



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, 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, të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës **05 Nr. 350/02-16758/26, dt.30.01.2026 (sipas eLeja KKN-00780)**, të aplikuesit Melos Kryeziu, Rr. “Fatime Hetemi”, Lagjia Kalabri, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore - shtëpisë familjare me etazhitet P+1, në kuadër të bllokut urban “F3-3/ZB” të Planit Rregullues i Hollësishëm “Kalabria” 2024-2032, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 06.05.2026, merr këtë

## V E N D I M

### PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I Caktohen kushtet ndërtimore** aplikuesit Melos Kryeziu nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-16758/26, dt.30.01.2026 (sipas eLeja KKN-00780), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore - shtëpisë familjare me etazhitet P+1, në kuadër të bllokut urban “F3-3/ZB” të Planit Rregullues i Hollësishëm “Kalabria” 2024-2032, përkatësisht në parcelën kadastrale nr. 1603-40 ZK Prishtinë.

**II. Lokacioni** i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues i Hollësishëm “Kalabria” 2024-2032 i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-75041 dt. 10.06.2024, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “zonë banimi”.

**III. Gjendja ekzistuese** e lokacionit – parcelës kadastrale nr. 1603-40 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
  - nr. 1603-40 ZK Prishtinë, me S= 400 m<sup>2</sup>, me pronar Melos Kryeziu, “Arë e klasës 3”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjës së planit dhe çertifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, nuk ka ndërtesa ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është relativisht i rrafshët me disnivel ~ 1m’, drejtimi juglindje-veriperëndim;
- Qasja në parcelën kadastrale nr. 1603-40, ZK Prishtinë, bëhet përmes rrugës së planifikuar e cila është dhe ekzistuese “Fatime Hetemi”;
- Në diametër prej 50 m’ ka ndërtesa të ndërtuara dhe destinimi i tyre është banim individual;

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare, në kuadër të bllokut urban “F3-3/ZB” në kuadër të Planit Rregullues i Hollësishëm “Kalabria” 2024-2032 në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelave kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik

- si dhe në bazë të “Situacionit” të parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese në sistemin koordinativ KOSOVAREF01”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Rregullues i Hollësishëm “Kalabria” 2024-2032 është zonë e planifikuar me destinim “zonë banimi”;
  - Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas Planit Rregullues i Hollësishëm “Kalabria” 2024-2032, është P+2, ndërsa numri i etazheve nëntokësore nuk kufizohet, kurse etazhiteti i propozuar dhe i miratuar është P+1.
  - Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1603-40 ZK Prishtinë, planifikohet ndërtimi i shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim;
    - Përdhesa  $S = 115.10 \text{ m}^2$
    - Kati i I  $S = 112.50 \text{ m}^2$
    - **Total -  $S = 227.60 \text{ m}^2$**  mbi tokë, me etazhitet P+1.
  - Pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar me sipërfaqe brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, për realizimin e shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare, është:
    - nr. 1603-40 ZK Prishtinë, me  $S = 398 \text{ m}^2$ ,
    - Pjesa e parcelës që është jashta vijës rregulluese – parcelës ndërtimore  $S = 11 \text{ m}^2$ ;
    - **Totale;  $S = 400 \text{ m}^2$ ;**
  - Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore – (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë – gabarit të përdheses, sipas Planit Rregullues i Hollësishëm “Kalabria” 2024-2032 është max. 0.3 (30 %).
    - $S = 389 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 116.7 \text{ m}^2$  /sipas Planit Rregullues i Hollësishëm “Kalabria”2024-2032
    - $S = 115.10 \text{ m}^2 / 29.58 \%$  sipas projekt propozimit;
  - Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese – (ISHGJ), sipas pikës 2, paragrafi II. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës, e përcaktuar në bazë të Indeksit të Sipërfaqes së Gjelbëruar, duhet të jetë së paku 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%.
    - $S = 389 \text{ m}^2 \times 0.4 (40\%) = 155.60 \text{ m}^2$  / sipas Vendimit të Kryetarit.
    - $S = 200.70 \text{ m}^2 / 51.59 \%$  sipas projekt propozimit;
  - Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të 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;
  - Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht sipërfaqja e bodrumit përcaktohet nga distancat me fqinjë dhe vijave rregulluese.
  - Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca e shtëpisë nga parcela e fqiu është bazuar në PZHU. Sipas PZHU-së kjo distancë në mes të dy objekteve është minimum 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare) dhe për të arritur te ky kusht janë përcaktuar distancat nga parcelat fqinje: Aty ku ka hapje të kthinave primare si dhoma e ditës dhe dhomat e fjetjes, distanca minimale nga parcela e fqiu është 0.5H. Aty ku ka hapje të kthinave sekondare si kuzhine, tryezari, banjo, WC, depo, shkallë dhe garazhe, distanca minimale është 0.25H ose me marrëveshje me fqinun distanca mund të jetë 0m, përkatësisht të ngjitet në parcelë me fqinun.
  - Distanca e bodrumit nga parcelat fqinje janë min. 1.5m, apo me marrëveshje me fqinun mund të jetë 0m;
  - Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet të jetë max.1.2 m;
  - Qasja në parcelat kadastrale planifikohet sipas rrugës së planifikuar të planit rregullues;
  - Parkimi dhe garazhimi te banimi individual mund të parashihet në kuadër të gabaritit të shtëpisë apo si i veçantë duke mos tejkaluar vijën ndërtimore dhe sipërfaqen e lejuar të shputës që është 30% e sipërfaqes së ngastrës brenda vijave rregulluese. Në qoftëse në kuadër të shtëpisë së banimit

parashihet ndonjë përmbajtje tjetër afariste apo tregtare atëherë për çdo 30m<sup>2</sup>—sipërfaqe neto, duhet të parashihet një vendparkim brenda;

- Në kuadër të parcelës 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;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues i Hollësishtëm “Kalabria” 2024-2032”, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit;

**V. Ndarja/parcelimi** i parcelës kadastrale nr. 1603-40 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore, Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

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

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

**VI. Kyçja në infrastrukturë** - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina”, bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, 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;
- Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore;
- 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 elektrike dhe ujë);

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

**VII. Dokumentacioni ndërtimor** - projekti ideor, 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 IV, projekt propozimin e prezantuar, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m<sup>2</sup>, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhese, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;

- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tredimensionale - perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës dhe kanalizim, në përpjesë 1:100;
- Planin me vendin e qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1:100;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore;
- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore dhe ndërtimore zejtare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20;
- Situacionin me përshkrimin teknik të "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim";
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme.

**VIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcela kadastrale nr. 1603-40 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës - tokë bujqësore, me kulturë 'arë e klasës 3', kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Planit të situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqet e parcelës ndërtimore, prej S=389 m<sup>2</sup>. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, kjo Drejtori jep PËLQIM për ndërrimin e destinimit të tokës, vetëm për parcelën ndërtimore që do të ndërtohet.

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

**VIII. 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. 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 kushteve ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të aplikuesit.

**XI. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës**, do të realizohet sipas "Rregullores mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01Nr.434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe "Rregullorja për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksë administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin ideor, 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, sipas pikës 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

**XII. Vlefshmëria** e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore do të jetë 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

Aplikuesi/pronari Melos Kryeziu nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-16758/26, dt.30.01.2026 (sipas eLeja KKN-00780), ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-16758/26, dt.30.01.2026 (sipas eLeja KKN-00780) gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, dhe si në vijim:

- *Dëshmia mbi pronësinë, kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 1603-40 ZK Prishtinë të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-01603-40 ZK Prishtinë në emër të Melos Kryeziu;*
- *Kopja e dokumentit të identifikimit të Melos Kryeziu;*
- *Aktin noterial "Pëlqim", në të cilën pronari i parcelës kadastrale nr. 1603-39 ZK Prishtinë, Valentina Couture L.L.C., dhënë pronarit të parcelës kadastrale nr. 1603-40 ZK Prishtinë, Melos Kryeziu, për ndërtim të/vendosjen e themeleve të shtëpisë në distancë deri në 1m, nga kufiri i parcelës, përpiluar te notere Valdete I. Ademi, Prishtinë, LRP. Nr. 847/2026, dt. 09.03.2026;*
- *Inçizimi gjeodezik për parcelën kadastrale nr. 1603-40 ZK Prishtinë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Rijad Lakna, me nr. të licensës 21, dt. e rilevimit 09.01.2026;*
- *Inçizimi gjeodezik për parcelën kadastrale nr. 1603-40 ZK Prishtinë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Rijad Lakna, me nr. të licensës 21, dt. e rilevimit 09.01.2026;*
- *Manualin gjeodezik, propozim për ndarje të parcelës kadastrale nr. 1603-40 ZK Prishtinë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Rijad Lakna, me nr. të licensës 21, dt. e rilevimit 12.02.2026;*
- *Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor të shtëpisë individuale të banimit, në kopje të fortë/fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "Propas" shpk, me numer të certifikatës së regjistrimit të biznesit 811378620, me seli në Prishtinë;*
- *Fotot e lokacionit*

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-16758/26, dt.30.01.2026 (sipas eLeja KKN-00780), 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- Planit Rregullues i Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 në Prishtinë, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Parcela kadastrale, 1603-40 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme, sipas certifikatës së njësisë kadastrale, S=400 m<sup>2</sup>, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues i Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 në Prishtinë, dhe sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar si hapësirë për ndërtimin e ndërtesave individuale banimore – shtëpive familjare, dhe i cili njëherit është destinim i propozuar nga aplikuesit.

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji 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 10.03.2026 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m<sup>2</sup>, për të njoftuar publikun me synimin e pronarit për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 5 (pesë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 14.03.2026, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, në kuadër të parcelës ndërtimore me nr. 1603-40 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme S=389 m<sup>2</sup>, brenda vijës rregulluese dhe me sipërfaqe S=11m<sup>2</sup> të përfshirë jashtë vijës rregulluese, është propozuar të ndërtohet ndërtesa e shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare, me etazhitet P+1, në harmoni me parametrat urban të përcaktuar sipas planit rregullues, derisa për pozicionim të ndërtesës në afërsi të parcelës kadastrale nr. 1603-39 ZK Prishtinë, aplikuesi ka prezantuar aktin noterial "Pëlqim", në të cilën pronari i parcelës kadastrale nr. 1603-39 ZK Prishtinë, Valentina Couture L.L.C., dhënë pronarit të parcelës kadastrale nr. 1603-40 ZK Prishtinë, Melos Kryeziu, për ndërtim të/vendosjen e themeleve të shtëpisë në distancë deri në 1m, nga kufiri i parcelës, përpiluar te notere Valdete I. Ademi, Prishtinë, LRP. Nr. 847/2026, dt. 09.03.2026.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të parcelës në rrugën ekzistuese të lagjes, dhe është konstatuar, si në vijim:

" Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Melos Kryeziu, në Kalabri, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-16758/26 dt.30.01.2026, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Fatime Hetemi" e cila rrugë është e parapare edhe me Planin Rregullues "Kalabria", për ndërtesën shtëpi individuale me etazhitet P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të parcelës 1603-40 Zk. Prishtinë në raport me rrugën e planifikuar. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës së planifikuar dhe në kohën kur aplikohet ajo sipas planit, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes."

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 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 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, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues i Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032 për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore sipas këtij Vendimi.

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 dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ Kosovaref01" të punuar nga kjo Drejtoria dhe manuali i ndarjes të parcelës i punuar nga gjeodeti i licensuar gjeodeti i licencuar Rijad Lakna, me nr. të licensës 21, dt. e rievimit 12.02.2026.

**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 6 (gjashtë) kopje identike dhe i dërgohet:** Aplikuesit, në dosje të lëndës 05-350/02-16758/26, dt.30.01.2026 (sipas eLeja KKN-00780), kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**Kopja elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik

**DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS**  
**05 NR. 350/02-16758/26 Dt. 06.05.2026**

Zyrtare,  
Ermira Muçiqi



Udhëheqëse e Sektorit,  
Nazife Krasniqi







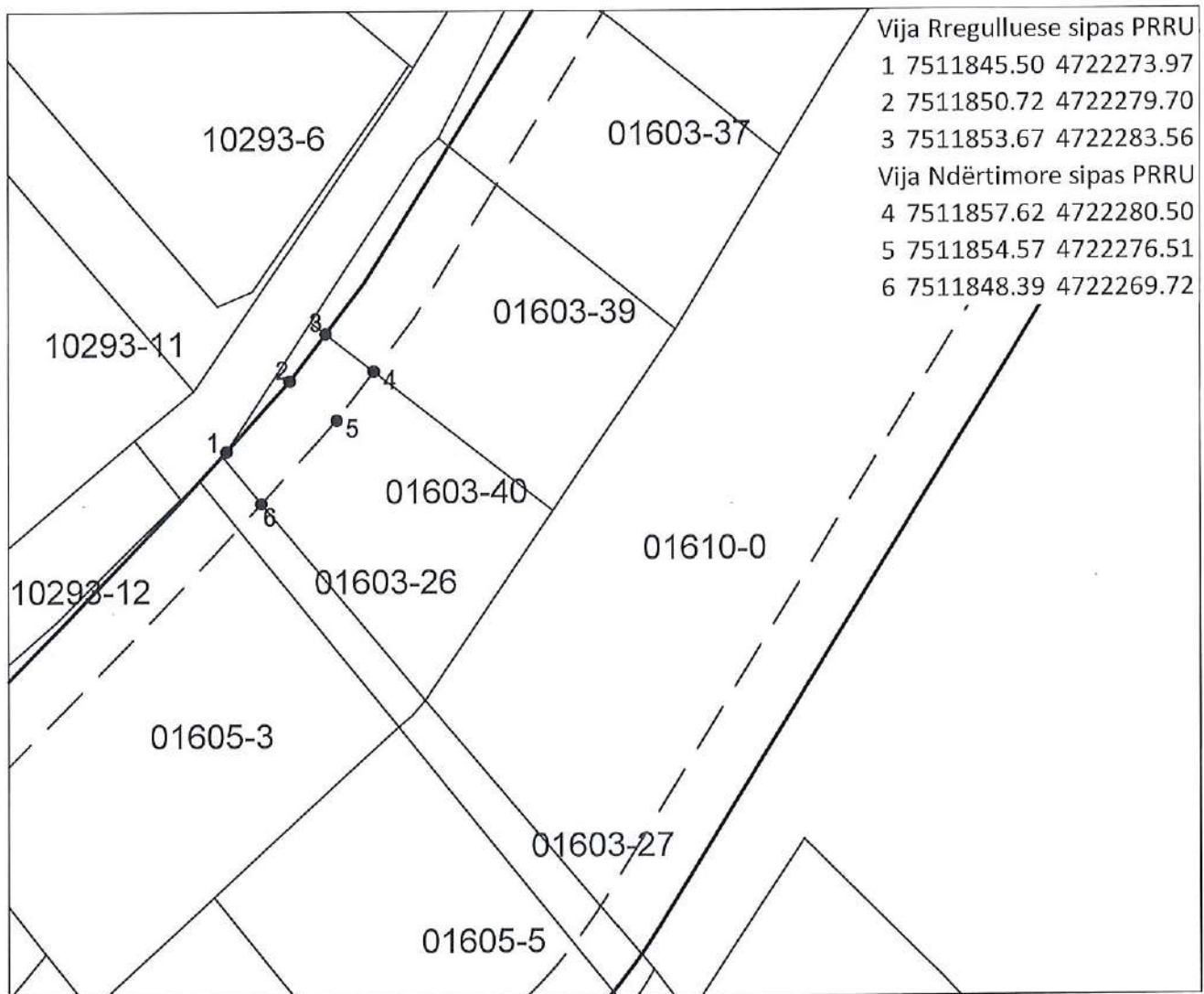
Republika e Kosovës  
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës  
Opština Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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



Legjenda:

Punoi:  
Kushtrim Domaneku

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat kadastrale

Prishtinë: 03.04.2026





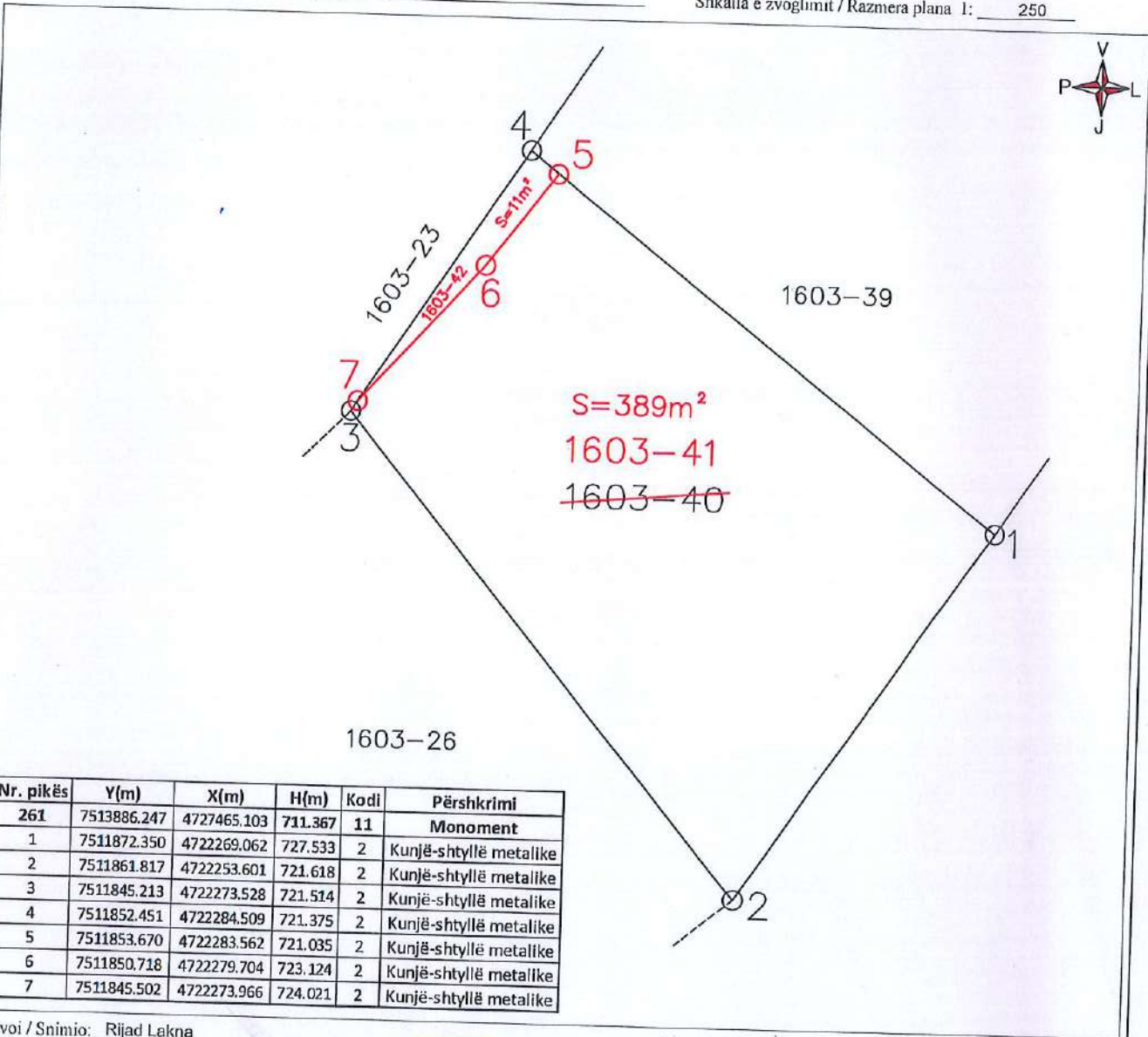
Republika e Kosovës  
Republika Kosova-Republic of Kosova  
Qeveria - Vlada-Government

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 njesisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 1603-40

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë Numri i lëndës / Broj predmeta: \_\_\_\_\_

Lloji i njesisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcele Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 250



Nr. pikës	Y(m)	X(m)	H(m)	Kodi	Përshkrimi
261	7513886.247	4727465.103	711.367	11	Monoment
1	7511872.350	4722269.062	727.533	2	Kunjë-shtyllë metalike
2	7511861.817	4722253.601	721.618	2	Kunjë-shtyllë metalike
3	7511845.213	4722273.528	721.514	2	Kunjë-shtyllë metalike
4	7511852.451	4722284.509	721.375	2	Kunjë-shtyllë metalike
5	7511853.670	4722283.562	721.035	2	Kunjë-shtyllë metalike
6	7511850.718	4722279.704	723.124	2	Kunjë-shtyllë metalike
7	7511845.502	4722273.966	724.021	2	Kunjë-shtyllë metalike

Rilievi / Snimio: Rijad Lakna

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ime i prezime geodeta/kompanisë)

Nr. i licencës / Br. licence: 21

Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

Data e rilievimit / Datum snimanja: 12.02.2026

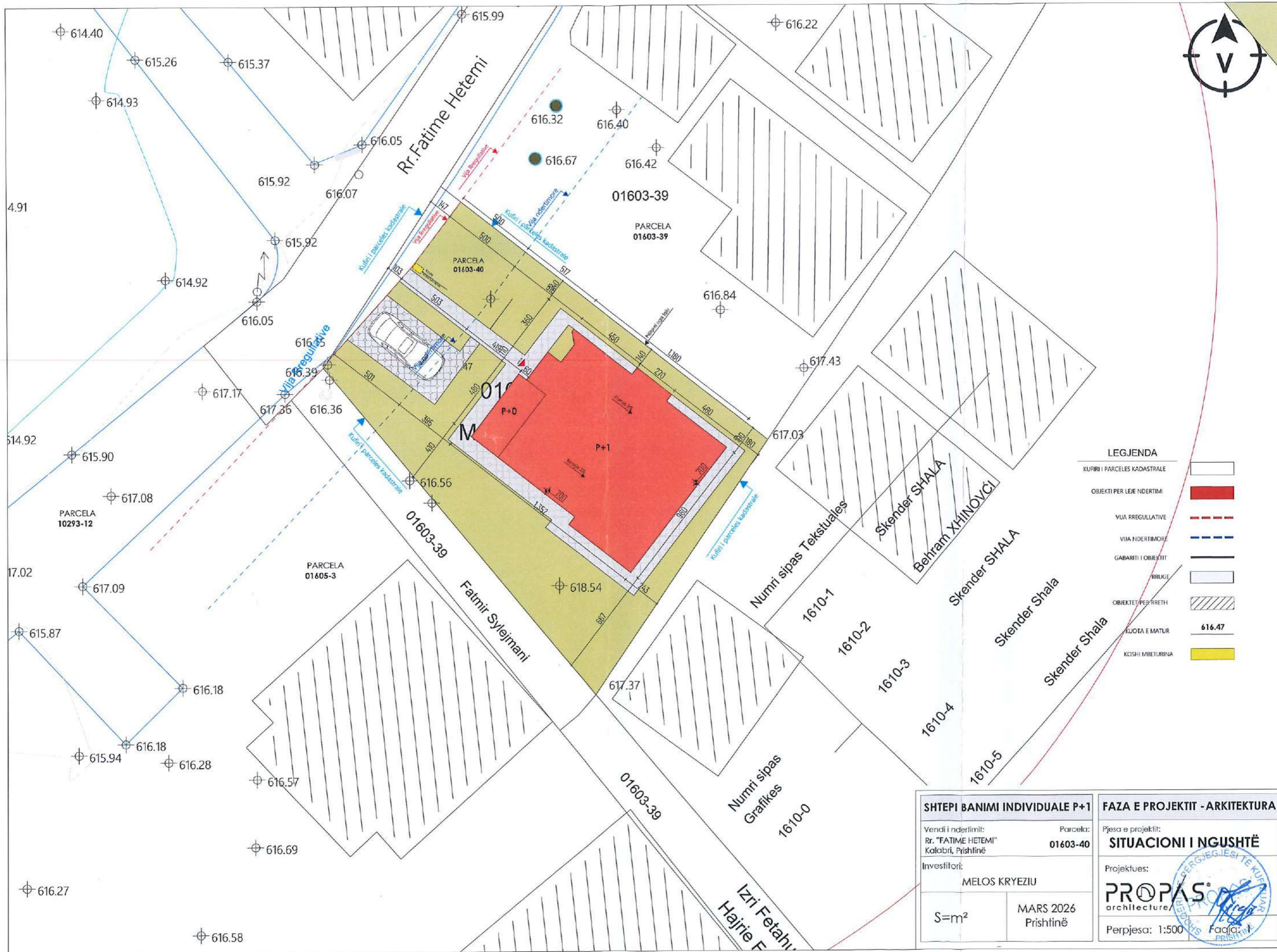


Aprovoi / Usvojio: \_\_\_\_\_  
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ime i prezime shërbëtorog lica)

Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

Data e aprovimit / Datum usvajanja: \_\_\_\_\_





**LEGJENDA**

- KUFIRI I PARCELES KADASTRALE
- OBJEKTI PER LEJE NDERTIMI
- VIA RREGULLATIVE
- VIA NDERTIMORE
- GABARITI I OBJEKTIT
- RRRUGE
- OBJEKTET PER RRETH
- KUOTA E MATUR **616.47**
- KOSHI MBETURINA

<b>SHTEPI BANIMI INDIVIDUALE P+1</b>		<b>FAZA E PROJEKTIT - ARKITEKTURA</b>	
Vendi i ndertimit: Rr. "FATIME HETEMI" Kalabri, Prishinë	Parcela: <b>01603-40</b>	Pjesa e projektit: <b>SITUACIONI I NGUSHTË</b>	
Investitori: <b>MELOS KRYEZIU</b>		Projektues: <b>PROPAS</b> architecture	
S=m <sup>2</sup>	MARS 2026 Prishtinë	Perpjesa: 1:500 Faqja: PRISHINE	