

01-1107

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina	
---	--	---

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-88742/25 dt.19.06.2025, të aplikuesit Agjencioni për Mbrojtjen e Mjedisit të Kosovës/Instituti Hidrometeorologjik i Kosovës në Prishtinë, rr. “Lidhja e Pejës” nr.47, ka kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor /projektin kryesor për lejimin e ndërtimit të ndërtesës administrative, në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024-2032 në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 14.04.2026, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit Agjencioni për Mbrojtjen e Mjedisit të Kosovës/Instituti Hidrometeorologjik i Kosovës në Prishtinë, me kërkesën 05 Nr. 350/02-88742/25 dt.19.06.2025, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për lejimin e ndërtimit të ndërtesës administrative, me etazhitet B+P+3, në kuadër të bllokut urban “E1-1”, të Tërësisë Urbane “E”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria”, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.2914-0, ZK Prishtinë, sipas projek propozimit konceptual dhe “zgjidhja urbane” të prezantuar.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria”, 2024-2032, në Prishtinë, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr.350/01-75041/24 dt.10.06.2024, në zonën të planifikuar si me destinim “zonë e shërbimeve”.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit-parcelës kadastrale, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale nr. 2914-0, ZK Prishtinë, me sipërfaqe totale $S=8578m^2$, është:

- Nr. 2914-0.... $S=8578m^2$;...P.SH. Enti Hidrometeorologjik”, me kualitet të klasës, si në vijim:

$S=7860m^2$ – tokë bujqësore/“pemishte e klasës 2”.

$S=500m^2$ - tokë ndërtimore / “oborr”.

$S=218m^2$ - tokë ndërtimore “shtëpi”.

- E drejta pronësore-juridike është posedim individual, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale, në bazë të incizimit gjeodezik të prezentuar, ekzistojnë 3 (tri) ndërtesa, me etazhitet P+0;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është i rrafshët;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartcekur, bëhet përmes rrugës nacionale “N9”, drejtimi Prishtinë-Fushë Kosovë;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa afariste dhe ekonomike.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin e ndërtesës administrative, me etazhitet B+P+3, sipas gjendjes së planifikuar në

kuadër të bllokut urban "E1-1", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria", 2024-2032, në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe projekt propozimin/ projektin konceptual, dhe ato do të jenë:

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhite i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të planit rregullues urban dhe kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në "Plani i lokacionit- "zgjidhja urbane", si dhe "Situationi i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Kalabria", 2024-2032", në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore; **Sipërfaqe e përgjithshme e parcelës ndërtimore është S=8578 m²;**

- Me këto kushte ndërtimore trajtohet pjesa e parcelës kadastrale nr.2914-0 ZK Prishtinë, me sipërfaqe S=4032m², e përfshirë brenda vijës rregulluese të bllokut urban "E1-1", të Planit Rregullues i Hollësishëm "Kalabria", dhe në kuadër të saj, planifikohet ndërtimi i ndërtesës administrative, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesa administrative për Institutin Hidrometeorologjik i Kosovës

Ndërtesa ekzistuese, - S=300 m² / 300m² mbi tokë + 0.00 m² nën tokë /

Etazhite: P+2;

Ndërtesa administrative - S=2,545 m² / 2,070m² mbi tokë + 475 m² nën tokë /

Etazhite: B+P+3

Totali: S=2,745m² / 2,370m² mbi tokë + 475 m² nën tokë /

- Pjesa e parcelës kadastrale për realizimin e ndërtesës administrative, e trajtuar në parcelën ndërtimore - brenda vijës rregulluese, është:
- nr.2914-0,.....S=4032m²
- Pjesa e parcelës kadastrale për realizimin e ndërtesës administrative, jashtë vijës rregulluese, e që nuk trajtohet me këto kushte ndërtimore, është:
-nr.2914-0,.....S=4,545m²;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë zonë e shërbimeve publike, si dhe hapësira përcjellëse, si: zyre, kthina teknike dhe hapësira depo etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhite maksimal për bllokun urban "E1-1", Tërësia Urbane "E", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria", është min.P+3 etazhe mbi tokë, kurse sipas projekt propozimit dhe i miratuar, është B+P+3;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdheseve ose suteranit, është 40%, ndërsa për etazhat tjera mbitokësore, është 30% deri në max 40%, dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe është:
 $S=4032 \times 0.30 = 1,209.60 \text{ m}^2$ / e lejuar sipas PRR-së./;
 $S=4032 \times 0.40 = 1,612.80 \text{ m}^2$ / e lejuar sipas PRR-së /;
 $S=300 \text{ m}^2$ / baza e përdheseve të ndërtesës ekzistuese /;
 $S=645+300=945 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual + sipas gjendjes ekzistuese /;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale për etazhet e nëntokës (ISHPN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar në kriteret e planit rregullues dhe pika 1.paragrafi II.të Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015,të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet max.60%, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
 $S=4032 \times 0.6 (60\%) = 2,419.20 \text{ m}^2$ / sipas PRR-së dhe Vendimit të Kryetarit /;
 $S= 475 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI) bazuar në paragrafin II. pika 2.i Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 40%, dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim,0.4 (40%), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:
 $S=4032 \times 0.4 (40\%) = 1,612.80 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PRR-së /;
 $S=1,619 \text{ m}^2$ /sipas projekt propozimit /;
- 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 efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e

"termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;

- Distanca në mes të dy objekteve është minimum 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare) dhe për të arritur te ky kusht janë përcaktuar distancat nga parcelat fqinje: aty ku ka hapje të kthinave primare si dhoma e ditës dhe dhomat e fjetjes, distanca minimale nga parcela e fqijut 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 fqijun distanca mund të jetë 0m, përkatësisht të ngjitet në parcelë me fqijun, dhe distanca e bodrumit nga parcelat fqinje është min 1.5m apo me marrëveshje me fqijun mund të jetë 0m;
- 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;
- Niveli i përdhësës mund të ngritet max 1.2m nga niveli i trotuarit;
- Kulmi mund të jetë i rrafshët ose i pjerrtë në kënd maksimal 30°. Me kulm (strehë) mund të dilet jashtë vijës ndërtimore dhe jashtë shputës max 1.5m;
- Lartësia më e madhe e strukturave si oxhaqet e ventilimit dhe hapësirat e ashensorëve, mund të lejohen vetëm nëse janë të larguara nga perimetri i ndërtesës për më së paku sa lartësia e vet 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 60%;
- Me qëllim të arritjes së numrit optimal të drunjve, 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 m², por jo më pak se numri i njësive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit;
- Sipas Udhëzimit Administrativ Nr. 08/2017 mbi normat teknike të planifikimit hapësinor, numri minimal i vend parkingjeve, për ndërtesa administrativ publike, është 2 vend parkingje për 100 m²;
- Materialet të cilat do të përdoren duhet të jenë materiale bashkëkohore dhe të cilat i përmbushin standardet e ndërtimit të kërkuara me ligje dhe rregullore të aplikueshme;
- Të sigurohet qasje për të gjithë, përmes sigurimit të shkallëve, rampave (me dorëza) ku ka ndryshime të nivelit, të shfrytëzohen materialet të forta, jo të rrëshqitshme, të realizohet drenazhi për të siguruar rrjedhën e ujit atmosferik 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 të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Planit i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efikasitetit të energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"2024-2032.

V. Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale, nr.2914-0,ZK.Prishtinë, do të realizohet sipas vijës rregulluese të Planit Rregullues i Hollësishëm "Kalabria", , Planit i situacionit-"zgjidhja urbane"dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar "Geoing", shpk nga Prishtina, me licencë nr.328.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarje të parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelës në 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 Planin e situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

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

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

VII. 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, dhe të licencuar, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën VI., projekt propozimin e prezantuar, Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, Udhëzimit Administrativ MMPH-së Nr. 08/2017 mbi normat teknike të planifikimit hapësinor”, bazuar në Udhëzim Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 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, mobilie 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;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

X. Para aplikimit për leje ndërtimore të sigurohet pëlqimi për qasje në rrugën Nacionale nga MMPHI ;

- Duke u bazuar në Nenit 21, të Ligjit 04/L-174 Për Planifikim Hapësinorë, konkretisht pika 6, në cilën citohet: “Kushtet ndërtimore duhet të kërkojnë bazë ligjore të të drejtës për qasje nga parcela kadastrale në rrugë publike”, të prezantohet **Pëlqimi** për qasje në rrugën Nacionale “N9” drejtimi Prishtinë – Fushë Kosovë nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës.

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore-meqenëse parcela nr.2914-0, ZK. Prishtinë,që trajtohet me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “pemishte 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 përcaktuar sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore prej **S=4032 m²**.

Kjo sipërfaqe, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, 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.

XII. 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, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

A r s y e t i m

Aplikuesi Agjencioni për Mbrojtjen e Mjedisit të Kosovës/Instituti Hidrometeorologjik i Kosovës në Prishtinë, me kërkesën 05Nr.350/02-88742/25 dt.19.06.2025, ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për lejimin e ndërtimit të ndërtesës administrative, me etazhitet B+P+3, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05Nr.350/02-88742/25 dt.19.06.2025, për caktimin e kushteve ndërtimore dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- *Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Kalabria", 2024-2032 ref.04-350/01-109755/25 dt.31.07.2025.;*
- *Dëshminë mbi pronësinë kopja e planit për parcelat kadastrale nr.02914-0, evidentuar në Certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-02914-0.ZK Prishtinë, në emër të P.SH. Enti Hidrometeorologjik;*
- *Projektin konceptual-projekti ideor, propozimi i hartuar nga "Infra Plus", SHPK, me numër unik identifikues 810175225 të dt.23.11.2018, Prishtinë.*
- *Raport mbi pranimin dhe verifikimin e punimeve për "Proktin ideor për ndërtesën e AMMK/IHMK, në kuadër të kontratës për shërbime inxhinierike me numër 210-23-14295-2-1-1. Nr.7227/25 dt.30.09.2025, nga Agjensioni për Mbrojtjen e Mjedisit;*
- *Foto nga tereni.*

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit, Komuna e Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05Nr.350/02-88742/25 dt.19.06.2025, dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe atë gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni- Plani Rregullues i Hollësishëm "Kalabria", si dhe konsultimit të projekt propozimit-Projektit konceptual, të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Parcela kadastrale nr.2914-0,ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme prej 8578m², sipas certifikatës së njësisë kadastrale, përfshihet brenda kufijve të Plani Rregullues i Hollësishëm "Kalabria", 2024-2032, konkretisht brenda bllokut urban "E1-1", të këtij plani, në zonë me destinim "zonë e shërbimeve", dhe se me këto kushte trajtohet vetëm me pjesën e saj, me sipërfaqe S=4032 m², e përfshirë brenda vijës rregulluese të bllokut urban.

Duke u bazuar në nenin 3 dhe 18 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 07.10.2025, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m', për të njoftuar publikun me synimin e pronarëve dhe investitorit, për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 21.10.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Me kërkesën në trajtim Agjensioni për Mbrojtjen e Mjedisit të Kosovës në Prishtinë, ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për lejimin e ndërtimit të ndërtesës administrative, me etazhitet B+P+3, me qëllim të plotësimit të nevojave për hapësirë për zhvillimin e veprimtarisë në institucionin publik Instituti Hidrometeorologjik i Kosovës në Prishtinë.

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 kyçe 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 Ministrisë së Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-88742/25 dt.19.06.2025, për kyçjen e automjeteve në rrugën nacionale N9 drejtimi F. Kosovë – Prishtinë, duhet të merret pëlqimi nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, ndërsa zgjidhja e brendshme e vendparkimeve të jashtme dhe të brendshme ne garazha si dhe rrugëve qarkulluese për ndërtesën administrative AMMK/IHMK me etazhitet B+P+3, dhe objekteve tjera përcjellëse, mund të pranohet si e till.

Me qenëse rruga nacionale N9 është nën autoritetin e Ministrisë së Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, në bazë të Ligjit mbi rrugët nr.2003/11 dhe UA. 09.2015 "Për kyçe ne rrugët nacionale dhe rajonale", duhet të sigurohet pëlqimi për kyçe me situacion të aprovuar nga kjo Ministri.

Funkcioni i hyrje daljeve respektivisht i kyçjeve me rrugën nacionale, aprovohet nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesës administrative për vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "UA. MMPH-Nr.08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor dhe Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës" 01-011/02-187748/19 të dt. 01.08.2019".

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim

Hapësinor, nenin 13 të "Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit ka konstatuar se kërkuuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-"zgjidhja urbane", 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 caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i Situacionit-"Situacioni i ngushtë", Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore dhe rregulluese 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, në sistemin koordinativ KosovaREF 01 dhe manualin e ndarjes së parcelës.

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

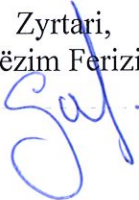
Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës 05Nr.350/02-88742/25 dt.19.06.2025, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Drejtorisë për Kadastër.

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS

05 NR.350/02-88742/25 DT.14.04.2026

Zyrtari,
Gëzim Ferizi



Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi





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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice : 02914-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

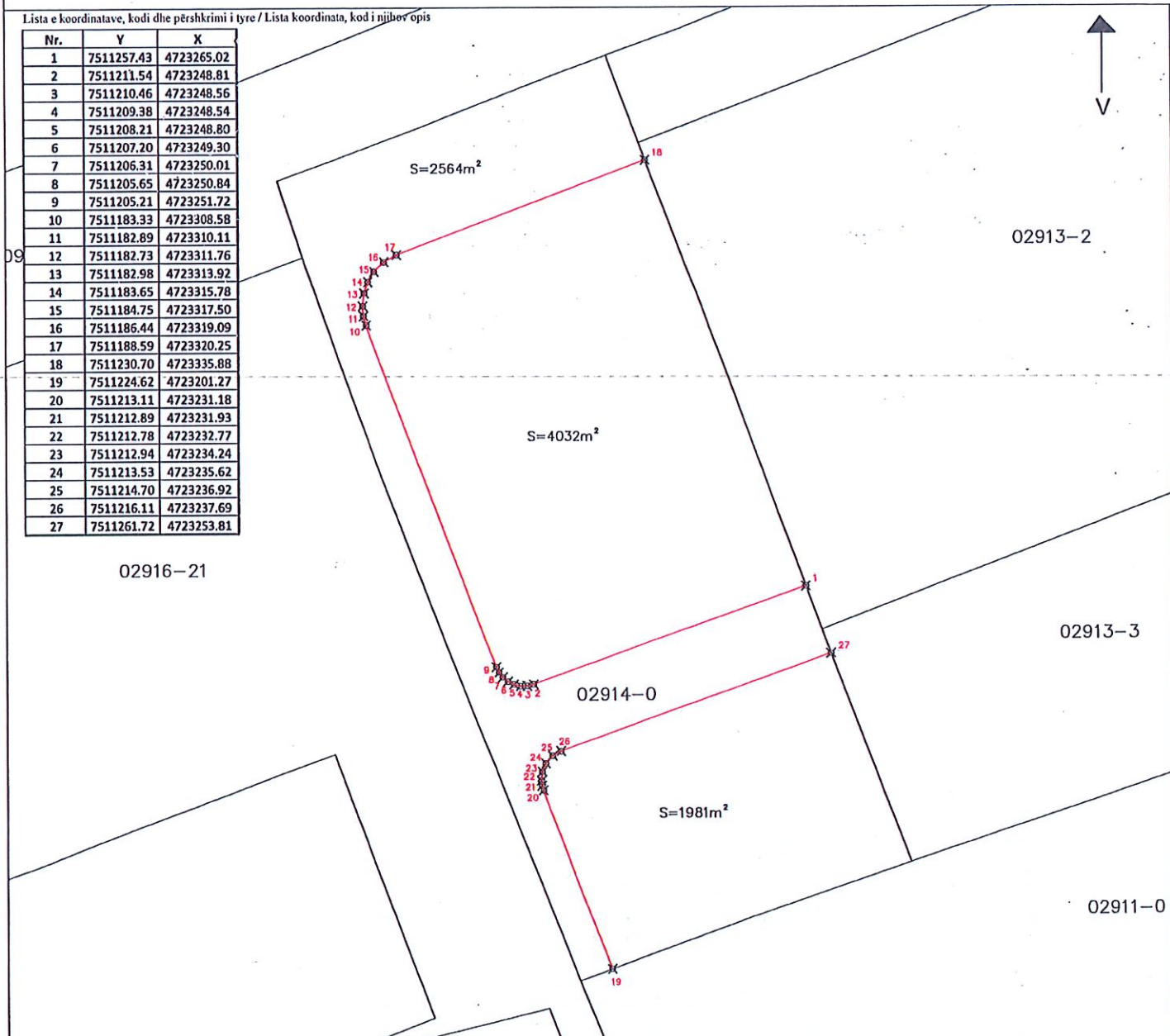
Numri i lëndës / Broj predmeta: /2025

Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

Lista e koordinatave, kodë dhe përshkrimi i tyre / Lista koordinata, kod i njësive opis

Nr.	Y	X
1	7511257.43	4723265.02
2	7511211.54	4723248.81
3	7511210.46	4723248.56
4	7511209.38	4723248.54
5	7511208.21	4723248.80
6	7511207.20	4723249.30
7	7511206.31	4723250.01
8	7511205.65	4723250.84
9	7511205.21	4723251.72
10	7511183.33	4723308.58
11	7511182.89	4723310.11
12	7511182.73	4723311.76
13	7511182.98	4723313.92
14	7511183.65	4723315.78
15	7511184.75	4723317.50
16	7511186.44	4723319.09
17	7511188.59	4723320.25
18	7511230.70	4723335.88
19	7511224.62	4723201.27
20	7511213.11	4723231.18
21	7511212.89	4723231.93
22	7511212.78	4723232.77
23	7511212.94	4723234.24
24	7511213.53	4723235.62
25	7511214.70	4723236.92
26	7511216.11	4723237.69
27	7511261.72	4723253.81



Rilevoi / Snimio: Geoling SH.P.K
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i përsorit zyrtar/ ime i prezime shërbëtorit)

Nr. i licencës / Br. licence: 328

Nënshkrimi / Potpis: _____

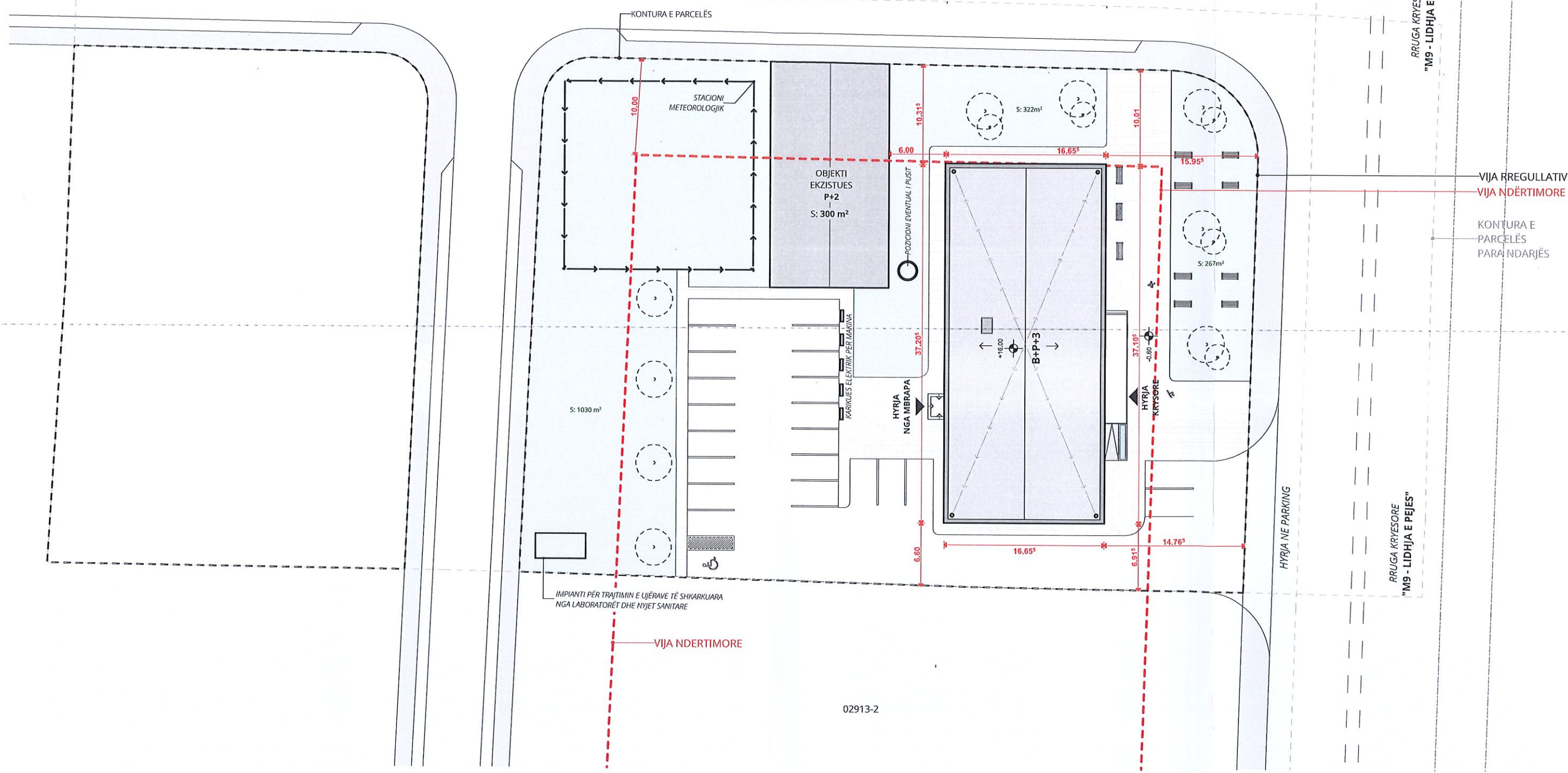
Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 25.11.2025



02916-21



02913-2

SIP. E GJELBRUAR (40%) : 1619 m²

GJELBRIM

RRUGË / ASFALT

TROTUAR

KONTURA PARCELËS
VIJA RREGULLLUESE

VIJA NDËRTIMORE



Investitori:	Republika e Kosovës Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësior dhe Infrastrukturës	Faza:	ARKITEKTURA
Projektues:	infra plus Magjistrale Prishtinë - Ferizaj Km. 5 - Llapnasellë	Emërtimi i vizatimit:	SITUACIONI I NGUSHTË 1:500
Projekti:	PROJEKTI IDEOR	STAFI PROJEKTUES	Nënshkrimi
Emërtimi i projektit:	HARTIMI I PROJEKTI IDEOR PËR NDËRTESEN E RE TË AMMK / IHMK Nr i prokurimit : 210-23-14295-2-1-1	Menaxher i projektit:	Agon SADIKAJ, Msc, i Ndërt.
Lokacioni:	Z.K. PRISHTINË / Parcela nr. P-2914-0	Projektol :	Qendrim Ahmetaj, Arkitekt
		Vizatol:	Mimoza Arifi, Arkitekte
		Përpjesa:	1:450
		Formati:	A3
		Fleta:	04
		Data:	16/03/2026
		Kodi:	A-01