

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

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor, Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 3 dhe 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22, 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, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr.350/02-109222/25, dt.28.07.2025, (sipas eLeja KKN-00344), në emër të aplikuesit/pronarit Laurat Raça, rr.”Rexhep Mala” nr.12 në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rindërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare në themele të vjetra, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë. 20.04.2026, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/pronarit Laurat Raça nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-109222/25, dt.28.07.2025, (sipas eLeja KKN-00344), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rindërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare në themele të vjetra, me etazhitet B+P, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.7423-22 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr.035-181427 dt.24.09.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë për “ndërtim i mesëm i përzier”.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
- nr. 7423-22.....S=218 m².....Laurat Raça.....“tokë ndërtimore”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Gjatë vizitës në teren është konstatuar se në kuadër të parcelës kadastrale me nr.7423-22 ZK Prishtinë, gjendet ndërtesa individuale banimore/shtëpi banimi, me etazhitet B+P;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është i pjerrët me orientim lindje -perëndim;
- Qasja në parcelë kadastrale bëhet përmes rrugës ekzistuese rr. “Rexhep Mala”nr.12, me gjendje faktike rrugë e asfaltuar;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë,përfshihen ndërtesa shumë banesore dhe individuale më afarizëm.

IV. Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin e ndërtesës janë;

- Vija e ndërtimit ndaj vijës rregulluese, pozicionimi i ndërtesës dhe kushtet tjera për rregullimin e parcelës ndërtimore, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në situacionin e ngushtë në përpjesë 1:200, e që jenë pjesë përbërëse të këtyre Kushteve ndërtimore;
- Sipërfaqja e ndërtesës ekzistuese është sipërfaqe e ndërtesës së planifikuar;

- Sipërfaqja e ndërtesës në bazën e përdhese të mbetet e njëjtë, sa është gabariti i shtëpisë ekzistuese për banim e evidentuar edhe me certifikatë e njësisë kadastrale;
- Etazhiteti i ndërtesës të jetë B+P sipas gjendjes ekzistuese, dhe sipas propozimit të pronarit;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë për banim individual;
- Distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave fqinje duhet të jenë sipas prezantimit grafik të përshkruar në situacionin e ngushtë dhe sipas Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së;
- Ndërtesa e planifikuar duhet të pozicionohet në gabaritin ekzistues;
- Qasja në parcelës kadastrale nr. 7423-22 ZK Prishtinë, bëhet përmes parcelës kadastrale nr. 7746-1 ZK Prishtinë, e cila është rrugë ekzistuese “Rexhep Mala”, me gjendje faktike rrugë e me Asfaltë, me shfrytëzim aktual “infrastrukturë-rrugë”;
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi; Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015;
- 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 eficiencës 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 PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit;

V. 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;
- 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”-Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VI. 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 përdhesë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhesë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale - perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës dhe kanalizim, në përpjesë 1:100;
- Planin me vendin e qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1:100;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore;

- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore dhe ndërtimore zejtare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20;
- Situacionin me përshkrimin teknik të "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim";
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme.

VII. 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 të 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 bashkëpronarët/investitorët. 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 bashkëinvestim (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 parcelës-ave dhe investitorit);

VIII. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të 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 bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, 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.

IX. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Aplikuesi/pronari Laurat Raça, me kërkesën 05 Nr.350/02-109222/25 dt.28.07.2025, (sipas eLeja KKN-00344), ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rindërtimin e ndërtesës banimore/familjare, me etazhitet B+P, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr.350/02-109222/25 dt.28.07.2025, (sipas eLeja KKN-00344), për caktimin e kushteve ndërtimore dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë kopja e planit për parcelat kadastrale nr.7423-22, evidentuar në Certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-07423-22 ZK Prishtina, në emër të Laurat Raça;
- Inçizimin gjeodezik për parcelën kadastrale nr.7423.22 ZK Prishtinë, të punuar nga kompania e licencuar Muzafer Mustafa, me nr të licencës 09, të lëshuar nga Agjensioni Kadastrale i Kosovës;
- Kopjen të dokumentit të identifikimit të pronarit kopje Laurat Raça;
- Foto të ndërtesës individuale;
- Projektin konceptual-projekti propozimi i hartuar nga kompania “Engineernig Group” me seli në Prishtinë;

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit pas shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05 Nr.350/02-109222/25 dt.28.07.2025, (sipas eLeja KKN-00344), dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe atë gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Urban në Prishtinë, si dhe konsultimit të projekt propozimit-Projektit konceptual, të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Parcela kadastrale, me sipërfaqe të përgjithshme prej 218 m² sipas certifikatës së njësisë kadastrale (oborr 82 m² dhe shtëpi-ndërtesë S=136 m²), përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr.035-181427 dt.24.09.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë “ndërtim i mesëm i përzier”, dhe sipas projekt propozimit, aplikuesi ka kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore për rindërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare në themele të vjetra.

Kjo drejtori, paraprakisht marrjes së vendimit përfundimtar, konkretisht në procedurën e shqyrtimit të kërkesës së referuar më lartë, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, dhe pikës 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, me datë 19.11.2025, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50m², për të njoftuar publikun me synimin e bashkëpronarëve 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 23.11.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Në procedurë të shqyrtimit të kësaj kërkesë, është konstatuar se, bazuar në incizimin gjeodezik dhe pjesën grafike të projektit konceptual të prezantuar, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 7423-22 ZK Prishtinë, gjendet e ndërtuar ndërtesa individuale banimore/shtëpi banimi, me etazhitet B+P. Sipas projektit konceptual, kushtet ndërtimore janë propozuar për rindërtimin e ndërtesës banimore/familjare, në themele të vjetra, me sipërfaqe të përgjithshme S=82+82=164 m², e cila sipërfaqe ndërtimore është sipas gjendjes faktike.

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 kyçe të parcelës kadastrale në rrugën e lokale/rrugën publike, ku ndër të tjera konstatohet :

“Pas shqyrtimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Laurat Raça, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05 Nr.350/02-109222/25 dt.28.07.2025, (sipas eLeja KKN-00344), kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Rexhep Mala”, për ndërtesën banimore me etazhitet B+P, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese në raport me parcelën 7423-22 ZK Prishtinë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes”.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 3 dhe 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor dhe nenin 13 të “Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit ka konstatuar se kërkuuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i Situacionit – “zgjidhja urbane”.

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

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-109222/25 dt.28.07.2025, 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. 350/02-109222/25 DT.20.04.2026

Zyrtare,
Merale Bilalli Asllani



Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi



