



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim, Nr.04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 21, 22, 44, dhe 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr.05/L-031 dt.21.07.2016, nenit 17 pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040, dt.20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010, UA i MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02-161368/25 dt.22.10.2025 (eLeja KKN-643), të kërkuarit, Subjektit juridik, "Prishtina NSH" sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të biznesit ARBK 812085208, dhe me përfaqësues ligjor Fidan Hasani nga Vushtrria, dhe sipas akteve noteriale: "Kontratë mbi qiranë" LRP.nr.:3556/2025, Ref.nr.:1215/2025 dt.15.09.2025- & "Aneks kontratë" me LRP.nr.225/2026, REF.nr.66/2026 dt.30.01.2026 dhe LRP.nr.:3555/2025, Ref.nr.:1214/2025 dt.15.09.2025 & "Aneks kontratë" me LRP.nr.224/2026, REF.nr.65/2026 dt.30.01.2026, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e Komplekseve me ndertesa ekonomike - "**Kontrollë Teknike**" me P+Galeri(Grupi "1") dhe "**Market**" me P+0 & "**Shtëpiza /mbushësa elektrik për automjete**" (Grupi "2"), në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë, 02.02.2026, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuarit, Subjektit juridik, "Prishtina NSH" sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të biznesit ARBK 812085208 dhe me përfaqësues ligjor Fidan Hasani nga Vushtrria, sipas kërkesës 05nr.350/02-161368/25 dt.22.10.2025 (eLeja KKN-643) dhe sipas akteve noteriale: "Kontratë mbi qiranë" LRP.nr.:3556/2025, Ref.nr.:1215/2025 dt.15.09.2025- & "Aneks kontratë" me LRP.nr.225/2026, REF.nr.66/2026 dt.30.01.2026 dhe LRP.nr.:3555/2025, Ref.nr.:1214/2025 dt.15.09.2025 & "Aneks kontratë" me LRP.nr.224/2026, REF.nr.65/2026 dt.30.01.2026, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e Kompleksit me ndertesa ekonomike - "**Kontrollë teknike**" me P+Galeri, (Grupi "1") dhe "**Market**" me P+0 & "**Shtëpiza/mbushësa elektrik për automjete**" (Grupi "2"), në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale **nr.1422-4 & 6 ZK Prishtinë (me pronar Sabedin & Sabri Balija)**, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhjes urbane" të prezantuar;

II. Lokacioni / parcela për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Plani Zhvillimor Urban - PZHU-së në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë, 01nr.031-156871 dt.27.08.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është me destinim "Zonë Ekonomike".

Pronarët dhe Investitori, për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes web faqes së Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale, kadastrale, **nr.1422-4 & 6 ZK Prishtinë** sipas projekt propozimit konceptual, gjendjes kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
- nr.1422-4; S=898m²; Sabri Balija....."Arë e klasit 3";
- nr.1422-6; S=1,119m²; Sabedin Balija....."Arë e klasit 3";

Totali: S=2,017m²;

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Bazuar në aktet noteriale: "Kontratë mbi qiranë" LRP.nr.:3556/2025, Ref.nr.:1215/2025 dt.15.09.2025- & "Aneks kontratë" me LRP.nr.225/2026, REF.nr.66/2026 dt.30.01.2026 dhe LRP.nr.:3555/2025, Ref.nr.:1214/2025 dt.15.09.2025 & "Aneks kontratë" me LRP.nr.224/2026, REF.nr.65/2026

dt.30.01.2026, në mes të subjekti juridik "Prishtina NSH" sh.p.k. nga Vushtrria dhe pronarëve Sabedin & Sabri Balija nga Prishtina, parcelat kadastrale nr.1422-4 & 6 ZK Prishtinë, janë marr me qira për ndërtim për periudhën prej 10 vitesh;

- Parcelat kadastrale nr.1422-4 & 6 ZK Prishtinë, janë të zbrazëta – nuk ka ndërtesa të ndërtuara në kuadër të tyre;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel, nga drejtimi veri-lindje - kah drejtimi jug-perëndim, ~1.0m;
- Qasja ekzistuese e parcelave të lartcekura është përmes rrugës egzistuese "Ramiz Cërnica" dhe rrugës të palnifikuar sipas PZHU-së - Prishtinë;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, si kryesisht shtëpi individuale banimore, ndërtesa ekonomike – afariste etj.;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtimin e Kompleksit të ndërtësive ekonomike - **"Kontrollë teknike"** me P+Galeri(Grupi "1") dhe **"Market"** me P+0 & **"Shtëpiza/mbushësa elektrik për automjete"**(Grupi "2"), në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, me destinim "Zone Ekonomike", përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe të cilat janë:

- Organizimi dhe qasjet në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhitetet e ndërtësive, raporti i ndërtësive me vijat rregulluese dhe ndërtimore, distanca në mes ndërtësive dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, 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" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore për realizimin e Kompleksit me ndërtësia ekonomike - **"Kontrollë teknike"** me P+Galeri(Grupi "1") dhe **"Market"** me P+0 & **"Shtëpiza/mbushësa elektrik për automjete"** (Grupi "2"), me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

"Kontrollë teknike"; S=220.90m² / 220.90m², mbi tokë + 0.00m², nën tokë /, (Grupi "1")

Etazhitet: etazhitet P+Galeri;

"Market" –S=90m² / 90m², mbi tokë + 0.00m², nën tokë /, (Grupi "2")

Etazhitet: etazhitet P+0;

"Shtëpiza/mbushësa elektrik për automjete"–S=100m²/100m², mbi tokë+0.00m², nën tokë/, (Grupi "2")

Etazhitet: etazhitet P+0;

Totali: S=410.90m² / 410.90m², mbi tokë + 0.00m², nën tokë /; (Grupi "1" & "2").

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara me sipërfaqe brenda vijës rregulluese - parcelave ndërtimore, për realizimin e komplekseve me ndërtësia ekonomike, janë:

- nr.1422-4; S=676m²; (Grupi "1")

- nr.1422-6; S=608m²; (Grupi "2")

Totali: S=1,284m²; (Grupi "1" & "2")

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese por që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, janë:

- nr.1422-4; S=222m²; (Grupi "1")

- nr.1422-6; S=511m²; (Grupi "2")

Totali: S=733m²; (Grupi "1" & "2")

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtësës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, sipas PZHU-së, lejohet max. 0.4 (40%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

S=678 x 0.4=271.20m² / lejuar sipas PZHU-së për Grupi "1" /;

S=220.90m² / sipas projekt propozimit konceptual për Grupi "1" /;

S=608 x 0.4=243.20m² / lejuar sipas PZHU-së për Grupi "2" /;

S=90m² "Marketi" & 100m² sipas projekt propozimit konceptual për Grupi "2" /;

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës (ISHPN), për vendosjen e ndërtësës në bazë-gabarit të bodrumit është max. 60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, me kushtin që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritit, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

S=676 x 0.6=405.60m² / lejuar sipas vendimit për Grupi "1" /;

$S=0.00\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për Grupi "1"/;

$S=608 \times 0.6=364.80\text{m}^2$ / lejuar sipas vendimit për Grupi "2" /;

$S=0.00\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për Grupi "2"/;

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës kadastrale/parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të 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 llogarive, kjo sipërfaqe është:

$S=676 \times 0.4=270.40\text{m}^2$ / lejuar sipas vendimit të kryetarit, për Grupi "1" /;

$S=271\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual, për Grupi "1" /;

$S=608 \times 0.4=243.20\text{m}^2$ / lejuar sipas vendimit të kryetarit, për Grupi "2" /;

$S=255\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për Grupi "2" /;

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), për zonën "zona ekonomike" nuk është i përcaktuar sipas PZHU-së, por i njëjti, përvetësohet bazuar në rrethinën–diametrin prej 50m', bazuar në nenin 18 të Ligjit për Ndërtim, Nr. 04/L-110. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra balllore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës.

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë "Zonë ekonomike", si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);

- Etazhiteti maksimal me PZHU-së nuk përcaktohet, por i njëjti do të përcaktohet bazuar në dritën e diametrit prej 50m' (sipas nenit 18 të Ligjit për Ndërtim, Nr.04/L-110 dt.31.05.2012), dhe sipas projektpropozimit, është P+Galeri & P+0;

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokoluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;

- Distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës dhe distanca në mes të ndërtesave duhet të jetë sipas Planit Zhvillimor Urban, gjegjësisht distanca minimale nga kufiri i parcelës është $0.5 \div 0.75 \times H$, distanca mes ndërtesave të kompleksit $1.0 \div 1.5 \times H$, ku H është lartësia maksimale e ndërtesës;

- Distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë:

- jo më pak se 5.00 m' për rrugë me gjerësi deri në 7.00m';

- jo më pak se 7.50 m' për rrugët me gjerësi 7.00÷15.00m';

- jo më pak se 10.00 m' për rrugët me gjerësi mbi 15.00m';

- Ngjitja e nivelit të përdhës nga niveli i terrenit të jetë max. 0.30 m;

- Sipas UA të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, për ndërtesa të tregtisë 4 VP/ 100 m² të hapësirës shitëse;

- Në paraqitjen e situacionit të parcelës kadastrale, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelës, gjelbërimit të planifikuar, etj.;

- Qasja në kompleks me ndërtesë ekonomike të jetë nga rrugët e planifikuara të PZHU-së dhe rrugës ekzistues, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";

- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;

- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

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

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;

- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;

- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;

- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;

- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).

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

VI. Dokumentacioni ndërtimor/projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën V., projekt propozimin e prezantuar, "UA 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", "UA i 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 ndërtësive, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², 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 ndërtësive 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 ndërtësive të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Situacioni instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Situacioni i instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Situacioni 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;

VII. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri (për shkak të specifikave të ndërtësive) 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, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², 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 ndërtësive në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit(kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

VIII. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale (për shkak të specifikave të ndërtësive), të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik, 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.

IX. 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” 01nr.434/01–94474/17 dt.24.04.2017, obligohet DIKMK 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 DIKMK 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 dhe investitorit);

X. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, meqenëse parcelat kadastrale të lartëcekura, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, janë të evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasit 3”, kërkohet që paraprakisht të bëhet paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të UA të MBPZHR Nr.41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë;

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore, të përcaktuar sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej **S=898 + 1,119=2,017m²**. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore. Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore;

Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore;

XI. Paga 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 “Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës”, 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, dhe dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Paga 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;

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

Arsyetim

Kërkuesi: Subjekti juridik, “Prishtina NSH” sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të biznesit ARBK 812085208 dhe me përfaqësues ligjor Fidan Hasani nga Vushtrria me kërkesën 05nr.350/02-161368/25 dt.22.10.2025 (e-Leja KKN-643) dhe sipas akteve noteriale: “Kontratë mbi qiranë” LRP.nr.:3556/2025, Ref.nr.:1215/2025 dt.15.09.2025- & “Aneks kontratë” me LRP.nr.225/2026, REF.nr.66/2026 dt.30.01.2026 dhe LRP.nr.:3555/2025, Ref.nr.:1214/2025 dt.15.09.2025 & “Aneks kontratë” me LRP.nr.224/2026, REF.nr.65/2026 dt.30.01.2026, ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e Kompleksit të ndertesave ekonomike - “**Kontrollë teknike**” me P+Galeri (Grupi “1”) dhe “**Market**” me

P+0 & **“Shtëpiza/mbushësa elektrik për automjete”** (Grupi “2”), në lokacionin e përshkruar në paragrafi I. të vendimit të kushtev ndërtimore;

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02-161368/25 dt.22.10.2025 si dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelën kadastrale **nr.1422-4 & 6 ZK** Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projekti konceptual - “zgjidhja urbane” e Kompleksit të ndërtesave ekonomike - **“Kontrollë teknike”** me P+Galeri (Grupi “1”) dhe **“Market”** me P+0 & **“Shtëpiza/mbushësa elektrik për automjete”** (Grupi “2”), hartuar nga “Eko Building Projekt”sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 811374454, me pronarë: Blerina Tanushaj;
- Manuali gjeodezik “Situacioni gjeodezik në parcelat **nr.1422-4 & 6 ZK** Prishtinë”, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani nga Prishtina, me numër të licencës nr. 125;
- Akti noterial “Kontratë mbi qiranë”, e lidhur në mes qiradhënësit Sabedin Balija nga Prishtina dhe qiramarrësit Investitorit “Prishtina NSH”sh.p.k. nga Vushtrria, përpiluar te Notere Valbona Y.Murtezi në Prishtinë me LRP.nr.:3556/2025 dhe nr.Ref:1215/2025 dt. 15.09.2025;
- Aneks i kontratës mbi qiranë me numër LR.nr.3556/2025 dhe REF.nr.1215/2025 dt.15.09.2025, përpiluar te Notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë me LRP.nr.225/2026, REF.nr.66/2026 dt.30.01.2026;
- Akti noterial “Kontratë mbi qiranë”, e lidhur në mes qiradhënësit Sabri Balija nga Prishtina dhe qiramarrësit Investitorit “Prishtina NSH”sh.p.k. nga Vushtrria, përpiluar te Notere Valbona Y.Murtezi në Prishtinë me LRP.nr.:3555/2025 dhe nr.Ref:1214/2025 dt. 15.09.2025;
- Aneks i kontratës mbi qiranë me numër LR.nr.3555/2025 dhe REF.nr.1214/2025 dt.15.09.2025, përpiluar te Notere Valbona Y. Murtezi Bytyqi në Prishtinë me LRP.nr.224/2026, REF.nr.65/2026 dt.30.01.2026;
- Shkresa “Njoftimi publik” i datës, 16.01.2026 gjerë 30.01.2026, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e lokacionit me shkresën “Njoftim publik”;
- Fotokopja e certifikatës së biznesit të “PRISHTINA NSH” shpk me nr. të ARBK-se 812085208 të datës 29.09.2023, me adrese Gj.K.Skenderbeu-Vushtrri, me pronar Fidan Hasani;
- Fotot e lokacionit nga aero incizimi;
- Shkresa “Informim nga Plani Zhvillimor Urban-PZHU” me ref. 04-350/01-176091/25 dt.21.11.2025 lëshuar nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës;
- Fotokopja e pa vërtetuar e aktit noterial “Autorizim i përgjithshëm”, dhënë nga investitori “Prishtina NSH” sh.p.k për Genc Mani për përfaqësim, vërtetuar nga Notere Valbona Y.Murtezi nga Prishtina, me Lrp.nr.1814/2024, dt.13.05.2024;
- Shkresa “Mendimi nga faza e Komunikacionit” e datës 23.01.2026, lëshuar nga zyrtari përgjegjës i drejtorisë;
- Kopja e dokumentit të identifikimit të pronarëve dhe të investitorit;

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02-161368/25 dt.22.10.2025 (eLeja KKN-643), shqyrtimit të përmbajtjes së saj dhe lokacionit, për të cilin kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, dokumentacionet e bashkëngjitura, konsultoi dokumentet e planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - PZHU-në, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimin-projektin konceptual me “zgjidhja urbane” dhe projektin ideor, dhe procedurat e zhvilluara gjatë fazës së procedimit administrativ, në mënyrë procedurale dhe në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Kjo drejtori, ka pranuar kërkesën, 05nr.350/02-161368/25 dt.22.10.2025 (eLeja KKN-643), në emër të kërkuarit të lartcekur dhe bazuar në akteve noteriale: “Kontratë mbi qiranë” LRP.nr.:3556/2025, Ref.nr.:1215/2025 dt.15.09.2025- & “Aneks kontratë” me LRP.nr.225/2026, REF.nr.66/2026 dt.30.01.2026 dhe LRP.nr.:3555/2025, Ref.nr.:1214/2025 dt.15.09.2025 & “Aneks kontratë” me LRP.nr.224/2026, REF.nr.65/2026 dt.30.01.2026, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa ekonomike - **“Kontrollë Teknike”** me P+Galeri (Grupi “1”) dhe **“Market”** me P+0 & **“Shtëpiza / mbushësa elektrik për automjete”** (Grupi “2”), në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale **nr.1422-4 & 6 ZK** Prishtinë, dhe ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar si “zonë ekonomike”, duke prezantuar edhe projekt propozimin konceptual dhe “zgjidhja urbane” për ndërtesat e lartcekura.

Në fazën e trajtimit të kërkesës për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të shqyrtimit të saj, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18, të Ligjit të Ndërtimit Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenit 13 të “UA

i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, kjo drejtori ka vendosur Afishen "Njoftimi publik", me datë 16.01.2026, e cila ka qëndruar gjer me datë 30.01.2026, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuar dhe ofrimin e mundësisë për dhënien e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Në procedurën e shqyrtimit dhe analizimit urb-arkitektonik të projektit konceptual-"zgjidhja urbane", të prezantuar, të PZHU-së dhe të Planit Rregullues "Zona Ekonomike", është konstatuar se janë propozuar kushtet ndërtimore për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa ekonomike, ku koeficienti i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), koeficienti i shfrytëzimit të nëntokës (ISHN), vija ndërtimore nga bordura e rrugës së planifikuar me PZHU-në dhe Planin Rregullues "Zona Ekonomike", distancat e ndërtesave nga kufiri i parcelës, etj., të propozuara, janë në harmoni me parametrat e përcaktuar me PZHU-në. Poashtu, edhe etazhiteti i propozuar për ndërtesat e planifikuara, P+G_{galeri} dhe P+0, është në harmoni me karakteristikat e rrethinës në distancë prej pesëdhjetë (50) metrave nga kufijtë e parcelës kadastrale (sipas analizës së gjendjes faktike), gjegjësisht konform me nenin 11 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, ku thuhet se kushtet ndërtimore për kategorinë e I-rë dhe të II-të propozohen me projekt konceptual, duke u bazuar në karakteristikat e rrethinës në distancë prej pesëdhjetë (50) metrave nga kufijtë e parcelës kadastrale, në të cilën aplikuesi synon të ndërtojë, sipas nenit 18, paragrafi 1, të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim.

Kjo drejtori, pas analizimit të mëtejshëm të projekt-propozimit konceptual ka konstatuar se parcelat kadastrale **nr.1422-4 & 6 ZK Prishtinë**, përfshihen në kuadër të PZHU-së, dhe njëherit kufizohen edhe me Planin Rregullues "Zona Ekonomike", konkretisht me rrugën e planifikuar të këtij plani, dhe pjesërisht me rrugën e planifikuar të PZHU-së, ndërsa, në mes të këtyre dy parcelave, përfshihet edhe parcela kadastrale **nr.1422-5 ZK Prishtinë**, e cila nuk është çështje e trajtimit me këto kushte ndërtimore (për të njëjtën është bërë analizë urb-arkitektonike, dhe është konstatuar se e njëjta mund të zhvillohet, veçantë). Andaj, bazuar në këto rrugë të planifikuara janë përcaktuara edhe vijat rregulluese dhe ndërtimore të parcelave kadastrale **nr.1422-4 & 6 ZK Prishtinë**, dhe është propozuar ndarja e tyre me vijë rregulluese, sipas përshkrimit në paragrafin V., të këtij vendimi për caktim të kushteve ndërtimore, dhe të njëjtat, nuk shpronësohen me koeficient ndërtimi, përkatësisht mbeten në pronësi të pronarëve aktual, për tu trajtuar në fazat tjera të zhvillimit.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullësia e Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçe të kompleksit me rrugën në e planifikuar të planit rregullues dhe PZHU-së, si dhe e njëjtat me rrugët tjera të planit, ku ndër të tjera konstatohet:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Prishtina NSH"sh.p.k., në lagjen "Përroi i Njelmët" në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-161368/25 dt.22.10.2025, kyçjet për automjete në rrugën e paraparë me planin rregullues "Zona Ekonomike", dhe lidhja e saj me rrugën ekzistuese "Ramiz Cërnica" në lagjen "Përroi i Njelmët", për dy ndërtesat afariste me etazhitet P+0, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës së planifikuar dhe ekzistuese ne raport me parcelat 1422-4 dhe 1422-6, Zk. Prishtinë. Kyçjet duhet ti përshtaten teknikisht rrugës së planifikuar në kohën kur realizohet ajo sipas planit, dhe te ruhet profilimi i rrugës ekzistuese "Ramiz Cërnica", sipas zgjidhjes urbane, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve".

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e lartshënuara, shqyrtimin e dokumentacionit të prezantuar, dhe pas konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të Udhëzim 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, 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, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, vendosi

që ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuar, me ç'rast konstatoi se kërkuessit 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 PZHU-së për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin e kërkesës, 05nr.350/02-161368/25 dt.22.10.2025 (eLeja KKN-643) edhe sipas akteve noteriale "Kontratë mbi qiranë" LRP.nr.:3556/2025, Ref.nr.:1215/2025 dt.15.09.2025- & "Aneks kontratë" me LRP.nr.225/2026, REF.nr.66/2026 dt.30.01.2026 dhe LRP.nr.:3555/2025, Ref.nr.:1214/2025 dt.15.09.2025 & "Aneks kontratë" me LRP.nr.224/2026, REF.nr.65/2026 dt.30.01.2026, në emër të kërkuessit, Subjektit juridik "Prishtina NSH "sh.p.k. nga Vushtrria, me certifikatë të biznesit ARBK 812085208, dhe me përfaqësues ligjor Fidan Hasani nga Vushtrria, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa ekonomike - **"Kontrollë Teknike"** me P+Galeri (Grupi "1") dhe **"Market"** me P+0 & **"Shtëpiza /mbushësa elektrik për automjete"** (Grupi "2"), në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.1422-4 & 6 ZK Prishtinë** (me pronar Sabedin & Sabri Balija), sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhja urbane", të prezantuar.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e Kompleksit me ndërtesave ekonomike - **"Kontrollë Teknike"** me P+Galeri (Grupi "1") dhe **"Market"** me P+0 & **"Shtëpiza/mbushësa elektrik për automjete"** me P+0 (Grupi "2"), në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.1422-4 & 6 ZK Prishtinë** (me pronar Sabedin & Sabri Balija);

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, Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

I dërgohet: Kërkuessve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02-161368/25 dt.22.10.2025 (eLeja KKN-643);

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Kadastër, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

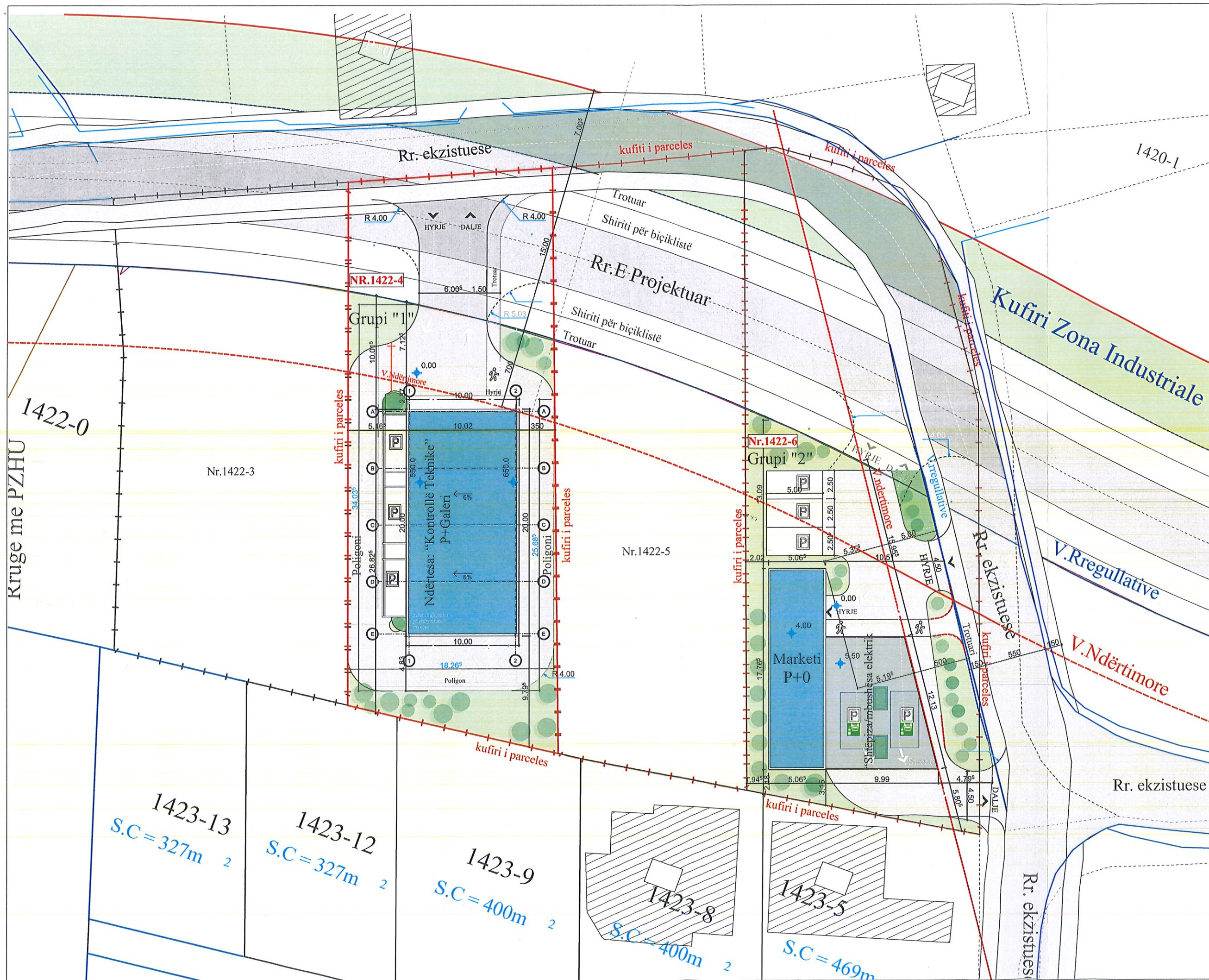
DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 161368/25 DT.02.02.2026,

Zyrtari:
Ergyn Hajredini,



Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi.





Legjenda:	
Nr.1422-4 &6	
NDËRTESA "1"	
Baza e Përdhësës	
Kontrolla teknike	
S= 200 m ²	
Mezanin	
S=20.90m ²	
Total Ndertesa "1"	
S=220.90m ²	
NDËRTESA "2"	
Baza e Përdhësës	
Marketi	
S=90 m ²	
Streha -Mbushës Elektrik	
S=100m ²	
Total Ndertesa "2"	
S=190m ²	
Total: Ndertesa "1" & "2"	
S=410.90m ²	
EKO BUILDING PROJECT	
Rr.Ahmet Korenica	
Prishtine, Kosove, 10000	
btanushaj@eko-project.com	
+383 44 637 951	
Destinimi: Ndërtësë Ekonomike	
Ndërtesa: "Kontrolla Teknike" me P+Galeri dhe "Marketi & Mbushës elektrik të automjeteve me P+0	
Vendi: Prishtinë	
Investitor: "Prishtina NSH" SH.P.K.	
Adresa: Rr.Gj.K.Skenderbeu, Vushtri	
"PZHU"-ZONA EKONOMIKE	
Emri i vizatimit:	
Situacioni i ngushtë	
Niveli i projektit-FAZA:	
Projekti Ideor	
Projektoi:	
Blerina TANUSHAJ	
Kontrollloi:	
Blerina TANUSHAJ	
Perpjese:	
1:300	
Data:	Numer:
02/02/2026	#LayNo