarit nuk janë pajtuar për përfshirje në zgjidhjen urbane të propozuar *(pronarët e parcelës kadastrale nr. 1580-3)*, ndërsa përfaqësuesit e KRU "Prishtina", janë

deklaruar se përgjigjen-deklarimin për përfshirje apo jo, do ta përcjellim me shkrim. Këta të fundit, edhe përkundër kërkesës për përgjigje, dërguar nga zyrtari bartës i lëndës, përmes shkresës elektronike të datës 10.02.2025, dhe pas kalimit të afatit të përcaktuar, prej 15 ditësh, nuk janë përgjigjur *(shih komunikimet e zhvilluara përmes postës elektronike të datës 19.12.2024, 17.01.2025 dhe 10.02.2025).*

Kjo drejtori, duke u bazuar në të drejtën e ushtrimit të diskrecionit, konform dispozitave ligjore të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, pas konstatimit se bashkëpronarët e parcelës kadastrale nr.1580-3, 1579-2 & 2872-0 ZK Prishtinë, nuk kanë arritur marrëveshje të përbashkët për përfshirje në këtë zgjidhje urbane në trajtim, dhe se propozim zgjidhja urbane është hartuar në harmoni me të gjitha kriteret urbane të përcaktuara për Blloku urban "E13-2/ZSHP" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, vendosi që të caktojë kushtet ndërtimore për parcelat kadastrale nr.1579-1 nr.1580- 31 & 50 ZK Prishtinë *(Faza "A")*, duke analizuar dhe propozuar zgjidhjen urbane edhe për parcelat tjera kadastrale nr.1580-50 ZK Prishtinë, si dhe nr.1579-2; nr.1580-3, 47, 49 & 25 ZK Prishtinë *(Faza "B")*, dhe ku e njëjta është konceptuar të zhvillohet në dy grupe – faza të realizimit, me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas përshkrimit në paragrafin *IV. Plani i situacionit*, dhe *V. Kushtet ndërtimore*, të këtij vendimi.

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

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullësia e Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën në e planifikuar të planit rregullues si dhe e njëjtat me rrugët tjera të planit, ku ndër të tjera konstatohet :

*"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Partner Dervisholli" Ing shpk., Gazmend Ademi, Fatos Statovci, në lagjen "Kalabria", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-156050/24 dt.25.11.2024, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen "Kalabria" në Prishtinë, për ndërtesën "A" me etazhitet 2B+P+12, ndërtesën "B" me etazhitet 2B+P+12, ndërtesën "C" me etazhitet 2B+P+12, dhe ndërtesën "D" me etazhitet 2B+P+12, si dhe mundësia e inkorporimit të kyçjeve për ndërtesat tjera ne fazat e ardhshme të projektimit si ndërtesat "E, F dhe G" 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".*

*Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 112722 dt.27.08.2024, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimet nga projektuesi i investitorit me datë 03.04.2025, përmes procesverbalit kanë rekomanduar disa vërejtje dhe sugjerime dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore.*

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e lartshënuara, dhe në shqyrtimin e dokumentacionit të prezantuar, pas konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit


Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizminprishtine@rks-gov.net

13. të *"Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve"*, si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21 dhe 44 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit vendosi që ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç`rast konstatoi se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin e kërkesës, 05nr.350/02 - 156050/24 dt.25.11.2024, në emër të kërkuesve: Pronarët, Ragip Jashanica, Fatos Statovci dhe Gazmend Ademi, Muhamer Mehmeti dhe Idriz Statovci, nga Prishtina, dhe Investitorit, "Partner Dervisholli ING " sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810864381, dhe me pronarë, Fadil Dervisholli, Ekrem Qarolli dhe Muhamed Dushi nga Prishtina, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit** me ndërtesa shumëbanesore & afariste – **Lam. "A"** me 2B+P+12, **Lam. "B"** me 2B+P+12, **Lam. "C"** me 2B+P+12 dhe **Lam. "D"** me 2B+P+12, *(Faza "A")* të gjitha këto në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut Urban "**E13-2/ZSHP**", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.1579-1, nr.1580-31** dhe **1580-50** ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhja urbane".

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

*Gjithashtu, përmes shkresës, "Njoftim" 05nr.350/02 - 156050/24 dt.16.05.2025, kjo drejtori vendosi që bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht Ligjin Nr.03/L-215 për Qasje në dokumente publike, palët e interesuara – pronarin / poseduesin e parcelës kadastrale nr.1797-4, 1794-5, 1797-32 & 1797-34 ZK Prishtinë, ti informojë se, kjo drejtori me "Vendim caktimi i kushteve ndërtimore" 05nr.350/02 - 156050/24 dt.16.05.2025, ka caktuar kushtet ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Lam. "A", "B", "C"** & **"D",** me etazhitet 2B+P+12, në kuadër të Bllokut urban "E13-2/ZSHP" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.1579**-1 **nr.1580**- 31 & 50 ZK Prishtinë.*

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

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

**I dërgohet:** Kërkuesve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02 - 156050/24 dt.25.11.2024.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,**
**05NR.350/02 - 156050/24 DT.16.05.2025,**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini,

Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi.


Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

**Republika e Kosovës**
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

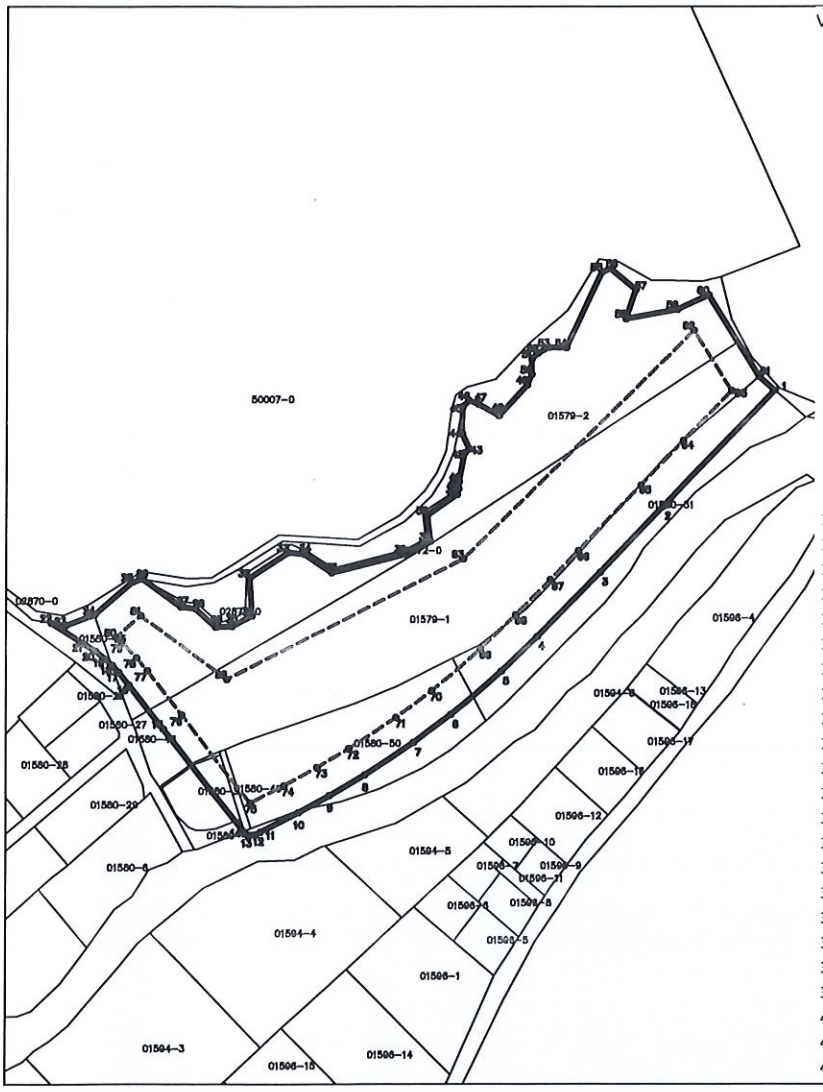
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina

PRISHTINA

V
P L
J

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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




| | | |
|---|---|---|
| Vija Rregulluese sipas PRRU | | |
| 1 | 7511633.59 | 4722521.63 |
| 2 | 7511597.27 | 4722483.80 |
| 3 | 7511576.80 | 4722462.40 |
| 4 | 7511556.15 | 4722441.47 |
| 5 | 7511544.43 | 4722430.14 |
| 6 | 7511527.97 | 4722416.05 |
| 7 | 7511515.72 | 4722406.99 |
| 8 | 7511499.64 | 4722396.50 |
| 9 | 7511488.03 | 4722389.68 |
| 10 | 7511477.97 | 4722384.17 |
| 11 | 7511465.72 | 4722377.82 |
| 12 | 7511464.19 | 4722377.05 |
| 13 | 7511462.23 | 4722376.79 |
| 14 | 7511460.53 | 4722377.81 |
| 15 | 7511433.71 | 4722411.41 |
| 16 | 7511422.66 | 4722425.74 |
| 17 | 7511419.36 | 4722429.83 |
| 18 | 7511417.25 | 4722432.14 |
| 19 | 7511415.17 | 4722434.11 |
| 20 | 7511411.79 | 4722436.77 |
| 21 | 7511408.15 | 4722439.05 |
| 22 | 7511397.21 | 4722445.93 |
| 23 | 7511401.94 | 4722445.05 |
| 24 | 7511411.43 | 4722448.49 |
| 25 | 7511423.74 | 4722459.27 |
| 26 | 7511426.96 | 4722460.25 |
| 27 | 7511439.36 | 4722451.11 |
| 28 | 7511444.03 | 4722450.62 |
| 29 | 7511450.86 | 4722444.57 |
| 30 | 7511456.22 | 4722444.79 |
| 31 | 7511462.78 | 4722448.24 |
| 32 | 7511462.04 | 4722460.62 |
| 33 | 7511474.65 | 4722468.87 |
| 34 | 7511479.75 | 4722468.30 |
| 35 | 7511488.73 | 4722462.31 |
| 36 | 7511513.04 | 4722468.36 |
| 37 | 7511521.24 | 4722472.50 |
| 38 | 7511520.23 | 4722480.90 |
| 39 | 7511529.90 | 4722487.71 |
| 40 | 7511530.43 | 4722489.60 |
| 41 | 7511530.58 | 4722491.85 |
| 42 | 7511532.33 | 4722501.33 |
| 43 | 7511533.91 | 4722502.56 |
| 44 | 7511531.63 | 4722507.47 |
| 45 | 7511531.64 | 4722516.26 |
| 46 | 7511533.81 | 4722518.23 |
| 47 | 7511536.81 | 4722517.15 |
| 48 | 7511543.56 | 4722513.39 |
| 49 | 7511552.73 | 4722523.38 |
| 50 | 7511554.20 | 4722526.77 |
| 51 | 7511554.20 | 4722531.87 |
| 52 | 7511556.24 | 4722533.66 |
| 53 | 7511559.87 | 4722535.56 |
| 54 | 7511565.61 | 4722535.44 |
| 55 | 7511577.13 | 4722560.07 |
| 56 | 7511580.07 | 4722561.15 |
| 57 | 7511588.15 | 4722554.34 |
| 58 | 7511585.09 | 4722544.90 |
| 59 | 7511601.90 | 4722547.83 |
| 60 | 7511612.04 | 4722552.55 |
| 61 | 7511628.44 | 4722526.07 |
| Vija Ndërtimore sipas PRRU | | |
| 62 | 7511607.39 | 4722541.07 |
| 63 | 7511619.53 | 4722521.47 |
| 64 | 7511603.91 | 4722505.22 |
| 65 | 7511590.03 | 4722490.69 |
| 66 | 7511569.60 | 4722469.34 |
| 67 | 7511560.51 | 4722460.00 |
| 68 | 7511549.11 | 4722448.57 |
| 69 | 7511537.59 | 4722437.44 |
| 70 | 7511521.79 | 4722423.92 |
| 71 | 7511510.01 | 4722415.19 |
| 72 | 7511494.44 | 4722405.04 |
| 73 | 7511484.05 | 4722398.92 |
| 74 | 7511473.28 | 4722393.00 |
| 75 | 7511462.38 | 4722387.34 |
| 76 | 7511439.67 | 4722415.96 |
| 77 | 7511428.59 | 4722430.33 |
| 78 | 7511425.08 | 4722434.68 |
| 79 | 7511420.12 | 4722439.74 |
| 80 | 7511418.33 | 4722441.24 |
| 81 | 7511426.36 | 4722448.27 |
| 82 | 7511454.51 | 4722427.62 |
| 83 | 7511532.00 | 4722466.73 |

Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 16.05.2025

**Legjenda:**

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

FAZA A: LAMELA A,B,C,D

FAZA B: LAMELA E,F,G

PARCELAT

| | |
|---|---|
| 01579-1 | 5697 M2 |
| 01580-50 | 2065 M2 |
| 01580-31 | 2348 M2 |

SIP.TOTALE E PARCELES NDERTIMORE S= 10110 m2

SIPËRFAQJA E PARCELËS BRENDA V.RR.: 8427 $m^2$
INDEKSI I SHFRYTËZIMIT TË PARCELËS ISHP: 0.3/0.4
INDEKSI I SIP. SË PËRGJITHSHME NDËRTIMORE ISPN: 2.4
SIPËRFAQJA TOTALE E NDËRTIMIT MBITOKË: 25113.24 m2
SIPËRFAQJA TOTALE E NDËRTIMIT NËNTOKË: 9743.8 m2
SHPUTA S=3101 $m^2$ ose 36.7%
ETAZHITETI: 2B+P+12

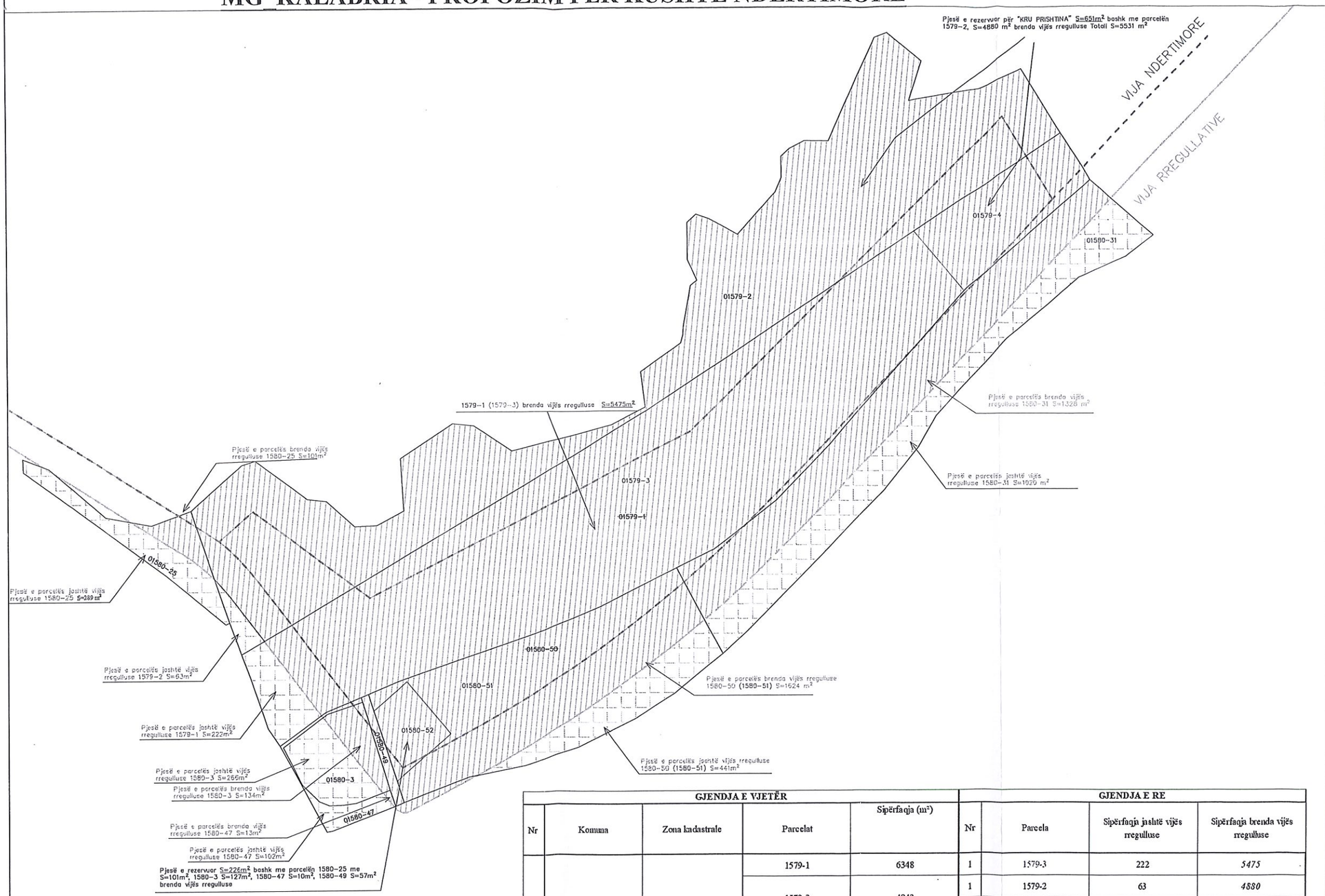
LLAMELLAT A,B,C,D
NR.BANESAVE: 176
PARKINGJET projektuara: 176 Banim + 94 Afarizem
TOTAL PARKINGJE 270 VENDPARKINGJE

SIP.E PARCELES NDERTIMORE S= 10110 m2
ISPN= 2.4
SIP. PER KOMUNITET =3.5%
10110 x 2.4=24264 m2 x 3.5%= 849.24 m2(sip.per komunitetin)
---
SIP.E PERGJITHSHME NDERTIMORE S= 25113.24 m2
LLAMELLAT 4
SIP. PER KOMUNITET 849.24
S=849.24/4 =212.31 M2 PER CDO LLAMELLE

MADEN GROUP - L.L.C. PRISHTINË

| | | | |
|---|---|---|---|
| Projektues<br>Designed by<br>ideal VEJSA, arch<br>edmond DEMA, arch<br>www.madengroup.com | Arkitekt<br>Drawing by<br>blend DEMA,ma.arch<br>lirijan IBRAHIMI,msc.arch | Investitori<br>Investor<br>Partner - Dervisholli ING | |
| | Përmbajtja e fletës<br>Page content<br>Situacioni i ngushte | Objekti<br>Object<br>Ndërtesë shumbanesore_Emshir | |
| | Data dhe Vendi<br>date and location<br>Mars 2025, Prishtinë | Përpjesa<br>scale<br>1:750 | Faza<br>phase<br>A | Viz.nr.<br>page.nr.<br>04 |

# MG_KALABRIA - PROPOZIM PËR KUSHTE NDËRTIMORE




| GJENDJA E VJETËR | | | | | GJENDJA E RE | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nr | Komuna | Zona kadastrale | Parcelat | Sipërfaqja (m²) | Nr | Parcela | Sipërfaqja jashtë vijës rregulluse | Sipërfaqja brenda vijës rregulluse |
| 1 | Prishtinë | Prishtinë | 1579-1 | 6348 | 1 | 1579-3 | 222 | *5475* |
| | | | 1579-2 | 4943 | 1 | 1579-2 | 63 | *4880* |
| | | | | | 1 | 1579-4 | | *651* |
| | | | 1580-3 | 400 | 1 | 1580-3 | 266 | *134* |
| | | | 1580-25 | 390 | 1 | 1580-25 | 289 | *101* |
| | | | 1580-31 | 2348 | 1 | 1580-31 | 1020 | *1328* |
| | | | 1580-47 | 115 | 1 | 1580-47 | 102 | *13* |
| | | | 1580-49 | 57 | 1 | 1580-49 | | *57* |
| | | | 1580-50 | 2291 | 1 | 1580-51 | 441 | *1624* |
| | | | | | 1 | 1580-52 | | *226* |
| | | | *Gjithsej:* | *16892* | | Sipërfaqja e parcelës brenda vijës rregullluese është S=14489m² | | |
| | | | | | | Sipërfaqja e parcelës jashtë vijës rregullluese është S=2403m² | | |

Republika e Kosovës
*Qeveria -Vlada*
*Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinr /Ministarstv Sredine i Prstrng Planiranja*
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA

## MATJE GJEODEZIKE

Zyra kadastrale komunale: Prishtinë

Zona kadastrale: Prishtinë

Parcela kadastrale: 1579-1,1579-2,1580-3,1580-25 1580-31,1580-47, 1580-49, 1580-50

Shkalla e zvogëlimit: 1:1000

**Legjenda:**

- Parcela kadastrale
- Vija ndertimore
- Vija rregulluese
- Sipërfaqja jashtë vijës rregullative
- Sipërfaqja brenda vijës rregullative

Rilevoi: **"GeoHorizont" SH.P.K.**
(emri dhe mbiemri i gjedetit/kompanisë)

Nr. i licencës: **54**

Data e rilevimit: 03.03.2025

Nënshkrimi: