



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031, dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës sipas kërkesës **05 Nr. 350/02-127167/25 dt. 22.08.2025 (e leja KKN-00544)**, të pronarit **Musli Bajrami, me investitor Maja Pro, L.L.C**, Rr.Krusha e madhe, p.n. Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtave shumëbanesore afariste, në kuadër të bllokut urban “C4-2ZB”, të tërësë hapësinore “C”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024-2032, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 03.03.2026, merr këtë:

## V E N D I M

### PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** pronarit **Musli Bajrami, me investitor Maja Pro, L.L.C**, Rr.Krusha e madhe, p.n. Prishtinë, dhe me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 812245381, Prishtinë, sipas kërkesës **05 Nr. 350/02-127167/25 dt. 22.08.2025 (e leja KKN-00544)**, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesave shumë banesore & afariste – “Ndërtesa 1” me etazhitet 2B+2S+P+10 dhe “Ndërtesa 2” me etazhitet me etazhitet 2B+2S+P+10, në kuadër të parcelës ndërtimore të Blloku Urban “C4-2ZB” të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024-2032, gjegjësisht parcelave kadastrale nr.1864-1 dhe 1864-2, ZK.Prishtinë.

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

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

**III. Gjendja ekzistuese** e lokacionit / parcelave kadastrale nr.1864-1 dhe 1864-2, ZK.Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
  - nr.1864-1; S=3,865m<sup>2</sup>; Musli Bajrami; “Arë e klasit 3”;
  - nr.11864-2; S=619 m<sup>2</sup>; Musli Bajrami; “Arë e klasit 3”;

**Total sipërfaqja: 4,484.00 m<sup>2</sup>;**

- E drejta pronësore - juridike e parcelave nr.1864-1 dhe 1864-2, ZK.Prishtinë, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës të njësive kadastrale;
- Parcela kadastrale nr.1864-2, ZK.Prishtinë në tërësi me sipërfaqe prej S=619m<sup>2</sup>, shtrihen në infrastrukturën rrugore të planifikuar me Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024-2032”.
- Në kuadër të bllokut urban “C4-2ZB” të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024-2032 dhe në diametër prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa shumëbanesore afariste;
- Terreni është kryesisht i rrafshët;
- Qasja në kompleks është nga rruga ekzistuese dhe e planifikuar e planit rregullues.

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin i ndërtesave shumëbanesore afariste, sipas gjendjes së planifikuar në

kuadër të parcelës ndërtimore, të bllokut urban "C4-2ZB" të tërësisë hapësinore "C", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe projekt propozimin/zgjidhjen urbane me projekt ideor, dhe ato do të jenë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijën rregulluese & ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelave, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane" bashkangjitur vendimit të kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale, me sipërfaqet e trajtuara në kuadër të pjesës së bllokut urban "C4-2ZB" të tërësisë hapësinore "C", për realizimin e kompleksit me ndërtesën shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, është:
- **Blloku "C4-2ZB"**
  - nr.1864-1;  $S=3,865m^2$ ;  
Sipërfaqe të përgjithshme  $S=3,865 m^2$
- Parcelat kadastrale, jashtë vijës rregulluese e përfshirë në hapësirë të destinuar për interes publik-rrugë, që do të shpronësohet dhe do të kalkulohet në ndërtim, janë:
  - nr.11864-2;  $S=619 m^2$   
Sipërfaqe të përgjithshme  $S=619.00 m^2$
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – të Bllokut urban "C4-2ZB" planifikohet të ndërtohet ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

**Sipërfaqja e përgjithshme e propozuar për ndërtim, për pjesën e bllokut "C4-2ZB" të trajtuar me këto kushte ndërtimore është:**

**Ndërtesa "1" me  $S=8,539.55m^2/2,527.05 m^2$  nën tokë dhe mbi tokë  $6,012.50 m^2$ , mbi tokë /, Etazhitet:2B+2S+P+10**

**Ndërtesa "2" me  $S=7,598.82m^2/2,473.06 m^2$  nën tokë dhe mbi tokë  $5,125.76 m^2$ , mbi tokë/, Etazhitet:2B+2S+P+10**

**Ndërtesa "A" dhe "B" kanë sipërfaqe totale  $16,138.37m^2$ (përfshirë këtu sipërfaqen prej  $376.66m^2$  apo **3.5% të planifikuar për komunitet e sipërfaqes totale ndërtimore**) nga kjo  $5000.11m^2$  nën tokë dhe  $11,138.26m^2$  mbi tokë.**

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

$$S = 3,865 m^2 \times 40\% = 1,546.00m^2 / \text{sipas Planit/}$$
$$S = 1,306.40m^2 / \text{sipas projekt propozimit}$$

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e nëntokës - bodrumit, është max. 0.8 (80%) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm, ndërsa 0.6 (60%), bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe kjo sipërfaqe është:

$$S = 3,865 m^2 \times 80\% = 3,092.00 m^2 / \text{sipas planit/}$$
$$S = 3,865 m^2 \times 60\% = 2,319.00 m^2 / \text{sipas vendimit të kryetarit/}$$
$$S = 1,877.13m^2 / \text{sipas projekt propozimit}$$



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

$$S = 3,865 \text{ m}^2 \times 40\% = 1,564.00 \text{ m}^2 / \text{ sipas PRRH dhe vendimit/}$$

$$S = 1,159.50 \text{ m}^2 (30\%) + \text{kulmet e gjelbra } 386.50 \text{ m}^2 (10\%) / \text{ sipas projekt propozimit}$$

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria”, për bllokun urban “C4-2ZB” është 2.4 . Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:

$$S = 3,865 \text{ m}^2 \times 2.4 = 9,276.00 \text{ m}^2 / \text{ sipas PRRH}$$

$S = 11,134.26 \text{ m}^2$ , / sipas projekt propozimit ( duke llogaritur shpronësimin dhe përqindjen e kalkuluar për komunitet )

$$S\text{-brenda vijës së rregullimit } 3,865 \text{ m}^2 \times 2.4 = 9,276.00 \text{ m}^2 /$$

$$S\text{-shpr(shpronësim } 16\%) 619.00 \text{ m}^2 \times 2.4 = 1,485.60 \text{ m}^2$$

$$\text{Stotal } 9,276.00 \text{ m}^2 + 1,485.60 \text{ m}^2 = 10,761.60 \text{ m}^2$$

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

$$10,761.60 \text{ m}^2 ( \text{ e lejuar sipas PRRH} ) \times 3.5\% = 376.66 \text{ m}^2$$

$$\text{Gjithsej sipërfaqe për ndërtim: } 9,276.00 \text{ m}^2 + 1,485.60 \text{ m}^2 + 376.66 \text{ m}^2 = 11,138.26 \text{ m}^2$$

**Total sipërfaqe ndërtuese mbi tokë e lejuar 11,138.26 m<sup>2</sup>**

Total S= 16,138.37 m<sup>2</sup> (përfshirë këtu sipërfaqen prej 376.66 m<sup>2</sup> apo 3.5% të planifikuar për komunitet e sipërfaqes totale ndërtimore) nga kjo 5000.11 m<sup>2</sup> nën tokë dhe 11,138.26 m<sup>2</sup> mbi tokë.

- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin / shpronësimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet, që sipërfaqja e parcelës jashtë vijës rregulluese (deri në 20% të parcelës ndërtimore) të përfshirë në sipërfaqe të planifikuara për interes publik-rrugë, të bartet e drejta ndërtimore brenda parcelës ndërtimore, përkatësisht brenda pjesës të bllokut urban “C4-2ZB” , të trajtuar me këto kushte ndërtimore, e llogaritur me koeficientin e PRRH, me kushtin që pronësia e kësaj parcele kadastrale, të kalojë në pronësi komunale. Prandaj sipërfaqja e kompensuar me shpronësim duhet të shpërndahet në bllokun “C4-2ZB” duke respektuar këtë parim.

*Brenda vijës rregulluese të bllokut urban "C4/ZBV" përfshihet sipërfaqe prej 3,865 m<sup>2</sup>, e parcelës kadastrale me nr. nr.1864-1, ZK.Prishtinë, ndërsa parcela kadastrale nr.1864-2, ZK.Prishtinë e cila përfshihet në rrugën e planifikuar dhe meqë kjo sipërfaqe nuk e kalon 20% e shpronësimin në bazë të Vendimit të Kryetarit të Komunës atëherë sipërfaqja prej 619.00 m<sup>2</sup> e planifikuar për interes publik – rrugë dhe do të kalkulohet në sipërfaqe ndërtuese pasi që është 16 % nga sipërfaqja e parcelës brenda vijës rregullative, duke aplikuar vendimet e kryetarit të Komunës.*

- Duke u bazuar në kapitullin 1 - Korniza Zhvillimore e Planit, paragrafi 1.1 Qëllimet dhe Objektivat specifike të Planit Rregullues të hollësishëm “Kalabria” 2024-2023 miratuar me Vendimin 01 Nr. 350/01-75041/24 dt.10.06.2024 të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, me qëllim të ngritjes së vlerës së përgjithshme të shërbimeve publike të lagjes, çdo zhvillim brenda kufijve të planit (përjashtimisht zona e banimit individual) do të marrë pjesë me 3,5% të sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit për shërbime publike për të mirën e komunitetit. Lloji i shërbimeve publike dhe pozicionimi brenda ndërtesës/bllokut së propozuar do të saktësohet para aplikimit për leje ndërtimore dhe e njëjta do të kalojë në pronësi të Komunës së Prishtinës pa obligime shtesë të Komunës ndaj Investitorit/Pronarit të tokës, si kontribut i tyre për të mirën e komunitetit. Përqindja prej 3,5 % për të mirën e komunitetit do të aplikohet si koeficient shtesë i koeficientit bazë të përcaktuar me këtë plan. Kjo përqindje ndërtohet nga investitori/pronari i tokës për nevojat e përgjithshme të komunitetit dhe kalon në pronësi të Komunës së Prishtinës pa asnjë kompensim shtesë. Kjo përqindje në bazë të kalkulimit në pikën IV të këtij Vendimi është  $10,761.60 \times 3.5\% = 376.66 \text{ m}^2$ ;

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e

"termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë dhe tarifë për leje ndërtimore;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit të jetë me destinim për banim dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira garazhesh etj. Në kuadër të ndërtesave mund të parashihet edhe ndonjë përmbajtje tregtare-afariste, hotelijere, shëndetësore, kulturore etj. Ky lloj i kategorizimit të banimit është përcaktuar me destinim të sipërfaqeve me sqarime në pjesën tekstuale të planit.
- Etazhitetin Plani Rregullues i Hollësishëm "Kalabria" nuk e ka përcaktuar. Etazhitetin e përcakton ISHP përkatësisht, përqindja e shfrytëzimit të parcelës brenda vijës rregulluese dhe ISPN – indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore. Gjithashtu etazhiteti mund të rritet me aplikimin e Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit.
- Tek banimi shumëbanesorë, distanca minimale e vijës ndërtimore është 5.0 m, ndërsa ajo maksimale 10.0 m varësisht nga niveli i rrugës dhe etazhitet;
- Distanca në mes të dy objekteve, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" është minimum 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare) dhe për të arritur te ky kusht janë përcaktuar distancat nga parcelat fqinje:
- Aty ku ka hapje të kthinave primare si dhoma e ditës dhe dhomat e fjetjes, distanca minimale nga parcela e fqit 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.
- Për banim, lartësia e pastër e katit neto është max 3m, për përmbajtje tjera lartësia neto është max 4m.
- Distanca e nëntokës – bodrumit prej kufirit të parcelave fqinje të jetë min 1.50m.
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit, nga rruga–niveli i terrenit të jetë max.1.20m;
- Dalja me strehë, kulm, konzollë apo ballkon mund të jetë max.1.50 m nga vija ndërtimore;
- Kulmi mund të jetë i rrafshët ose i pjerrtë në kënd maksimal 30°. Me kulm (strehë) mund të dilet jashtë vijës ndërtimore dhe jashtë shputës max 1.5m.
- Lartësia më e madhe e strukturave si oxhaqet e ventilimit dhe hapësirat e ashensorëve, mund të lejohen vetëm nëse janë të larguara nga perimetri i ndërtesës për më së paku sa lartësia e vet strukturës.
- Qasjet në kompleks të jenë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, sipas planit të situacionit/zgjidhjes urbane;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen 1 VP / 30 m<sup>2</sup> të sipërfaqes së vlefshme të shitjes. Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- Qasja në kompleks të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban-rruga L-L, sikur në prezantimin në Planin e situacionit - "zgjidhjen urbane" të kompleksit;
- Sipërfaqja e lirë në kuadër të blloqeve urbane, duke përfshirë gjelbërimin, shtigjet, parkingjet e hapura, sipërfaqet e lira të institucioneve publike të planifikuara, hapësirat rekreative, etj. është 65%;
- Me qëllim të arritjes së numrit optimal të drunjëve, duhet të mbillet së paku një dru me kurorë të gjerë për 250 m<sup>2</sup> 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;
- Standardi i parkimit për bruto të sipërfaqes së ndërtuar është dy vend parkingje /100m<sup>2</sup>, (por jo më pak se numri i njërive 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<sup>2</sup>, por jo më pak se numri i njërive 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.
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efikasitetit të energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues të hollësishëm "Kalabria".

**V. Kompensimi/shpronësimi**, me koeficient ndërtimi i parcelës kadastrale me nr.1864-2, ZK.Prishtinë me sipërfaqe  $S=619.00 \text{ m}^2$ , e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar për rrugë të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin VI, parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të Bllokut urban "C4-2ZB", është me sipërfaqe prej  $S=3,865 \text{ m}^2$ , andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, për plotësimin dhe ndryshimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, përcaktuar në përqindje(%) është  $S=3,865 \text{ m}^2/619 \text{ m}^2 \times 100 = 16,00\%$ , përkatësisht. Andaj, pronarët dhe investitori për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesave:  $S=619 \times 2.4=1,485.60 \text{ m}^2$ .

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

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

**VI. Marrëveshja për të mirën e komunitetit/ përqindja prej 3.5%**, ndërtim shtesë nga investitori/pronari i tokës nga sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore e kalkuluar për parcelat kadastrale nr.1864-1 dhe 1864-2, ZK.Prishtinë, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2023 miratuar me Vendimin 01 Nr. 350/01-75041/24 dt.10.06.2024 të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, kalon në pronësi të Komunës së Prishtinës pa asnjë kompensim shtesë dhe përcaktuar në (%) është  $10,761.60 \text{ m}^2 \times 3.5\% = 376.66 \text{ m}^2$  dhe kjo e rrit sipërfaqen totale ndërtimore në  $11,138.26 \text{ m}^2$ . Kjo marrëveshje duhet të bëhet para aplikimit për Leje ndërtimore.

**VII. 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" - Ngrohitorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

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

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin 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;

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

*Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:*

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);

- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë 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-Sektori i 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. Marrëveshja për infrastrukturë** – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

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

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

**XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcelat kadastrale nr. nr.1864-1, ZK.Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasit 3”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konformë nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelave ndërtimore përcaktuar sipas Planit të situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=3,865.00m<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,

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.

**XIV. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës**, do të kalkulohet/realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe Rregulloren për Plotësimin dhe Ndryshimin e Rregullores mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës“01-434/01-0094474/17 dt.01.12.2023 si dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e

taksës & tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

**XV. 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

Pronari pronarit **Musli Bajrami, me investitor Maja Pro, L.L.C**, Rr.Krusha e madhe, p.n. Prishtinë, me kërkesën **05 Nr. 350/02-127167/25 dt. 22.08.2025**(e leja KKN-00544), kanë kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore dhe hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumëbanesore afariste, në kuadër të bllokut urban "C4-2ZB" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në lokacionin e përkthuar në paragrafin I. në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02-127167/25 dt. 22.08.2025(e leja KKN-00544) si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe shqyrtuar dokumentacioni, si në vijim:

- *Dëshmia mbi pronësinë për parcelat kadastrale dhe Certifikatat e njësive kadastrale: nr.1864-1 dhe 1864-2, ZK.Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Informatën nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Kalabria", me nr.04-350/01-165960/24 dt.20.12.2024, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik;*
- *Elaboratin gjeodezik i punuar nga "Faton Bajselmani" të lic.125, Prishtinë*
- *Inçizimin gjeodezik të punuar nga nga "Faton Bajselmani" të lic.125, Prishtinë;*
- *Autorizimin e lidhur te Burim Z.Xhemajli, me Lrp.Nr.1321/2025, me anë të të cilit Blerim Gërbeshi Ahmet Maliqi si përfaqësues ligjor për Maja Pro, L.L.C, autorizon për përfaqësim Lulzim Abazin;*
- *Kontratën për ndërtimin e përbashkët të lidhur pranë noterit Sefadin Blakaj, M.A. me LRP.Nr.4015/2025 ndërmjet Musli Bajrami si pronar tokë dhe Maja Pro, L.L.C si Investitor;*
- *Fotokopjet e dokumenteve të identifikimit të pronarëve dhe investitorit;*
- *Fotot e lokacionit;*
- *Fotot e "Njoftimi publik";*

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-127167/25 dt. 22.08.2025(e leja KKN-00544), dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni- Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në lokacionin e përkthuar në paragrafin I. në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative dhe projektit konceptual, ka konstatuar se pala Musli Bajrami, me investitor Maja Pro, L.L.C, Rr.Krusha e madhe, p.n. Prishtinë, ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesave shumë banesore & afariste – "Ndërtesa 1" me etazhitet 2B+2S+P+10 dhe "Ndërtesa 2" me etazhitet 2B+2S+P+10, në kuadër të parcelës ndërtimore të blloku Urban "C4-2ZB" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, gjegjësisht parcelave kadastrale nr.1864-1 dhe 1864-2, ZK.Prishtinë. Bazuar në kushtet e përcaktuara me anë të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" 2024-2032, është përcaktuar citoj"*Çdo kërkesë për kushte dhe leje ndërtimore detyrimisht duhet të përcillet me propozim zgjidhje në nivel të komplet bllokut. Vetëm pas miratimit të zgjidhjes së përgjithme të bllokut nga drejtoria gjegjëse mund të implementohen gradualisht veç e veç kërkesat e veçanta të cilat janë në përputhshmëri me këtë zgjidhje*" kjo drejtori ka kërkuar nga pala planifikimin e zgjidhjes urbane për tërë bllokun urban C4-2ZB";

Pas plotësimit të dokumentacionit të kërkuar kjo drejtori konstaton se parcelat kadastrale nr.1864-1 dhe 1864-2, ZK.Prishtinë, shtrihen në kuadër të bllokut urban "C4", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria", të planifikuar me destinim ZB zonë banimi. Brenda vijës rregulluese të bllokut urban "C4-2ZB" përfshihet parcela kadastrale nr.1864-1, ZK.Prishtinë me sipërfaqe prej  $S=3,865 m^2$ , ndërsa parcela kadastrale nr. 1864-2, ZK.Prishtinë e sipërfaqe prej  $S=619m^2$  është sipërfaqe e planifikuar për interes publik – rrugë dhe do të kalkulohet në sipërfaqe ndërtuese pasi që është më pak se 20 % e lëjuar me Vendimin për shpronësim gjegjësisht është 16% e parcelës ndërtimore, duke aplikuar vendimet e kryetarit të Komunës.Në kuadër të parcelës ndërtimore të krijuar është planifikuar ndërtimi i ndërtesave shumëbanesore afariste

gjegjësisht “Ndërtesës 1” me etazhitet 2B+2S+P+10 dhe “Ndërtesa 2” , me etazhitet 2B+2S+P+10, e vendosur sipas kushteve dhe kriterëve të përcaktuara me Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria", dhe e mbështetur në analizën dhe studimin e konceptit të Planit të situacionit “Zgjidhja urbane” për tërë bllokun “C4” të shqyrtuar në procedurë të shqyrtimit të kushteve ndërtimore. Bazuar në kushtet e përcaktuara me Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" duhet të arrihet Marrëveshja për të mirën e komunitetit/përqindja prej 3.5%, ndërtim shtesë nga investitori/pronari i tokës nga sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore e kalkuluar për parcelat kadastrale nr.1864-1 dhe 1864-2, ZK.Prishtinë, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024-2023 miratuar me Vendimin 01 Nr. 350/01-75041/24 dt.10.06.2024 të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, kalon në pronësi të Komunës së Prishtinës pa asnjë kompensim shtesë dhe përcaktuar në (%) është  $10,761.60m^2 \times 3.5\% = 376.66m^2$ .

Bazuar në nenin 18 të Ligji për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 21.10.2025 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m`, për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka qëndruar 15 ditë, deri me datën 04.11.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

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 në rrugën të planifikuara të planit rregullues dhe ndër të tjera konstatohet:

*“Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Majo Pro” LLC., në lagjen “Kalabria”, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-127167/25 dt.22.08.2025, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuara në lagjen “Kalabria” në Prishtinë, për ndërtesën “1” me etazhitet 2B+2S+P+10, dhe ndërtesën “2” me etazhitet 2B+2S+P+10, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugën e planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas “Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi”, “Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës” dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuara dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit”.*

Bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, nr. 14-020/04-275630 dt.27.12.2022 dhe Vendimit 14-020/02-91150/24 dt.15.07.2024, e Kryetarit të Kryeqytetit, për formimin e organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e kushteve dhe lejeve ndërtimore, i njëjti komision me dt.31.10.2026, ka mbajtur takimin këshillëdhënës për shqyrtim të dokumentacionit ndërtimor/projektin – faza e arkitekturës, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit, përmes procesverbalit ka rekomanduar palën për korrigjime në projekt dhe pas korrigjimit të tyre kanë udhëzuar zyrtarin e lëndës që të vazhdoj me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.Korigjimet e kwrkuara pala i ka prezantuar me dt.17.02.2025.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenin 13 të “Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21 dhe 44, të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, vendosi që, ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç`rast konstatoi se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - “zgjidhja urbane” të prezantuar, është në harmoni me destinimin

dhe kriteret tjera të dokumenteve të planifikimit hapësinor - planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara a ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

**Shtojcë:** Plani i situacionit-“zgjidhje urbane” e kompleksit me ndërtesën shumë banesore dhe afariste, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim”, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe Manuali i ndarjes, bashkimit dhe kompensimit, punuar nga kompania gjeodezike.

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

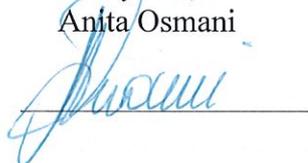
**Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet:** Aplikuesëve/Investitorit, në dosje të lëndës **05 Nr. 350/02-127167/25 dt. 22.08.2025**(e leja KKN-00544), kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS**

**05 Nr.350/02-127167/25 Dt.03.03.2026**

Zyrtari,  
Anita Osmani



Udhëheqëse e Sektorit,  
Nazife Krashiqi





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 njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1864-1,1864-2

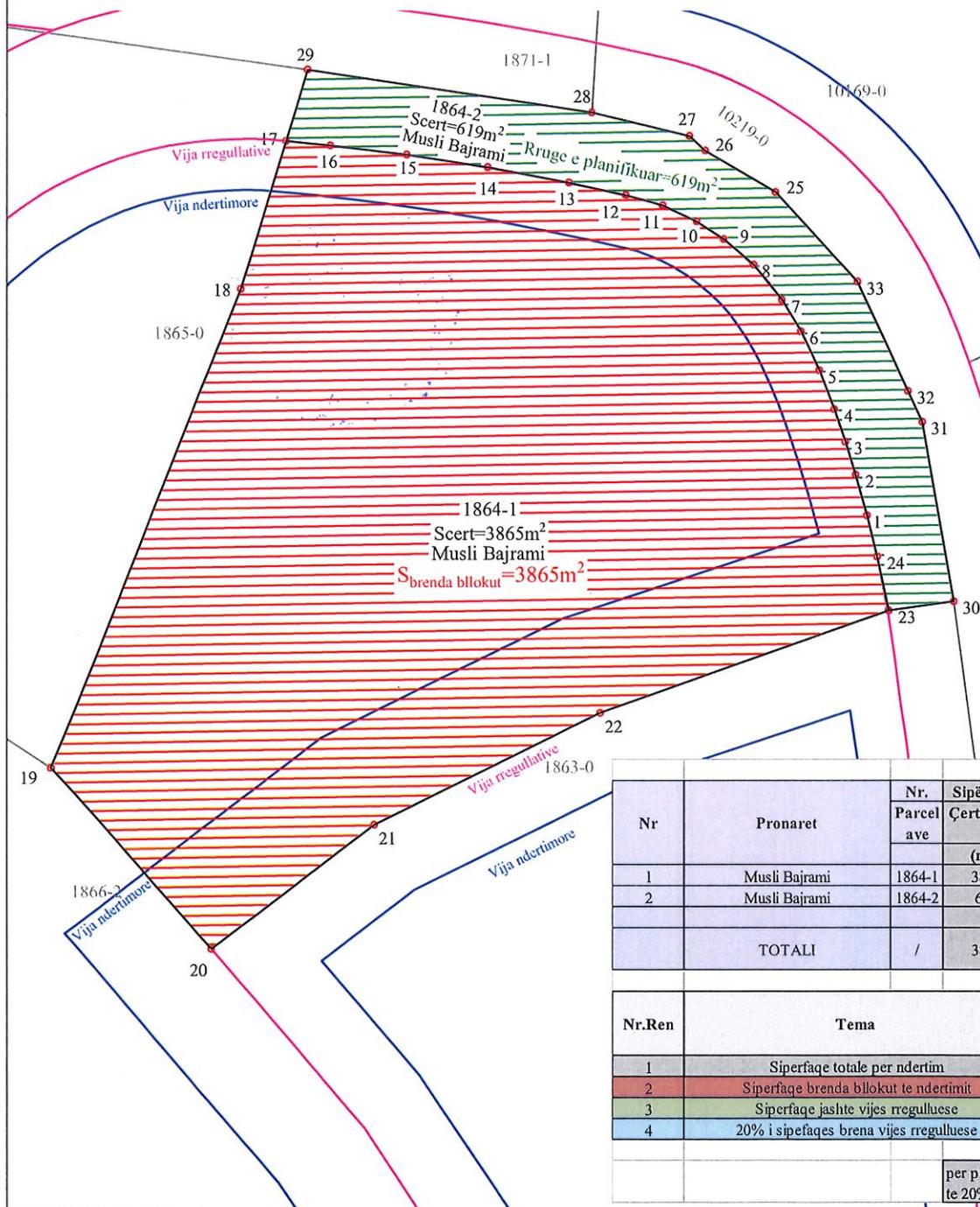
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtine

Numri i lëndës / Broj predmeta: 68/2025

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 600

Trajtimi i parcelave sipas planit rregullues të hollesishem - Kalabria



Lista e koordinatave		
Nr	y(m)	x(m)
1	7512299.733	4722152.189
2	7512298.620	4722156.177
3	7512297.614	4722159.420
4	7512296.539	4722162.608
5	7512295.057	4722166.414
6	7512293.214	4722170.248
7	7512291.349	4722173.359
8	7512288.555	4722176.791
9	7512285.587	4722179.308
10	7512282.910	4722180.997
11	7512279.541	4722182.593
12	7512275.933	4722183.583
13	7512270.325	4722184.804
14	7512262.310	4722186.301
15	7512254.384	4722187.546
16	7512246.823	4722188.468
17	7512242.416	4722188.899
18	7512237.935	4722174.396
19	7512219.283	4722127.379
20	7512235.073	4722109.549
21	7512251.183	4722121.768
22	7512273.423	4722132.757
23	7512301.812	4722142.836
24	7512300.718	4722148.160
25	7512290.704	4722183.884
26	7512283.764	4722187.944
27	7512282.194	4722189.384
28	7512272.575	4722191.695
29	7512244.575	4722195.885
30	7512308.222	4722143.755
31	7512305.093	4722161.375
32	7512303.714	4722164.404
33	7512298.814	4722175.114

Nr	Pronaret	Nr. Parcelave	Sipërfaqe	Sipërfaqe	Sipërfaqe
			Çertifikatës (m <sup>2</sup> )	Brenda V.Rregulluese (m <sup>2</sup> )	Jashtë V.Rregulluese-Rruga planifik. (m <sup>2</sup> )
1	Musli Bajrami	1864-1	3865	3865	0
2	Musli Bajrami	1864-2	619	0	619
TOTALI			/	3865	619

Nr.Ren	Tema	Sipërfaqet e llogaritura (m <sup>2</sup> )
1	Sipërfaqe totale per ndërtim	3,865
2	Sipërfaqe brenda bllokut të ndërtimit	3,865
3	Sipërfaqe jashtë vijes rregulluese	619
4	20% i sipërfaqes brenda vijes rregulluese	773
per plotesim te 20%		154

Rilevoi / Snimio: Faton Bajselmani  
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 125

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 19.11.2025

Regjistri i Fletparaqitjes:

SHPJEGUES

Datumi Gjeodetik: Kosovare 01

▭ Kufi Parcele-Kadastrale

▭ Sip. Brenda bllokut të ndërtimit

▭ Sip. Jashtë vijes rregullative (ruga)

▭ Vija Rregullative - Bllokut

▭ Vija e ndërtimit







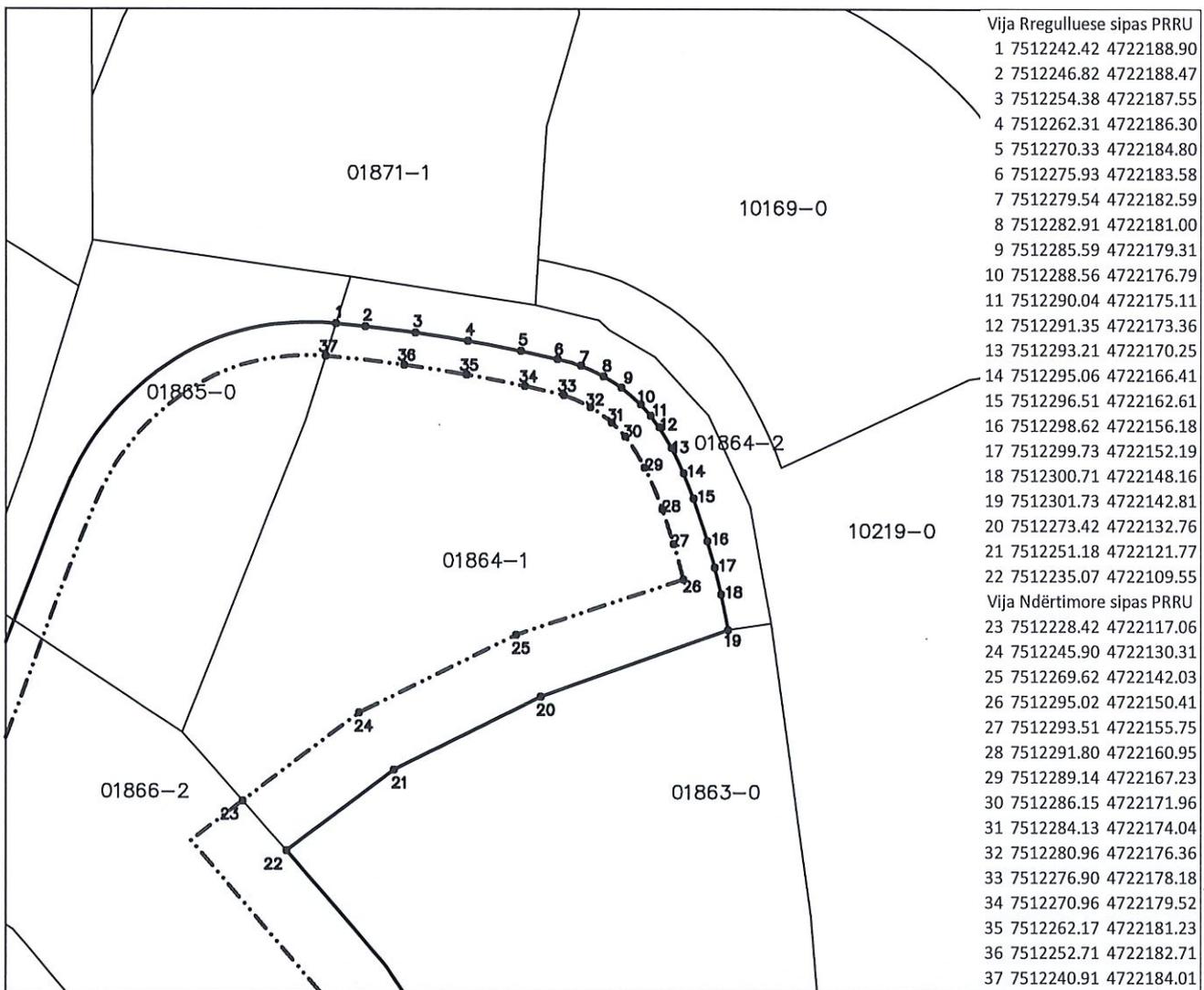
Republika e Kosovës  
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës  
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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



Punoi:  
Kushtrim Domaneku.

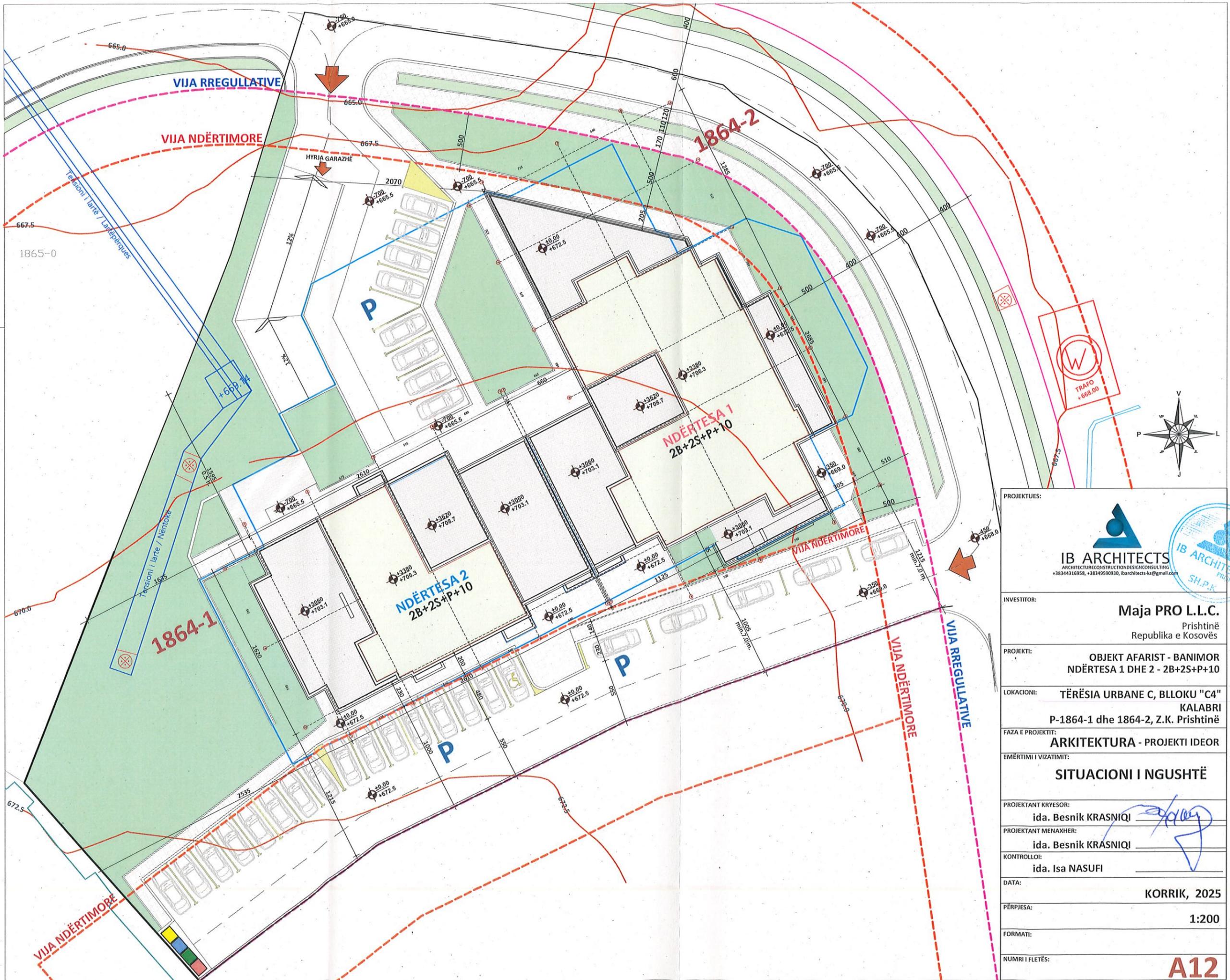
Nënshkrimi: \_\_\_\_\_

Prishtinë: 03.03.2026

Legjenda:

-  Vija Rregulluese sipas PRRU
-  Vija Ndërtimore sipas PRRU
-  Parcela Kadastrale





PROJEKTUES:	 <b>IB ARCHITECTS</b> <small>ARCHITECTURE CONSTRUCTION DESIGN CONSULTING</small> <small>+38344316958, +38349590930, ibarchitects-ka@gmail.com</small>
INVESTITOR:	<b>Maja PRO L.L.C.</b> Prishtinë Republika e Kosovës
PROJEKTI:	<b>OBJEKT AFARIST - BANIMOR</b> <b>NDËRTEJA 1 DHE 2 - 2B+2S+P+10</b>
LOKACIONI:	<b>TËRËSIA URBANE C, BLOKU "C4"</b> <b>KALABRI</b> <b>P-1864-1 dhe 1864-2, Z.K. Prishtinë</b>
FAZA E PROJEKTTIT:	<b>ARKITEKTURA - PROJEKTI IDEOR</b>
EMËRTIMI I VIZATIMIT:	<b>SITUACIONI I NGUSHTË</b>
PROJEKTANT KRYESOR:	<b>ida. Besnik KRASNIQI</b>
PROJEKTANT MENAXHER:	<b>ida. Besnik KRASNIQI</b>
KONTROLLOI:	<b>ida. Isa NASUFI</b>
DATA:	<b>KORRIK, 2025</b>
PËRPIESA:	<b>1:200</b>
FORMATI:	
NUMRI I FLETËS:	<b>A12</b>