



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, 44 dhe 45 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. 350/02-59423/26 dt. 23.04.2026 (*sipas eLeja KNN-00891*), të aplikueses Kymete Jakupi nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare në kuadër të parcelës ndërtimore “L-11-10” të bllokut urban “L-11”, të tërësisë urbane “L”, në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 05.05.2026, merr këtë:

VENDIM

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikueses Kymete Jakupi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-59423/26 dt. 23.04.2026 (*sipas eLeja KNN-00891*), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+1, në kuadër të parcelës ndërtimore “L-11-10” të bllokut urban “L-11”, të tërësisë urbane “L”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim” në Prishtinë, përkatësisht në parcelën kadastrale nr. 249-8 ZK Çagllavicë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Perëndim” i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-186850 dt. 02.10.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “rezidencial –banimi individual”.

Pronari, me shkrësën “Informuar nga Plani Zhvillimor Komunal – PZHK”, me referencë 04-350/01-90418/21 dt.21.05.2021, të datës 03.06.2021 të dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, është informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtim për atë zonë.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcelave kadastrale nr. 249-8 ZK Çagllavicë, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 249-8, me S= 400 m², me pronar Kymete Jakupi, “Arë e klasës së 4-të;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Parcela kadastrale në fjalë, është e zbrazët, nuk ka ndërtesa të ndërtuara në të;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është i relativisht i rrafshët;
- Qasja në parcelën kadastrale të lartcekur, është përmes rrugës “Meshari”, me gjendje faktike rrugë publike, dhe njëherit rrugë e planifikuar me plan;
- Në diametër prej 50 m' ka ndërtesa të ndërtuara dhe destinimi i tyre është banim individual dhe afarizëm;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare, në kuadër të parcelës ndërtimore “L-11-10” të bllokut urban “L-11”, të Tërësisë urbane “L”, në kuadër të Planit Rregullues “Prishtina e Re - Zona Perëndim” 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 “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, është “rezidencial –banimi individual” (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas PRRU-së, është P+2, ndërsa numri i etazheve nëntokësore nuk kufizohet, kurse etazhiteti i propozuar dhe i miratuar është B+P+1.
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave kadastrale nr. 249-8 ZK Çagllavicë, planifikohet ndërtimi i shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim;
 - Bodrumi $S=139.10\text{ m}^2$
 - Përdhesa $S=142\text{ m}^2$
 - Kati i I $S=151.91\text{ m}^2$

Total - $S=293.91\text{ m}^2$ mbi tokë dhe $S=139.10\text{ m}^2$, nëntokë me etazhitet B+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. 249-8, me $S=377\text{ m}^2$,
- Pjesa e parcelës që është jashta vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, për realizimin e shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare, është:
 - nr. 249-8, me $S=23\text{ m}^2$;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore – (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë – gabarit të përdhësës, sipas PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, është max. 0.4 (40 %).
 $S=377\text{ m}^2 \times 0.4 (40\%) = 150\text{ m}^2$ / sipas PRR “Prishtina e Re – Zona Perëndim”,
 $S=142\text{ m}^2$ 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%.
 $S=377\text{ m}^2 \times 0.4 (40\%) = 150\text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
 $S=160.47\text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit të sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore (ISPN) sipas riparcelimit të Planit Prishtina e Re – Zona Perëndim - së është max 450 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 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;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë $1.0 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje $0.5 \times H$ ose min. 7m, ku distanca prej 7.0 m vlenë edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj);
- Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) lejohet që distanca të jetë, $0.6 \times H$;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet të jetë max. 1.2 m;
- Etazhiteti maksimal i lejuar në Bllokun urban “L-11” është max. P+2, ndërsa ai propozuar sipas projektit konceptual është B+P+1.
- Qasja në parcelat kadastrale planifikohet sipas rrugës së planifikuar të planit rregullues;
- Për shtëpi individuale banimi duhet të sigurohet 1 vendparking, për njësi banimi. vendparkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40 % për gjelbërim;

- 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 efijencës së 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 përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullativ “Prishtina e Re – Zona Perëndim”, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit;

V. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr. 249-8 ZK Çagllavicë, 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 parcelës kadastrale të lartcekur, 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 pronares, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe manualin e ndarjes, punuar nga 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”-Ngrohtorja 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 50m², 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 përdheshë, me kuota të shënuara, 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 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdheshë 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;

VII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 249-8 ZK Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës - tokë bujqësore, me kulturë 'arë e klasës 4', 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 $S=377 \text{ m}^2$. 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. Kushti i veçantë, i përcaktuar bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, duhet të përmbushet para aplikimit për leje ndërtimore për ndërtesën individuale të banimit/shtëpinë familjare, me etazhitet B+P+1, ka të bëjë me:

- Sigurimin e pëlqimit nga pronari i parcelës kadastrale nr. 249-7 dhe 249-9 ZK Çagllavicë, për ndryshimin e riparimit të paraparë sipas hartës “Mënyra e zbatimit të parcelimit dhe riparimit” të këtij plani, konform pikës 9 të pjesës tekstuale të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndimore”, te pjesa *Plani i parcelimit dhe riparimit* të këtij plani.
- Dhe sigurimin e pëlqimit nga pronari i parcelës kadastrale nr. 247-6 ZK Çagllavicë, të lejoj që fqinja e tij Kymete Jakupi të ndërtojë shtëpinë në parcelën e tij dhe të afrohet me distanca tek pika kufitare e parcelës së tij, me hapje sekondare, si në situacionin e bashkangjitur.

Në rast të mosplotësimit të kushtit të veçantë, sipas përshkrimit në këtë pikë, për arsye të ndryshme, obligohet Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit që të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore, dhe të veprojë konform rregullativës ligjore në fuqi.

XIII. 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.

Arsyetim

Aplikuesja, Kymete Jakupi nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02-59423/26 dt. 23.04.2026 (*sipas eLeja KNN-00891*), 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 B+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore 05 nr. 350/02-59423/26 dt. 23.04.2026 (*sipas eLeja KNN-00891*), dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- *Dëshminë mbi pronësinë, kopjen e planit për parcelave kadastrale nr. 249-8 ZK Çagllavicë të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-00249-8 ZK Çagllavicë në emër të Kymete Jakupi të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Kopjen të dokumentit të identifikimit të Kymete Jakupi;*
- *Shkresën "Informimin nga Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" me referencë 04-350/01-90418/21 dt.21.05.2021, të datës 03.06.2021 të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;*
- *Incizimin gjeodezik për parcelën kadastrale nr. 249-8 ZK Çagllavicë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Haki Selmani me nr. të licensës 255;*
- *Manuali me propozimin për ndarjen e parcelës kadastrale nr. 249-8 ZK Çagllavicë sipas planit rregullues, i punuar nga gjeodeti i licencuar Haki Selmani me nr. të licensës 255;*
- *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 "AM-Projekt" shpk, me numer të certifikatës së regjistrimit të biznesit 810854027.*

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-59423/26 dt. 23.04.2026 (*sipas eLeja KNN-00891*), dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni-Planin Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative dhe të projekt propozimit – projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar, në mënyrë procedurale dhe kronologjike, konstatoi se:

Aplikuesja, Kymete Jakupi nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02-59423/26 dt. 23.04.2026 (*sipas eLeja KNN-00891*), ka kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare, në kuadër parcelës kadastrale nr. 249-8 ZK Çagllavicë, e cila përfshihet në kuadër të parcelës ndërtimore "L-11-10" të bllokut urban "L-11", të Tërësisë urbane "L", në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim", në Prishtinë, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-186850 dt. 02.10.2013, dhe ku kjo zonë është e planifikuar me destinim "rezidencial –banimi individual".

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 29.04.2026 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m², 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 03.05.2026, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Pas shqyrtimit dhe analizimit të projekt propozimit konceptual me Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", të prezantuar me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore, dhe krahasimit të tij në raport me

parametrat urban të përcaktuar me këtë plan rregullues, është konstatuar se, gjatë hartimit të projektpropozimit, nuk është respektuar plani i parcelimit dhe riparcelimit, i paraparë sipas hartës “Mënyra e zbatimit të parcelimit dhe riparcelimit”, të këtij plani, andaj, aplikuesja është obliguar, që para aplikimit për leje ndërtimore, të përmbush kushtin e vendosur, sipas përshkrimit në paragrafin e njëjtë XII, / Kushti i veçantë.../, të këtij vendimi, përkatësisht të sigurojë pëlqimet përkatëse, konform pikës 9 të pjesës tekstuale të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Perëndimore”, te pjesa *Plani i parcelimit dhe riparcelimit të këtij plani*.

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 kycje të parcelës në rrugën ekzistuese të lagjes, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Kymete Jakupi, në Çagllavicë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05 nr. 350/02-59423/26 dt. 23.04.2026, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Meshari”, e cila rrugë është e paraparë edhe me planin rregullues “Prishtina e Re, Zona Perëndim”, për ndërtesën banimore shtëpi me etazhitet B+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës së planifikuar ne raport me parcelën 00249-8 ZK Çagllavicë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës së planifikuar, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes, dhe në kohën kur rruga realizohet sipas planit”.

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 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 “Prishtina e Re – Zona Perëndim” 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 – zgjidhja urbane dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ Kosovaref01” të punuar nga kjo Drejtori dhe manuali i propozimit për ndarjen e parcelës i punuar nga gjeodeti i licensuar nga Prishtina.

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: Aplikueses, në dosje të lëndës 05 nr. 350/02-59423/26 dt. 23.04.2026 (sipas eLeja KNN-00891), 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. 350/02-59423/26 DT. 05.05.2026

Zyrtari,
Merale Bilalli Asllani



Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi



Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

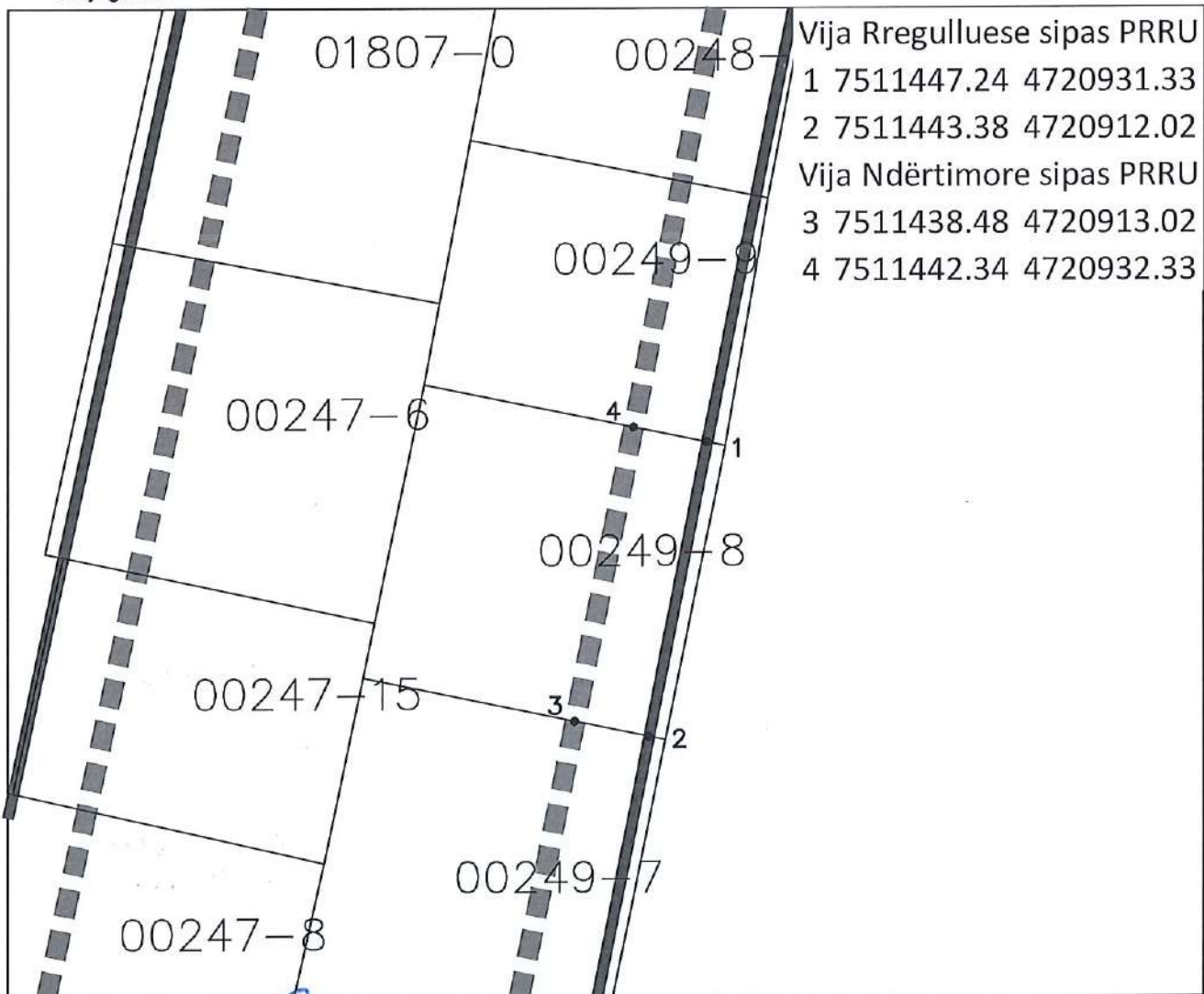
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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

ZK. Çagllavicë



Punoj:
Kushtrim Domaneku.

Nëshkrimi: _____

Prishtinë: 05.05.2026

Legjenda:



Vija Rregulluese sipas PRRU
Vija Ndërtimore sipas PRRU
Parcela Kadastrale



Republika e Kosovës
Republika Kosovo-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 KOSOVES/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

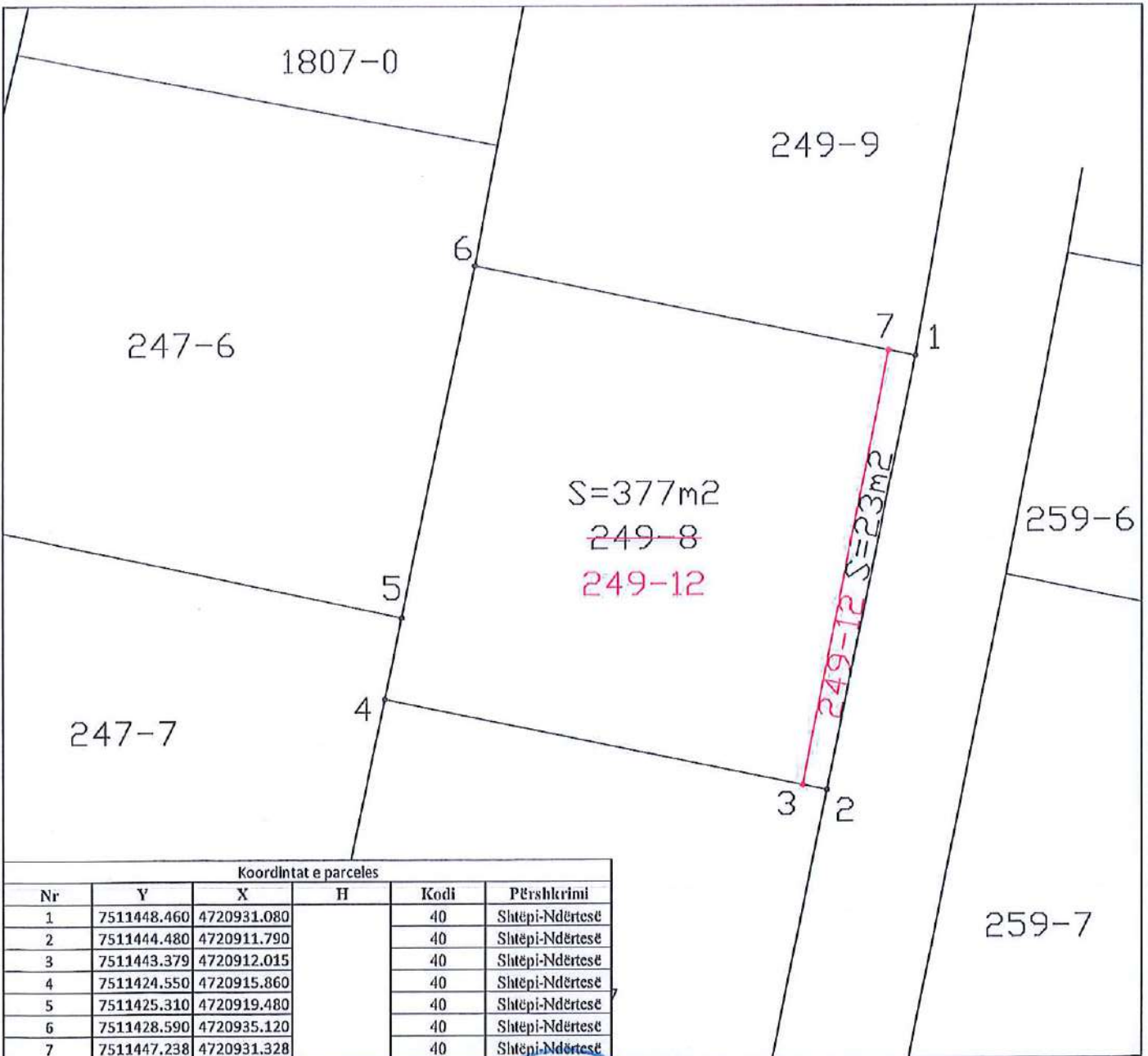
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 249-8

Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësive kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Propozim për ndarjen e parceles sipas planit rregullues

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 250



Koordinatat e parceles

Nr	Y	X	H	Kodi	Përshkrimi
1	7511448.460	4720931.080		40	Shtëpi-Ndërtesë
2	7511444.480	4720911.790		40	Shtëpi-Ndërtesë
3	7511443.379	4720912.015		40	Shtëpi-Ndërtesë
4	7511424.550	4720915.860		40	Shtëpi-Ndërtesë
5	7511425.310	4720919.480		40	Shtëpi-Ndërtesë
6	7511428.590	4720935.120		40	Shtëpi-Ndërtesë
7	7511447.238	4720931.328		40	Shtëpi-Ndërtesë

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

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

Vërtetoi: Qendrim Dragusha
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nr. i licencës / Br. licence: 255

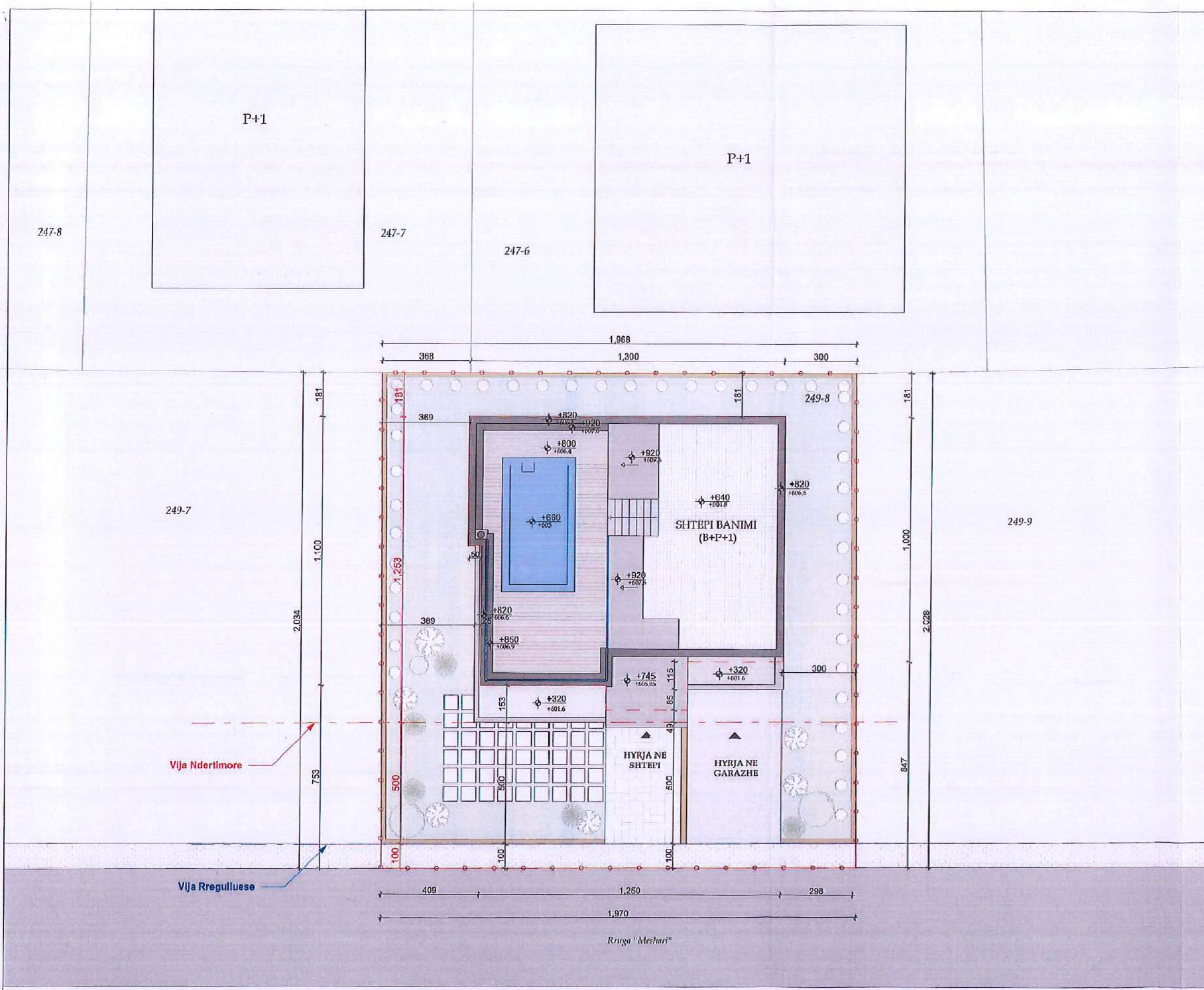
Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Rgjistri i fletëparaqitjeve/ S. prijava _____

Data e rievimit / Datum srmanja: 04.05.2026





Shënimet shitesë:
 SPARCELA = 399.8 m²
 SCJEMBRIM = 160.47 m²

Projekti: SHTEPI BANIMI (B+P+1)	
Niveli i projektit:	Projekti Ideor
Investitor:	Kimete Jakupi
Lokacioni:	Çagllavicë/Prishtinë
Kontrolloj:	Astrit Morina MSc.
Vizatoj:	Ermelindë Baliu MSc.
Emërtimi:	SITUACIONI I NGUSHTE



AM-PROJEKT
 info.amprojekt@gmail.com

Përpjesa:	1:150
Formati:	A3
Data:	Shkurt/2026
Nr i fletës:	2