01-351

Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
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, dhe 44 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- 29170/24 dt.26.02.2024, të kërkuesve: Pronarëve, Ismet Gosalci, Isuf Berisha, Agim Gosalci, Sebahate Sinani, Islam Beqiri, Hafiz Maliqi, Salih Muqolli dhe Aziz Maliqi nga Prishtina, me Investitor "BAUINVEST CO" L.L.C. me seli në Rr. Antigona Fazliu, 130, Prishtinë, me numër unik identifikues 811923491,e përfaqësuar nga Durim Zylfiu, Vegim Zylfiu dhe Sabri Zylfiu nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e *Kompleksit* me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa: "A" me B+P+6, "B" me B+P+5, dhe Ndërtesa "C" me B+P+11 , në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B11-1/ZSHB", Tërësia urbane "B", 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 dt. 08.12.2025, merr këtë:

V E N D I M
CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. CAKTOHEN kushtet ndërtimore për kërkuesit-pronarët: Ismet Gosalci, Isuf Berisha, Agim Gosalci, Sebahate Sinani, Islam Beqiri, Hafiz Maliqi, Salih Muqolli dhe Aziz Maliqi, të gjithë nga Prishtina, me Investitorin "BAUINVEST CO" L.L.C., me seli në Rrugën Antigona Fazliu nr.130, Prishtinë, me numër unik identifikues 811923491, të përfaqësuar nga z. Durim Zylfiu dhe z. Sabri Zylfiu, po ashtu nga Prishtina, në bazë të kërkesës 05nr.350/02- 29170/24 dt.26.02.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e *Kompleksit* me ndërtesa shumë banesore & afariste, Ndërtesa: **"A"** me etazhitet B+P+6, **"B"** me B+P+5 dhe Ndërtesa **"C"** me B+P+11, në kuadër të pjesës së parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B11-1/ZSHB", Tërësia urbane "B", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"-Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 7628-2, 7628-12, 7628-13, 7628-14, 7628-15, 7628-16, 7628-35, 7639-13 dhe 7639-15, ZK Prishtinë, dhe përcaktohen sipas projekt propozimit konceptual dhe planit të situacionit (zgjidhja urbane), të prezantuar.

II. LOKACIONI i kompleksit të parcelave për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet brenda Bllokut urban "B11-1/ZSHB", që është pjesë përbërëse e Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës nr. 01/350-01-75041/24, datë 10.06.2024, dhe sipas përcaktimeve të këtij plani, zona në fjalë është e destinuar për "Banim të lartë të përzier".
Pronarët dhe investitori janë informuar për kriteret, parametrat urbanistikë dhe kushtet e ndërtimit nëpërmjet faqes zyrtare të Komunës së Prishtinës.

III. GJENDJA EKZISTUESE e lokacionit / parcelave kadastrale, nr.7628-2; 7628-12; 7628-13; 7628-14; 7628-15; 7628-16; 7628-35; 7639-13; dhe 7639-15 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.7628-2;...,S=325m²;...,Ismet Gosalci;...,"Arë e klasës 2";
- nr.7628-12;...,S=324m²;..., Agim Gosalci;...,"Arë e klasës 2";
- nr.7628-13;...,S=389m²;..., Aziz Maliqi;...,"Arë e klasës 2";
- nr.7628-14;...,S=420m²;..., Sebahate Sinani;...,"Arë e klasës 2";
- nr.7628-15;...,S=423m²;..., Islam Beqiri;...,"Arë e klasës 2";
- nr.7628-16;...,S=530m²;..., Hafiz Maliqi;...,"Arë e klasës 2";

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

- nr.7628-35;...,S=400m²;..., Isuf Berisha;...,"Arë e klasës 2";
- nr.7639-13;...,S=369m²;..., Salih Muqolli;...,"Arë e klasës 1";
- nr.7639-15;...,S=519m²;..., Salih Muqolli;...,"Arë e klasës 1";

Totali: S=3699m²

• E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale.

• Bazuar në gjendjen faktike të evidentuar në terren dhe në incizimin gjeodezik të kryer nga gjeodeti i licencuar, është konstatuar se në kuadër të kompleksit të parcelave kadastrale të trajtuara me këto kushte ndërtimore ekzistojnë objekte ndërtimore-ndërtesa individuale banimi.

Në terren janë evidentuar këto ndërtesa ekzistuese: në parcelën kadastrale me nr.7628-2/ një shtëpi individuale me etazhitet P+1, në parcelën nr.7628-12/ një me etazhitet P+1, në parcelën nr.7628-13/ një me etazhitet P+1, nr.7628-14/ një me etazhitet P+1, nr.7628-15/ një me etazhitet P+1, nr.7628-16/ një me etazhitet P+1, nr.7628-35/ një me etazhitet P+1, nr.7639-13/ një me etazhitet P+1, në parcelën 7639-15-një/ P+1. Nga analiza e situatës aktuale rezulton se të gjitha ndërtesat ekzistuese kanë karakter banimi individual dhe janë të ndërtuara kryesisht me etazhitet njëkatësh (P+1). Këto ndërtesa janë të pozicionuara brenda kufijve të parcelave përkatëse dhe përkojnë me gjurmët e evidentuara në incizimin gjeodezik.

• Qasja në parcelat kadastrale sigurohet përmes rrugës ekzistuese lokale dhe të planifikuar Rr. Rrahim Gërbeshi

• Sipas pjesës së Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B11-1/ZSHB" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 në Prishtinë, parcelat kadastrale me numrat 7628-35, 7628-2, 7628-12, 7628-13, 7628-14, 7628-15, 7628-16 dhe 7639-13, të regjistruara në ZK Prishtinë dhe në pronësi private, ndodhen jashtë vijës rregulluese, por përfshihen në sipërfaqen e planifikuar për rrugë sipas Planit Rregullues "Kalabria" 2024 – 2032 në Prishtinë.

• Terreni ka pjerrtësi /disnivel, nga drejtimi veri-perëndim, ~1.0m.

• Në hapësirën me diametër prej 50 metrash ndodhen ndërtesa ekzistuese, duke përfshirë ndërtesa shumë banesore me disa kate dhe ndërtesa individuale banimi. Kjo hapësirë karakterizohet nga një kombinim i ndryshëm i funksioneve banimi dhe densitetit të ndërtimit, duke krijuar një strukturë të përzier urbane.

IV. KUSHTET NDËRTIMORE për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtim të Kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, përkatësisht: Ndërtesa "A"- B+P+6, Ndërtesa "B"-B+P+5 dhe Ndërtesa "C"-B+P+11 në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B11-1/ZSHB" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, përcaktohen në përputhje me parametrat, kriteret dhe kushtet urbane të parashikuara, dhe janë si më poshtë:

• Organizimi i kompleksit dhe qasjet e tij, pozicionimi i ndërtesave, gabaritet dhe etazhiteti i tyre, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese dhe ndërtimore, distancat ndërmjet ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, si dhe rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, përfshirë çdo kusht tjetër për rregullimin e hapësirës, duhet të jenë në përputhje të plotë me prezantimin grafik të përshkruar në Planin e Lokacionit – "Zgjidhja Urbane", i cili bashkëngjitet si pjesë përbërëse e vendimit mbi kushtet ndërtimore;

• Me këto kushte ndërtimore për realizimin e Kompleksit në kuadër të pjesës së Bllokut urban **"B11-1/ZSHB"** të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohen ndërtesat shumë banesore dhe afariste – Ndërtesa: "A" me B+P+6, "B" me B+P+5, "C" me B+P+11, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi: Ndërtesat: "A", "B", "C",

Lam. "A" – S=2,204.3m² / 1,686.4m², mbi tokë +517.9m², nën tokë /,
Etazhitet: -B+P+6;
Lam. "B" – S=1,091.6m² / 870.3m², mbi tokë + 221.3m², nën tokë /,
Etazhitet: -B+P+5;
Lam. "C" – S=5,721.91m² / 4,736.31m², mbi tokë + 985.6m², nën tokë /,
Etazhitet: -B+P+11;
Totali: S=9,017.81m² / 7,293.01m², mbi tokë + 1724.8m², nën tokë /,

Në sipërfaqen totale të ndërtimit përfshihet edhe 3.5% e sipërfaqes, e cila dedikohet për shërbime publike në shërbim të komunitetit, dhe kalon në pronësi të Komunës së Prishtinës pa asnjë obligim shtesë ndaj investitorit/pronarit të tokës.

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 cilat përfshihen brenda kufijve të përcaktuar nga plani rregullues-si parcelë ndërtimore (*brenda vijës rregulluese),* dhe të destinuara për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, janë si më poshtë:

- nr. 7628-2, S=248m²;
- nr. 7628-12, S=261m²;
- nr. 7628-13, S=292m²;
- nr. 7628-14, S=330m²;
- nr. 7628-15, S=309m²;
- nr. 7628-16, S=72m²;
- nr. 7628-35, S=318m²;
- nr. 7639-13, S=98m²;
- nr. 7639-15, S=519m²;

Total: S=2,447m²;

• Parcelat dhe pjesët përkatëse të parcelave kadastrale, të cilat trajtohen me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese dhe që shtrihen përgjatë profilit të rrugës së planifikuar, e që lidhen me realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, janë si vijon:

- nr. 7628-2, S=77m²;
- nr. 7628-12, S=63m²;
- nr. 7628-13, S=97m²;
- nr. 7628-14, S=66m²,
- nr. 7628-15, S=62m²,
- nr. 7628-16, S=26m²;
- nr. 7628-35, S=82m²;
- nr. 7639-13, S=16m²;
- nr. 7639-15, S=0m²;

Total: S=489.00m²;

• Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale që nuk trajtohen në kompleksin me ndërtesa shumë banesore dhe afariste në këtë fazë, janë:

- nr. 7628-2, S=0.00m²;
- nr. 7628-12, S=000m²;
- nr. 7628-13, S=0.00m²;
- nr. 7628-14, S=24m²;
- nr. 7628-15, S=52m²;
- nr. 7628-16, S=432m²;
- nr. 7628-35, S=0m²;
- nr. 7639-13, S=255m²;
- nr. 7639-15, S=0m²;

Total: S=763m²;

• Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë " Banim të lartë të përzier", si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);

• Etazhiteti maksimal për Bllokut urban "B11-1/ZSHB" 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 / kompensimi, etazhitet maksimal është B+P deri B+P+11.

• Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore parcelave të bashkuara (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë / gabarit të përdheses ose suterenit, sipas PRRU-së, lejohet max. 40%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

S=2,447 x 0.4=978.80m² / sipas planit rregullues /
S=978.80m ², / sipas projekt propozimit /

• 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=2,447 x 0.8=1,957.60m² / sipas planit rregullues /
S=1724.8m² / sipas projekt propozimit /

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

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara, për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr. 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=2,447 x 0.4=978.80m² / sipas planit rregullues /

S=979.0m², / sipas projekt propozimit,

Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria", për bllokun urban "B-11" është **2.4**, andaj i propozuar dhe miratuar 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 llogaritë e lartë shënuara sipërfaqja ndërtimore për parcelën ndërtimore- parcelat e bashkuara, është:

S=2,447 x 2.4=5,872.80m² / sipas planit rregullues /

S=489 x2.4=1173.60m² / shpronësimi

S=5872.80+1173.60=7046.40m²

S=7,293.02m² / sipas projekt propozimit, duke llogaritur 3.5% dhe shpronësimin /

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

S=7,046.40m² x 0.035 (3.5%)=246.62m², */ sipas planit rregullues për të gjitha ndërtesat /*

Totali: S= 7,046.40+ 246.62= 7,293.02m²/ *sipas planit rregullues për të gjitha ndërtesat.*

- 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=(489m² /2447.0m²) x100, e përfshirë jashtë vijës rregulluese, e përcaktuar në përqindje (%) është 19.98% . Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit **2.4**, si në vijim:

S=489 x 2.4=1,173.60m² .

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

S=(5,872.80+1,173.60+246.62 *(3.5%)* = 7,293.02 m² /

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar 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 marrëveshje me fqinj distanca mund të jetë 0m, përkatësisht të ngjitet në parcelë me fqinj, dhe distanca e bodrumit nga parcelat fqinje është min 1.5m apo me marrëveshje me fqinj mund të jetë 0m;
- Tek banimi shumë banesore, distanca minimale e vijës ndërtimore është 7.5 m, ndërsa ajo maksimale 16.60m 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 shumëbanesorë 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;

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

- 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;
- 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 mbjellë në pjesën e lirë të ngastrës. Sugjerohet mbjellja e bimëve autoktone, që i përshtaten klimës dhe vendit;
- Tek banimi kolektiv min 1 VP/100 m^2, por jo më pak se numri i njësive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit;
- Standardi i parkimit për bruto të sipërfaqes së ndërtuar është dy vend parkingje /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 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;
- 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".

VI. NDARJA / parcelimi i parcelave kadastrale nr. 7628-2, 7628-12, 7628-13, 7628-14, 7628-15, 7628-16, 7628-35 dhe 7639-13 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 gjeodete e licencuar "*Geo-Consulting*" Sh.p.k. nga Prishtina, me licencë nr. 65.

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 kordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga kompania gjeodete e licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

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

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 Manualin e ndarjes, punuar nga kompania gjeodete e licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. BASHKIMI i parcelave dhe pjesëve të parcelave, nr. 7628-2, 7628-12, 7628-13, 7628-14, 7628-15, 7628-16, 7628-35, 7639-13 dhe 7639-15 ZK Prishtinë, do të realizohet, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo-Consulting" Sh.p.k. nga Prishtina, me licencë nr.65.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin 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 kordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i bashkimit, punuar nga kompania gjeodete e licencuar. Procedura e bashkimit 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 bashkimit 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 Manualin e bashkimit, punuar nga kompania gjeodete e licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. KOMPENZIMI/shpronësimi i pjesëve të parcelave kadastrale nr. 7628-2 me S=77m², 7628-12 me S=63m², 7628-13 me S=97m², 7628-14 me S=66m², 7628-15 me S=62m², 7628-16 me S=26m², 7628-35 me S=82m², dhe 7639-13 me S=16m², ZK Prishtinë, me sipërfaqe totale S=77+63+94+66+62+26+82+16= 489m2, të përfshira në hapësirë 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 77+63+94+66+62+26+82+16=489/2447 x 100=19,98%. Andaj, bazuar në vendimin e lartcekur sipërfaqja mund të trajtohet/kompensohet, dhe kjo sipërfaqe e lartcekur, e kalkuluar me koeficientin e ndërtimit **2.4**, përcakton sipërfaqen ndërtimore, si në vijim: S= 489 x 2.4= 1,174.60 m².

Andaj bazuar në konstatimet e lartcekura, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesës së parcelave kadastrale të lartcekura, me sipërfaqe totale prej **S=489m²**, sipas sipërfaqeve të lartcekura, dhe manualit për ndarje, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "*Geo- Consulting*" nga Prishtina, me licencë nr.65, 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, dhe mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafit, nga pronarët ose investitori, për arsye të ndryshme, obligon *Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore.*

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 me nr. 7628-2, 7628-12, 7628-13, 7628-14, 7628-15, 7628-16, 7628-35, 7639-13 dhe 7639-15 ZK Prishtinë, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës nr. 01/350-01-75041/24, datë 10.06.2024, kalon në pronësi të Komunës së Prishtinës pa asnjë kompensim shtesë dhe përcaktuar në përqindje (%) është S=7046.40x3.5%=246.62m². Kjo marrëveshje duhet të bëhet para aplikimit për Leje ndërtimore.

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

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 ndërtesës (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 dhe të licencuar për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën V., projekt propozimin e prezantuar, "*Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje 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, 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;

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

• 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 Urbanizmit dhe Mjedisit, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.
Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:
• Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
• Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
• Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.
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 lartcekura, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, janë të evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 2", 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 në total prej, prej S=2,447 m². 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

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

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;

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

A r s y e t i m

Kërkuesit: Pronarët, Ismet Gosalci, Isuf Berisha, Agim Gosalci, Sebahate Sinani, Islam Beqiri, Hafiz Maliqi, Salih Muqolli dhe Aziz Maliqi, të gjithë nga Prishtina, në bashkëpunim me Investitorin "BAUINVEST CO" L.L.C., me seli në Rrugën Antigona Fazliu nr.130, Prishtinë, me numër unik identifikues 811923491, të përfaqësuar nga z. Durim Zylfiu dhe z. Sabri Zylfiu, po ashtu nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02-29170/24 dt.26.02.2024 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, që përfshin: Ndërtesa: **"A"** me etazhitet B+P+6, **"B"** me B+P+5 dhe Ndërtesa **"C"** me B+P+11, ndërtimet parashihen të realizohen në kuadër të pjesës së parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B11-1/ZSHB", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"-Prishtinë, të gjitha këto në kuadër të lokacionit të përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02- 29170/24 dt.26.02.2024, plotësimin e lëndëve me referencat 05-070/01-91362/24 dt.15.07.2024 dhe 05-070/01-175271/25 dt.18.11.2025, dhe si dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

-Dëshmia mbi pronësinë për parcelat kadastrale: kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelën kadastrale: nr. 7628-2, 7628-12, 7628-13, 7628-14, 7628-15, 7628-16, 7628-35, 7639-13 dhe 7639-15, ZK Prishtinë të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;

-Projekti konceptual - "zgjidhja urbane" e kompleksit, me projekt ideor të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, hartuar nga "Green Door" shpk nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 810832792;

-Manuali gjoedezik "Situacini i terenit në parcealt 7628-2, 7628-12, 7628-13, 7628-14, 7628-15, 7628-16, 7628-35, 7639-13 ZK Prishtinë, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo- Consulting" shpk nga Prishtina, me numër të licencës nr. 65;

-Manuali i ndarjes dhe bashkimit, punuar nga kompania gjeodete e licencuar "Geo- Consulting" shpk nga Prishtina, me numër të licencës nr. 65;

-Shkresa "Njoftimi publik" i datës 14.01.2025 — 28.01.2025, të lëshuar nga kjo drejtori;

-Fotot e lokacionit, letërnjoftimet e pronarëve dhe investitorit;

-Shkresa "FTESË" e datës 05.03.2025, të lëshuar nga kjo drejtori;

-Shkresa "Informim- Plotësim dokumentacioni" i datës 07.10.2025, të lëshuar nga kjo drejtori;

-Procesverbal i mbledhjes së Organit Kolegjial Këshillëdhënës për shqyrtimin e kushteve urbanistike dhe lejeve ndërtimore ,i datës 20.03.2025;

-Procesverbal i mbledhjes së Organit Kolegjial Këshillëdhënës për shqyrtimin e kushteve urbanistike dhe lejeve ndërtimore ,i datës 16.06.2025;

-Kërkesë nga Shyqri Dumani për mos lëshimin e lejes ndërtimore me 05Nr.070/01-9126/25;

-Plotësim lënde me 05 Nr.070/01-91362/24 dt.15.07.2024;

-Informim nga Plani Rregullues Kalabria dt.28.02.2024, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës;

-Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim i përbashkët", e lidhur në mes pronarëve Islam Beqiri nga Prishtina dhe investitoitr "Bauinvest Co" Ll.C. nga Prishtina, përpiluar te Noter Astrit S.Bibaj në Prishtinë, me LRP NR:8485/2024, REF NR: 939/2024 DT.18.08.2024;

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

-Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim i përbashkët", e lidhur në mes pronarëve Isuf Berisha nga Prishtina dhe investitoitr "Bauinvest Co" Ll.C. nga Prishtina, përpiluar te Noter Astrit S.Bibaj në Prishtinë, me LRP NR:7466/2024, REF NR: 803/2024 DT.17.07.2024;
-Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim i përbashkët", e lidhur në mes pronarëve Salih Muçolli nga Prishtina dhe investitoitr "Bauinvest Co" Ll.C. nga Prishtina, përpiluar te Noter Astrit S.Bibaj në Prishtinë, me LRP NR:5967/2024, REF NR: 746/2024 DT.03.07.2024;
-Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim i përbashkët", e lidhur në mes pronarëve Hafiz Maliqi nga Prishtina dhe investitoitr "Bauinvest Co" Ll.C. nga Prishtina, përpiluar te Noter Astrit S.Bibaj në Prishtinë, me LRP NR:4426/2024, REF NR: 609/2024 DT.31.05.2024;
-Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim i përbashkët", e lidhur në mes pronarëve Ismet Gosalci, Agim Gosalci dhe Sebahate Sinani nga Prishtina dhe investitoitr "Bauinvest Co" Ll.C. nga Prishtina, përpiluar te Noter Astrit S.Bibaj në Prishtinë, me LRP NR:10707/2024, REF NR: 1241/2024 DT.04.11.2024;
-Akti noterial "Kontratë për ndërtim dhe investim i përbashkët", e lidhur në mes pronarëve Aziz Maliqi *nga Prishtina dhe investitoitr "Bauinvest Co" Ll.C. nga Prishtina, përpiluar te noterë Anduena I. Gashi me LRP nr.4239/2025, Ref nr. 760/2025 DT.02.10.2025;*
-Shkresa "Mendimi nga faza e komunikacionit", lëshuar nga zyrtari përgjegjës i drejtorisë.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02-29170/24 dt.26.02.2024, 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, pas pranimit të kërkesës 05nr.350/02-29170/24 dt.26.02.2024, shqyrtimit të dokumentacionit administrativ, kadastral, pronësor dhe urbanistik, si dhe të projekt-propozimit konceptual/ideor të paraqitur nga kërkuesit, është konstatuar se kërkesa përmbush kriteret ligjore dhe kushtet e planifikimit hapësinor të përcaktuara në PRRU "Kalabria" 2024–2032.Ky organ ka vlerësuar se lokacioni, pronësia, infrastruktura ekzistuese dhe zgjidhja urbanistike janë në harmoni me parametrat e planit dhe nuk bien ndesh me interesin publik apo normat ndërtimore.

Në fazën fillestare të shqyrtimit të kërkesës, duke u mbështetur në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit Nr. 04/L-110, datë 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174, datë 31.07.2013, si dhe në nenin 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 "Për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore", kjo Drejtori ka ndërmarrë veprimet ligjore për njoftimin publik. Në këtë kuadër, më datë 14.01.2025 është vendosur "Njoftimi Publik", dhe ka qëndruar i ekspozuar deri më datë 28.01.2025. Ky veprim është realizuar në përputhje me dispozitat ligjore të sipërcituara, sipas të cilave, para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i zonës përreth duhet të informohet për qëllimin e kërkesës dhe t'u ofrohet mundësia pronarëve dhe poseduesve të parcelave brenda rrezes prej 50 metrash për të paraqitur komente, vërejtje apo sugjerime lidhur me kërkesën.

Gjatë periudhës së njoftimit publik, në këtë Drejtori është pranuar "Kërkesë për mos lëshimin e Lejes Ndërtimore", me nr. 05-070/01-9126/25,datë 17.01.2025, e paraqitur nga një qytetar.Kërkuesi nuk ka bashkëngjitur asnjë dokumentacion mbështetës që dëshmon cilësinë apo bazën ligjore mbi të cilën e parasheh të drejtën për kundërshtim të lëshimit të kushteve dhe lejes ndërtimore.Në përmbajtjen e kërkesës së tij, ai vetëm ka theksuar se parcelat kadastrale nr. 7639-13 dhe nr. 7639-15 ndodhen në kontest gjyqësor, pa ofruar prova apo akte juridike që e argumentojnë këtë pretendim. Ndërkohë, pronarët e këtyre parcelave, në bashkëpunim me investitorin, kanë paraqitur në këtë Drejtori "Kontratë për ndërtim dhe investim i përbashkët", të verifikuar pranë noterit kompetent, e cila dëshmon marrëveshjen e ndërsjellë ndërmjet palëve për realizimin e projektit ndërtimor në përputhje me dispozitat ligjore në fuqi.

Kjo Drejtori, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore nr. 05-350/02-29170/24, datë 26.02.2024, të paraqitur nga pronarët dhe investitorit, dhe me shqyrtimin e dokumentacionit teknik dhe urbanistik të paraqitur në kuadër të kësaj procedure, me shkresën zyrtare "Ftesë" ka ftuar pronarët/përfaqësuesit e parcelave kadastrale fqinje nr. 7628-10, 7628-13, 7638-2 dhe 7639-20 ZK Prishtinë, që më datë 05.03.2025, në ora 10:00, në zyrën nr.308 të Drejtorisë së Urbanizmit të

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

Komunës së Prishtinës, Rr. "Radovan Zogoviq" nr.1, të marrin pjesë në procedimin administrativ, përkatësisht në trajtimin e projekt-propozimit të paraqitur në lidhje me kërkesën e lartpërmendur. Takimi është mbajtur, nuk ishin prezent të gjithë të ftuarit, dhe kjo ftesë kishte qëllim zgjidhjen urbane gjithëpërfshirëse, duke sqaruar në mënyrë të detajuar hapat që duhet të ndërmerren për caktimin e kushteve ndërtimore ose për përfshirjen e të gjithëve në zgjidhje urbane duke u trajtuar nga aspekti urbanistik dhe arkitektonik nga kjo drejtori.

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

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullësia e Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën në e planifikuar të planit rregullues si dhe e njëjtat me rrugët tjera të planit, ku ndër të tjera konstatohet: *"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Islam Beqiri, Agim, Ismet Gosalci, Hafiz Maliqi, Sebahate Sinani, në lagjen "Kalabria", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-29170/24 dt.26.02.2024, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuara në lagjen "Kalabria" në Prishtinë, për kompleksin e ndërtesave "Lamela A" me etazhitet B+P+6, "Lamela B" me etazhitet B+P+5, dhe "Lamela C" me etazhitet B+P+11, 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 kyçjeve. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugëve të planifikuara dhe në kohën kur realizohen ato sipas planit. ".*

Gjithashtu, në përfundim të trajtimit të projekt-propozimit konceptual, Komisioni Këshillëdhënës, i formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës nr. 14-020/04-50254/24, datë 11.04.2025, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të paraqitur nga përfaqësuesit e aplikuesit/ investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të dorëzuar, si dhe pas prezantimeve të realizuara nga projektuesi i investitorit më datë 20.03.2025 dhe me datë 16.06.2025, përmes procesverbalit të përpiluar, ka evidentuar dhe rekomanduar disa vërejtje dhe sugjerime lidhur me projektin, duke kërkuar që ato të përmirësohen nga aplikuesi/investitori dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore.

Me plotësimin e dokumentacionit me referencë 05-070/01-175271/25 dt.18.11.2025, është prezantuar incizimi gjeodezik i ndarjes dhe bashkimit të parecelave kadastrale , nga kompania gjeodete e licencuar "Geo- Consulting" shpk nga Prishtina, me numër të licencës nr. 65 dhe "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët me ndarje të njësive ndërtimore", e lidhur në mes pronarëve Aziz Maliqi nga Prishtina dhe investitoitr "Bauinvest Co" Ll.C. nga Prishtina, përpiluar te noterë Anduena I. Gashi me LRP nr.4239/2025, Ref nr. 760/2025 DT.02.10.2025.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e mësipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, si dhe 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 Udhëzimit Administrativ të 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 kategoritë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, si dhe në bazë të nenit 21 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit vendosi: Të miratojë kërkesën 05nr.350/02- 29170/24 dt.26.02.2024, për hartimin

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

e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore dhe afariste, konkretisht: Ndërtesa: **"A"** me etazhitet B+P+6, **"B"** me B+P+5 dhe Ndërtesa **"C"** me B+P+11, në pjesë të parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B11-1/ZSHB", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria 2024 – 2032 "-Prishtinë përkatësisht në parcelat kadastrale nr. 7628-2, 7628-12, 7628-13, 7628-14, 7628-15, 7628-16, 7628-35, 7639-13 dhe 7639-15, ZK Prishtinë.

Pas shqyrtimit të fakteve dhe provave të prezantuara, Drejtoria konstatoi se kërkuesit kanë dorëzuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekt-propozimi me planin e situacionit – "zgjidhja urbane" – është në harmoni me destinimin e hapësirës, kriteret e dokumenteve të planifikimit hapësinor dhe planit rregullues urban për atë zonë, si dhe në harmoni me rrethinën përreth.

Në këtë mënyrë, konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret ligjore dhe profesionale për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe çështja trajtohet sipas dispozitave ligjore në fuqi.

Nga sa u cek më lart, vendoset si në dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

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, bashkimit dhe shpronësimit 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,

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- 29170/24 DT.08.12.2025

Zyrtare,
Bahtie Uka

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

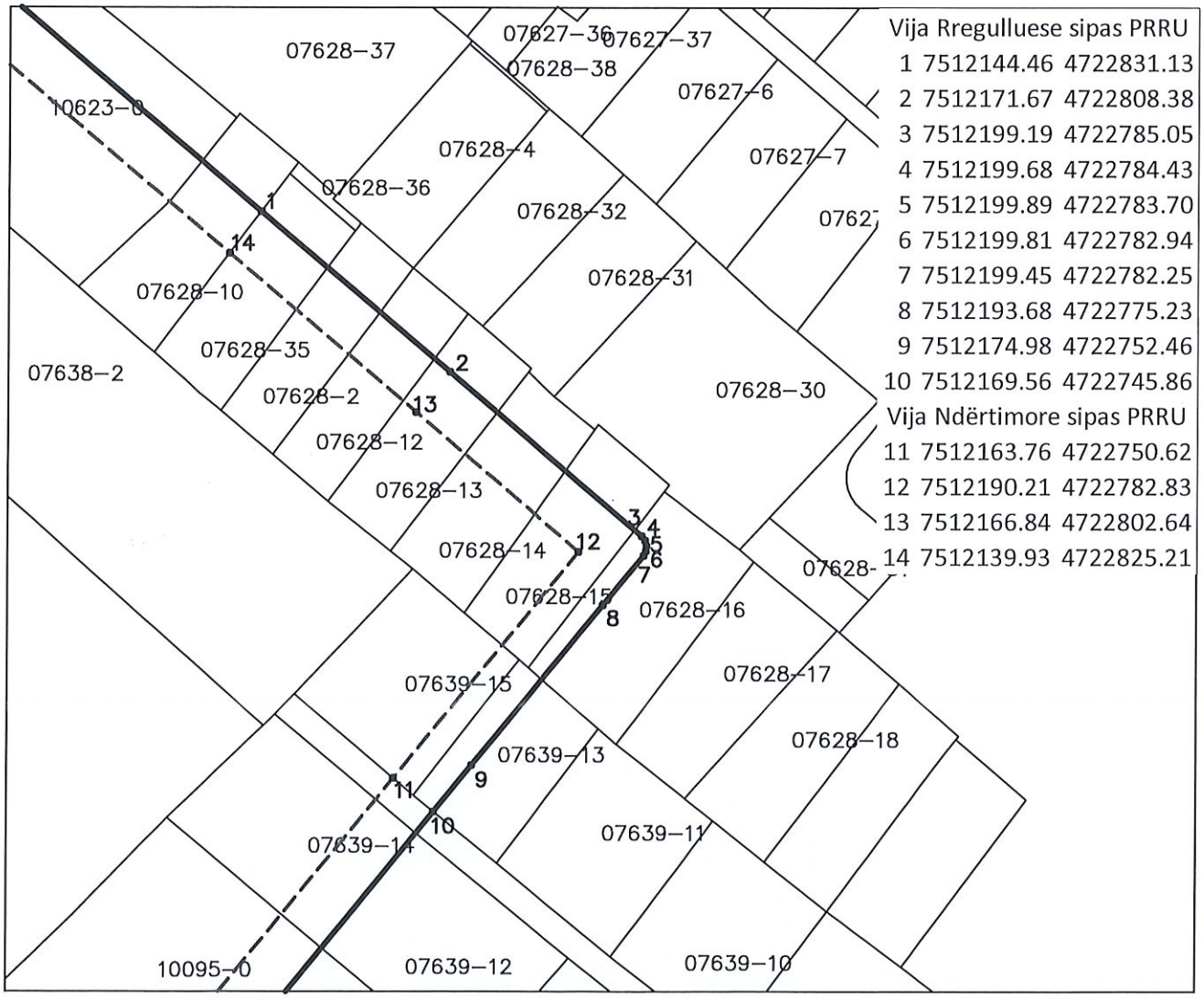
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina

PRISHTINA

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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

ZK. Prishtinë



Vija Rregulluese sipas PRRU

1	7512144.46	4722831.13
2	7512171.67	4722808.38
3	7512199.19	4722785.05
4	7512199.68	4722784.43
5	7512199.89	4722783.70
6	7512199.81	4722782.94
7	7512199.45	4722782.25
8	7512193.68	4722775.23
9	7512174.98	4722752.46
10	7512169.56	4722745.86

Vija Ndërtimore sipas PRRU

11	7512163.76	4722750.62
12	7512190.21	4722782.83
13	7512166.84	4722802.64
14	7512139.93	4722825.21

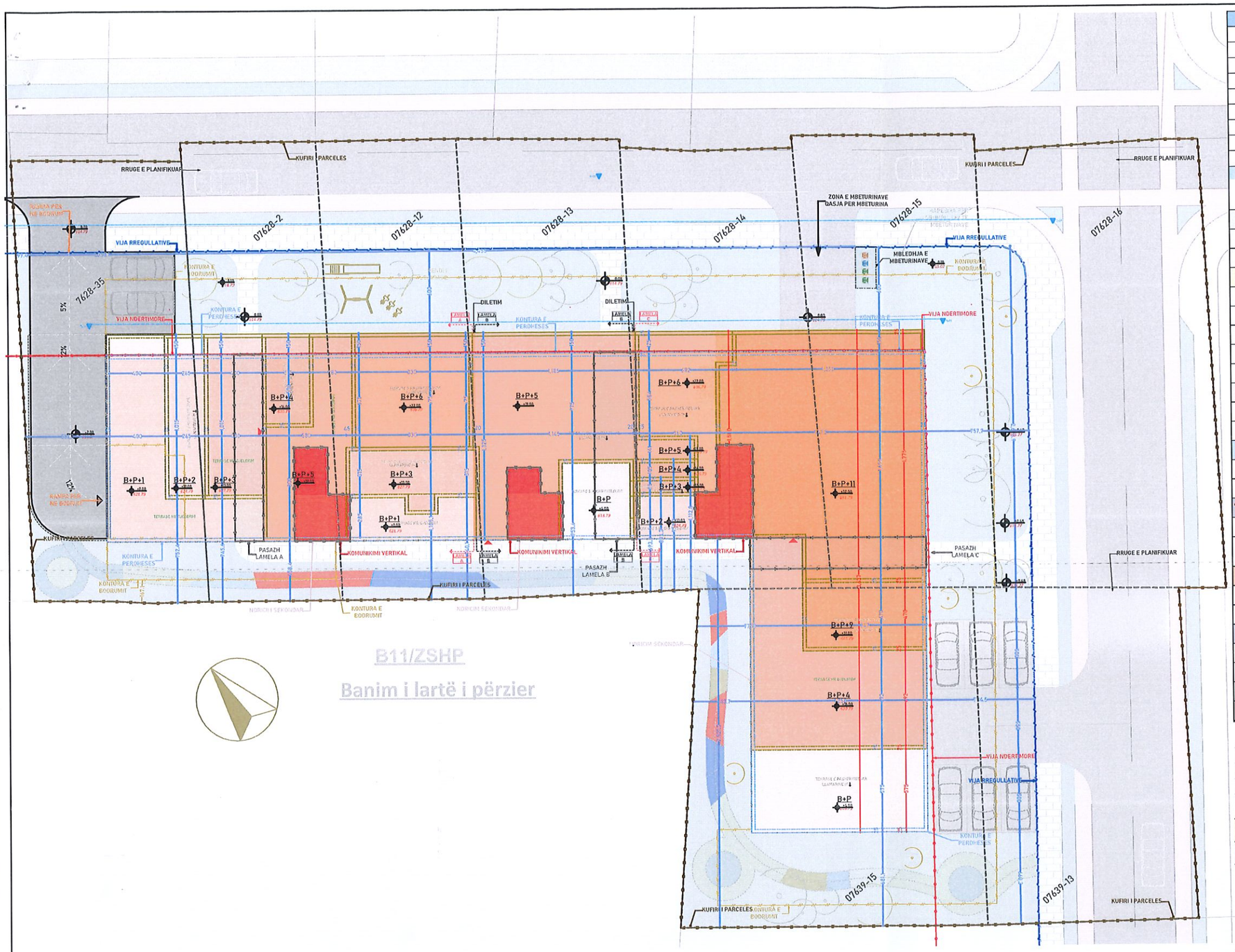
Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi : _____

Prishtinë: 29.10.2025

Legjenda:

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



B11/ZSHP

Banim i lartë i përzier

Parcelat Kadastrale	Siperfaqja Kadastrale	Sip. Brenda Vijes rreg.	Sip. Jashta Vijes Rreg
7628-35	400	318	82
7628-2	326	248	78
7628-12	342	261	81
7628-13	386	292	94
7628-14	421	330	91
7628-15	415	309	106
7628-16	530	72	458
7639-15	519	519	0
7639-13	368	98	270
TOTALI	3707	2447	1260

Parcela Ndertimore	Koeficienti I ndertimit	Totali
2447	2.4	5872.8
Parcela Ndertimore	**20% I Shpronesimit**	**Totali**
2447	0.2	489.4
20% I Shpronesimit	**x Koeficienti ; 2.4**	**Totali**
489.4	2.4	1174.56
Parcela Ndertimore	**Totali I Shpronesimit**	**Totali I ndertimit**
5872.8	1174.56	7047.36
Totali I ndertimit	**3.5% per Komune**	**Totali**
7047.36	246.6576	7294.0176
TOTALI I SIP. JASHT VIJES RREGULL.	**20% I shpronesimit**	**Pjesa e Mbetur jashte**
1260	489.4	770.6

Parcela Ndertimore	ISHP	Totali
2447	0.4	978.8
Parcela Ndertimore	**ISN**	**Totali**
2447	0.8	1957.6
Parcela Ndertimore	**ISHGJ**	**Totali**
2447	0.4	978.8

SIP. I PROJEKTUAR	LAMELA A	LAMELA B	LAMELA C	TOTALI
NEN TOKE	517.9	221.3	985.6	1724.8
MBI TOKE	1686.4	870.3	4737.31	7294.01

ETAZHITETI	LAMELA A	LAMELA B	LAMELA C
MAX	P+6	P+5	P+11

TOTALI I NDERTIMIT I LEJUAR MBI TOKE	TOTALI I PROJEKTUAR I NDERTIMIT MBI TOKE
7294.017	7294.01
TOTALI I LEJUAR I SHPUTES SE PERDHESES (ISHP ; 0.4)	TOTALI I PROJEKTUAR I SHPUTES SE PERDHESES (ISHP = 0.4)
978.8	978.8
TOTALI I LEJUAR I INDEKSIT TE NENTOKES (ISN ; 0.8)	TOTALI I PROJEKTUAR I NENTOKES (ISN = 0.70)
1957.6	1724
TOTALI I LEJUAR I INDEKSIT TE GJELBERIMIT (ISHGJ ; 0.4)	TOTALI I PROJEKTUAR I INDEKSIT TE GJELBERIMIT (ISHGJ ; 0.4)
978.8	979

PROJEKTI IDEOR

EMERTIMI I PROJEKTIT:	Ndërtesa afariste banesore LAM A; B+P+6 / LAM B; B+P+5 / LAM C; B+P+11
INVESTITORI	BAUINVEST sh.p.k.
FAZA E PROJEKTIT	ARKITEKTURA
PËRMBAJTJA E FLETËS	SITUACIONI I NGUSHTE I ZGJIDHJES URBANE

PROJEKTI IDEOR

DATA: NENTOR 2025

PERPJESA: 1:300

FLETA NR: 08

VERIU:

STUDIO PROJEKTUESE: GREEN DOOR

LOKACIONI I PROJEKTIT:
Zgjidhja urbane - p.rr. "KALABRIA"
Blloku urban B-11 ZSHP Prishtinë

VULA & NËNSHKRIMI

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

Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës / Ministrastvo Životne Dredine, Prostornong Planianja i Infrastrukture / Ministry of Environment, Spatial Planning and Infrastructure

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGECIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice :07628-2,07628-12 etj.

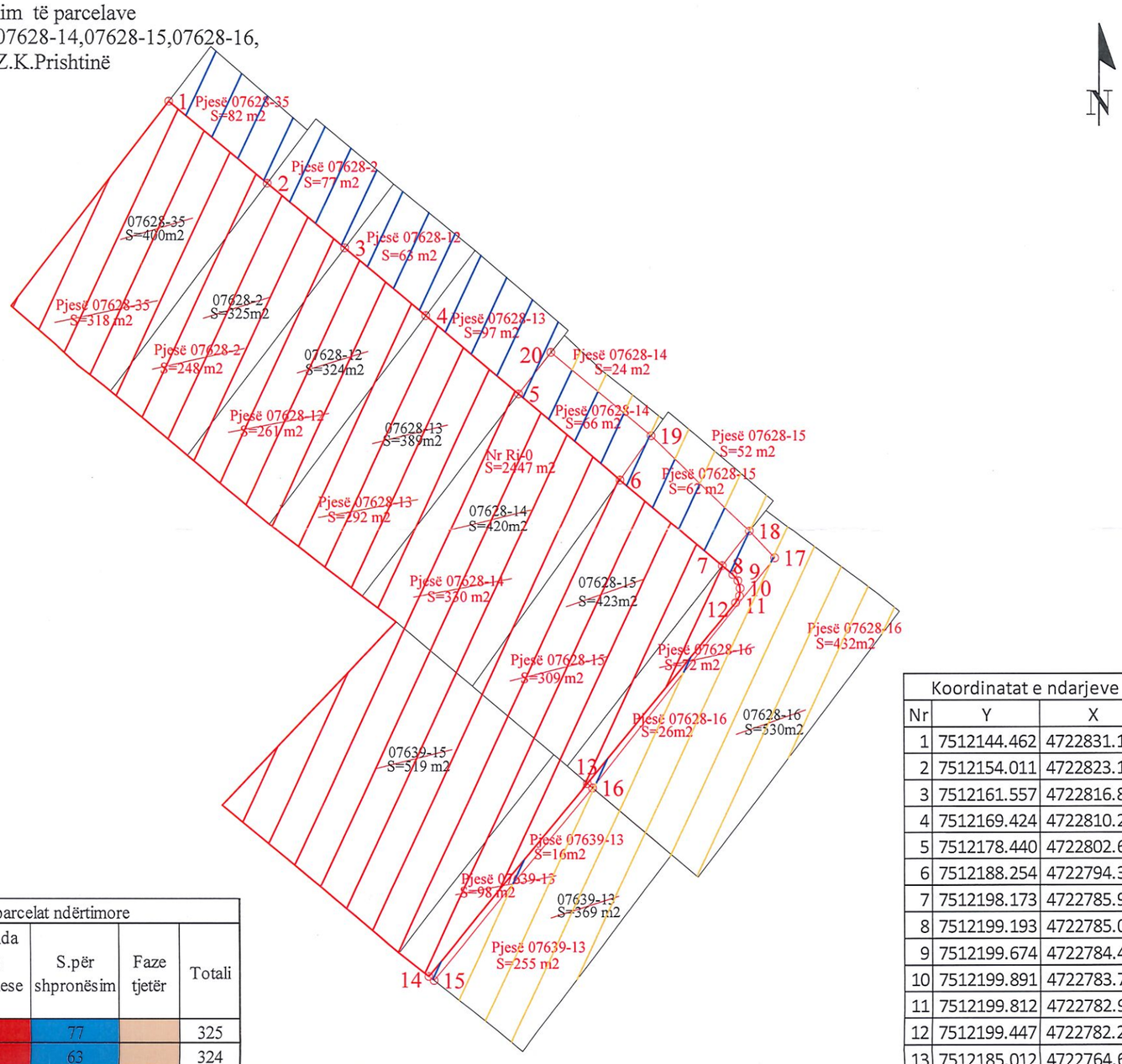
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Propozim për ndarje dhe bashkim të parcelave
07628-2,076285-12,07628-13,07628-14,07628-15,07628-16,
07628-35,07639-13,07639-15 Z.K.Prishtinë



Koordinatat e ndarjeve		
Nr	Y	X
1	7512144.462	4722831.129
2	7512154.011	4722823.145
3	7512161.557	4722816.836
4	7512169.424	4722810.258
5	7512178.440	4722802.641
6	7512188.254	4722794.320
7	7512198.173	4722785.910
8	7512199.193	4722785.045
9	7512199.674	4722784.442
10	7512199.891	4722783.701
11	7512199.812	4722782.933
12	7512199.447	4722782.253
13	7512185.012	4722764.677
14	7512169.558	4722745.860
15	7512170.072	4722745.446
16	7512185.512	4722764.246
17	7512203.271	4722786.675
18	7512200.818	4722789.329
19	7512191.284	4722798.573
20	7512181.583	4722806.713

Raporti i sipërfaqeve në parcelat ndërtimore						
Nr.	Parcelat	Siperfaqja e parcelës	S.Brenda vijës rregulluese 1	S.për shpronësim	Faze tjetër	Totali
1	07628-2	325	248	77		325
2	07628-12	324	261	63		324
3	07628-13	389	292	97		389
4	07628-14	420	330	66	24	420
5	07628-15	423	309	62	52	423
6	07628-16	530	72	26	432	530
7	07628-35	400	318	82		400
8	07639-13	369	98	16	255	369
9	07639-15	519	519			519
Totali		**3699**	2447	489	**763**	**3699**

Rilevoi / Snimio: "Geo Consulting" Sh.p.k.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 65

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 17.11.2025

Aprovoi / Usvojio:
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis:

V.V.

Data e aprovimit / Datum usvajanja:

"GEO - Consulting" Sh.p.k. Prishtinë