

01-313



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, 44 dhe 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, 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, 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, Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe në bazë të kërkesës 05nr.350/02-28996/26 dt.25.02.2026, (sipas eLeja, KKN – 889), të kërkueses/pronares, Florije Visoka nga Prishtina, rr.”Rrustem Statovci”p.n., për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste - **Ndërtesa** me B+P+5, (me aplikim të “Arkitekturë e qëndrueshme”), në kuadër të Blloku urban - Ngastra ndërtimore “F” të Planit Rregullues “Dodona” & PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 23.04.2026, merr këtë:

V E N D I M
CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE,

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkueses/pronares, Florije Visoka nga Prishtina, rr.”Rrustem Statovci”p.n., sipas kërkesës, 05nr.350/02-28996/26 dt.25.02.2026(sipas eLeja, KKN-889), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me B+P+5 (me aplikim të “Arkitekturë e qëndrueshme”), në kuadër të Blloku urban - Ngastra ndërtimore “F” të Planit Rregullues “Dodona” & PZHU-së në Prishtinë, konkretisht parcelës kadastrale, **nr.7071-0** ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit koncept dhe “zgjidhjes urbane” të prezantuar dhe miratuar;

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Dodona” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01nr.35-18190 dt.03.08.2005, ku sipas këtij plani kjo zonë - Ngastra ndërtimore “F”, të jetë me destinim “C-bërthama e zonës”, si dhe në Planin Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01nr.035-181427 dt.24.09.2013, me destinim “Ndërtim i lartë i përzier”.

Për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, kërkuësja është informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues Dodona - PZHU” me referencë 04nr.350/01-159394/22 dt.14.07.2022, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
- **nr.7071-0**; S=233m²; Florije Visoka;..... "Tokë ndërtimore";
Totali: S=233m²;
- Parcela kadastrale e lartcekur është në pronësi të pronarit privat, gjegjësisht e drejta pronëso- juridike është private-tokë e ndërtuar, si dhe e njëjta ka kyçje në infrastrukturë teknike rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni,
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur nuk ka ndërtim, përkatësisht hapësira shfrytëzohet për parkim të automjeteve;
- Terreni i lokacionit, ka pjerrtësi të vogël në drejtimin lindje-perëndim, me disnivel ~1.35m’;
- Me aktin noterial “Pëlqim”, i përpiluar dhe noterizuar te Noter Artan R. Bunjaku në Prishtinë, me nr.rend.511/2026 dt.11.02.2026, dhe aktin noterial “Pëlqim”, i përpiluar dhe noterizuar te Noter Artan

R. Bunjaku në Prishtinë, me nr.rend.511/2026 dt.11.02.2026, bashkëpronarët e parcelës kadastrale nr.7067-0 ZK Prishtinë, japin pëlqim për ndërtim të ndërtesës në kufi të parcelës së tyre;

- Përmes shkresës "Deklaratë" e datës 27.06.2006, e nënshkruar nga pronari i parcelës kadastrale nr.7070-1 dhe nr.7070-2 ZK Prishtinë, dhe pronari i parcelës kadastrale nr.7071-0 ZK Prishtinë, për ndërtim në kufi, e vërtetuar në Gjykatën Komunale në Prishtinë, VR.nr. 5307/2006, dt. 30.06.2026, të njëjtit janë pajtuar të ndërtojnë deri në kufijtë ekzistues të parcelave të tyre;

- Në diametër prej 50m' të lokacionit, përfshihen kryesisht ndërtesa individuale banimore, si dhe ndërtesa shumë banesore dhe afariste;

- Parcela kadastrale e lartcekur, ka qasje nga rrugët "Rrustem Statovci" dhe "Gustav Meyer".

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me B+P+5 (me aplikim të "Arkitekturë e qëndrueshme"), në kuadër të Blloku urban - Ngastra ndërtimore "F" të Planit Rregullues "Dodona" & PZHU në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar, analizuar, si dhe mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësinor, projekt propozimin e prezantuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe rregullativën ligjore në fuqi, dhe ato janë:

- Organizimi, gabaritet, pozicionimi, etazhiteti i ndërtesës dhe raporti i saj me distancat nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara, parcela ndërtimore e bllokut urban, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur vendimit të kushteve ndërtimore;

- Parcela kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, konkretisht parcela ndërtimore e përfshirë në ndërtim - brenda vijës rregulluese, është:

- nr.7071-0; S=233m²;

Totali: S=233m²;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore të pjesës së Blloku urban - Ngastra ndërtimore "F", të Planit Rregullues "Dodona" dhe PZHU-së në Prishtinë, është planifikuar të ndërtohet ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me B+P+5 (me aplikim të "Arkitekturë e qëndrueshme"), me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesa shumë banesore & afariste,

S=875.05m² / 745.05m², mbi tokë + 130m², nën tokë /,

Etazhitet: B+P+5;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, bazuar në kriteret dhe parametrat e planit rregullues, është banim shumë banesor dhe afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse të ndërtesave: kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar dhe miratuar);

- Etazhiteti maksimal për bllokun urban – Ngastra ndërtimore "F", të Planit Rregullues "Dodona", është IV-IV etazhe, dhe sipas PZHU-së është X÷XV etazhe, ndërsa etazhiteti nëntokësor nuk kufizohet;

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës i rregulluese (ISHP), sipas Planit Rregullues "Dodona" & PZHU, për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabaritet në përdhese ose suterren, është max.40%, andaj, dhe sips llogarive, kjo sipërfaqe është:

S=233 x 0.4=93.20m², / lejuar për sipas planit rregullues /,

S=233 x 0.5=116.50m², / lejuar sipas vendimit për "Arkitekturë e qëndrueshme" /,

S=116.50m², / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN) për vendosjen e ndërtesës në bazë -gabarit të bodrumit, lejohet max.0.6 (60%), bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

S=233 x 0.6=139.80m², / lejuar për sipas vendimit /,

S=130m² / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara, për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është min.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:

$S=233 \times 0.4=93.20\text{m}^2$, / sipas Vendimit të Kryetarit /,

$S=71.44+110=181.44\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit, parteri + kulm i gjelbër /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISHN) për Bllokun urban – Ngastra ndërtimore "F", sipas kriterëve të Planit Rregullues "Dodona".

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 ballore mbi nivelin e tokës-**suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

$S=233 \times 3.5=815.50\text{m}^2$ / lejuar për sipas planit rregullues /,

$S=745.05\text{m}^2$, / sipas projekt propozimit /.

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01nr.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 të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, tipi i mbulimit "d1" mundëson ndërtimin e objektit me një gjatësi maksimale prej 25 metrave dhe sipërfaqe të lirë 2,5 metra në mes ndërtesave dhe kufirit të ngastrës. Ndërtesa duhet të ndërtohet në kufirin e ngastrës në njërën anë, nëse pronarët e ngastrave fqinje pajtohen me një gjë të tillë. Ndërtesat në njërën anë të rrugës duhet të ndërtohen ose pa sipërfaqe të lirë në kufi të ngastrës ose me sipërfaqe të lirë prej 2,5 metra. Të gjitha sipërfaqet e lira duhet të jenë të lokalizuara në ngastër vetjake;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale, gjegjësisht hapësira e lirë në pjesën e pasme të objektit të jetë $0.25 \times H$ (ku H është lartësia mbi tokë e objektit). Objekti, me pëlqim të fqiut, mund të ndërtohet në kufi të parcelës kadastrale apo edhe në distancë më të afërt, por pa hapje në fasadë. Në distanca më të vogla lejohen hapjet për kthina sekondare si: wc, banjo, depo, shpajzë, shkallë;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, sipërfaqja e lirë në fasada me hapje primare (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj.) është $0.25 \times H$. Përmes pëlqimit të vërtetuar distanca mund të zvogëlohet apo edhe ndërtohet në kufi të parcelës ndërtimor / kadastrale;
- Ngritja e nivelit të përdhësës së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit, të jetë për afarizëm max.30cm, kurse për pjesën e banimit max.1.20m’;
- Dalja me konzollë në ndërtesë nuk lejohet;
- Qasja në parcelë duhet të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues, të prezantuar në Planin e situacionit - "zgjidhjen urbane" të parcelës;
- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30 m^2 sipërfaqe neto të afarizmit, të planifikohet nga një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend parkimet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet dhe trotuarët;
- 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 efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- 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;
- Si dhe të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues "Dodona" dhe PZHU-së.

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

VI. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, dhe të licencuar, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, UA të MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, UA të MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, Rregulloren e MMPH Nr. 03/2016 mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, bazuar në Udhëzimin Administrativ 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 parcelës, me rrugë, shtigje, mobiliarin 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;*

VII. Dokumentacioni ndërtimor - elaborati për "Arkitektura e qëndrueshëm", i hartuar konform kriterëve të përcaktuara me Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, për të cilin është dhënë vlerësimi për rregullsi nga Sektori i Mjedisit dhe i Efiqencës i Drejtorisë së Urbanizmit dhe Mjedisit, në fazën e caktimit të kushteve ndërtimore, përmes shkresës zyrtare "Vlerësim në arkitekturë të Qëndrueshme", me referencë 05nr.351/05-40882/26 dt.21.04.2026, me rastin e aplikimit për leje ndërtimore, aplikuesi obligohet të sigurojë rregullsinë dhe të sigurojë pëlqim në dokumentacionin ndërtimor – elaboratin për "Arkitektura e qëndrueshëm", i cili duhet të jetë pjesë përbërëse e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, të përshkruar si në paragrafin VI., të këtij vendimi, i hartuar bazuar në kushtet ndërtimore të përcaktuara me këtë vendim, dhe në kriteret e përcaktuara me Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015.

Në rast të mos përmbushjes së kësaj kërkesë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit obligohet të rishikojë vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, konkretisht përcaktimin e koeficientit të shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (nga ISHP 40 + 10%, në ISHP 40%).

VIII. Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për Masat e mbrojtëse nga zjarri hartuar 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, 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 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 përfshi 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.*

Për arsye të bazës së ndërtesës më të vogël 450m² dhe sipërfaqes totale ndërtimore më pak se 1,500m², nuk parashtrohet nevoja për elaborat për Leje Mjedisore Komunale me këtë edhe për pëlqim përkatës.

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" 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 parcelës-ave dhe investitorit);*

X. Pagesa e taksës 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 Udhëzimit Administrativ 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 parcelës kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënimin.

XI. 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, dhe ka të bëjë arritjen e marrëveshjes për bashkë investim në mes të pronares dhe të investitorit potencial apo në të kundërtën, të prezantojë dëshmi-deklarim, përmes aktit noterial, se e njëjta do të investojë me mjete financiare vetanake për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste.

Në rast të mosplotësisimit 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.

XII. 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, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

A r s y e t i m

Kërkuesja/pronarja, Florije Visoka nga Prishtina, rr."Rrustem Statovci"p.n., me kërkesën 05nr.350/02 - 28996/26 dt.25.02.2026, (sipas eLeja, KKN-889), ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste - **Ndërtesa** me B+P+5 (me aplikim të "Arkitekturë e qëndrueshme"), në lokacionin e përshkruar në paragrafi I. të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën, për kushte ndërtimore 05nr.350/02-28996/26 dt.25.02.2026, (sipas eLeja KKN-889), si dhe gjatë fazës së trajtimit, është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmia mbi pronësinë: kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelën kadastrale nr.7071-0 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projekti koncept -"zgjdhja urbane" dhe projekti ideor i ndërtesës shumë banesore & afariste – Ndërtesa me B+P+5, hartuar nga kompania projektuese "GM Architecture " sh.p.k, me seli në Prishtinë, me certifikatë të biznesit 810061466, dhe me pronar Arben Meha;
- Manuali "Matje gjeodezike", punuar nga kompania gjeodete e licencuar "GeoHorizont" sh.p.k. nga Prishtina, me licencë nr.54;
- Shkresa "Informim nga Plani Rregullues "Dodona" & PZHU", me referencë 04nr.350/01-159394/22 dt.14.07.2022, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm;
- Afishja "Njoftim publik" të datës 19.03.2026 gjerë 03.04.2026, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e lokacionit me shkresën "Njoftim publik";
- Shkresa "Mendimi nga faza e Komunikacionit", i datës 14.04.2026, lëshuar nga zyrtari përgjegjës i drejtorisë;
- Akti noterial "Pëlqim", dhënë nga bashkëpronari i parcelës kadastrale nr. 7067-0 ZK Prishtinë, për ndërtim në kufi, i përpiluar dhe noterizuar te Noter Artan R. Bunjaku në Prishtinë, me nr.rend.511/2026 dt11.02.2026;
- Akti noterial "Pëlqim", dhënë nga bashkëpronari i parcelës kadastrale nr. 7067-0 ZK Prishtinë, për ndërtim në kufi, i përpiluar dhe noterizuar te Noter Artan R. Bunjaku në Prishtinë, me nr.rend.511/2026 dt11.02.2026;
- Shkresa "Deklaratë" e datës 27.06.2006, e nënshkruar nga pronari i parcelës kadastrale nr.7070-1 dhe 7070-2 ZK Prishtinë, dhe pronari i parcelës kadastrale nr. 7071-0 ZK Prishtinë, për ndërtim në kufi, e vërtetuar në Gjykatën Komunale në Prishtinë, VR.nr. 5307/2006, dt. 30.06.2026 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Shkresa "Pëlqim nga "Arkitekturë e qëndrueshme" me 05nr.351/05 – 40882/26 dt.21.04.2026, lëshuar nga Sektori i mjedisit të DU&M;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronares;
- Fotot e lokacionit dhe ndërtesave ekzistuese.

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02-28996/26 dt.25.02.2026, (sipas eLeja, KKN – 889), dokumentacionin e prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë zonë, si dhe rregullativën ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, dosjet e lëndëve të trajtuara në fazat paraprake si dhe dokumenteve të prezantuara gjatë fazës së trajtimit të kërkesës administrative, në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Kërkuesja/pronarja, Florije Visoka nga Prishtina, rr."Rrustem Statovci"p.n., me kërkesën 05nr.350/02-28996/26 dt. 25.02.2026, (sipas eLeja KKN – 889), ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me B+P+5 (me aplikim të "Arkitekturë e qëndrueshme"), në kuadër të Blloku urban - Ngastra ndërtimore "F", të Planit Rregullues "Dodona" & PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në parcelën kadastrale nr.7071-0 ZK Prishtinë, duke prezantuar edhe projekt propozimin koncept të ndërtesës me Plani i situacionit dhe "zgjdhja urbane";

Fillimisht pas pranimit të zgjidhjes urbane, kjo drejtori, paraprkisht, pas pranimit dhe kompletimit të kërkesës për kushte ndërtimore, në fazën fillestare 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 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, ka vendosur Afishen "Njoftimi publik", me datë 19.03.2026 e cila ka qëndruar gjer me datë 03.04.2026, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkueses 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;

Bazuar në projekt propozimin konceptual dhe kriteret e dokumentit të planifikimit hapësinor për hapësirën, Planit Rregullues "Dodona" & PZHU-së në Prishtinë dhe kriteret e "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, si dhe akteve tjera nënligjore, konstatohet se projekt propozimi koncept i prezantuar është në harmoni me kriteret e dokumenteve të planifikimit hapësinor. Bazuar në planin rregullues urban, Ngastra ndërtimore "F" përcakton vijën ndërtimore nga rruga "Rustem Statovci", dhe pozicionimi i ndërtesës është bërë brenda vijës ndërtimore nga rruga (*pasi vija ndërtimore përfshin edhe pjesën e konsiderueshëm të trotuarit ekzistues*), kurse në anën lindore dhe jugore të parcelës, pozicionimi i ndërtesës është bërë në kufi të parcelës kadastrale, konform pëlqimit të dhënë nga pronarët e parcelave kadastrale, nr.7067-0; nr.7070-1 & nr.7072-0 ZK Prishtinë (*në pjesën grafike nr. 7070-0 ZK Prishtinë*), përmes akteve noteriale "Pëlqim", Nr.rend.511/2026 dt.11.02.2026, dhe aktin noterial "Pëlqim", me Nr.rend.511/2026 dt.11.02.2026, i përpiluar dhe noterizuar te Noter Artan R. Bunjaku në Prishtinë, dhe shkresës "Deklaratë" e datës 27.06.2006, e vërtetuar në Gjykatën Komunale në Prishtinë, VR.nr. 5307/2006, dt. 30.06.2026 (kopje e vërtetuar nga origjinali).

Bazuar në koeficientin ndërtimor të planit rregullues për Blloku urban - Ngastra ndërtimore "J" prej 3.5 dhe atij të PZHU-së prej 3.0 – 4.0, është miratuar koeficienti prej 3.5, pasi bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr.04/L-174 dt.23.08.2013, dhe praktikave të zhvilluara deri më sot, PZHU-ja i mbivendoset planit rregullues urban dhe bazuar në PZHU-në, hartohen dhe harmonizohen planet rregulluese urbane.

Sipas projekt propozimin konceptual të prezantuar është konstatuar se shfrytëzimi i parcelës ndërtimore ISHP-ja, (*parcela kadastrale brenda vijave rregulluese*), është propozuar dhe më pas është miratuar, 40% + 10%, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01nr.031-185481 dt.14.08.20215, dhe për këtë aplikuesit obligohen, që me rastin e aplikimit për leje ndërtimore, të prezantojë elaboratin për "Arkitekturë e qëndrueshme", të hartuar bazuar në kushtet ndërtimore të përcaktuara me këtë vendim, dhe në kriteret e përcaktuara me Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, dhe sipas pëlqimit të dhënë përmes shkresës zyrtare "Vlerësim në arkitekturë të Qëndrueshme", me referencë 05nr.351/05-40882/26 dt.21.04.2026, lëshuar nga Sektori i Mjedisit dhe i Efiqencës i Drejtorisë së Urbanizmit dhe Mjedisit, sipas përshtimit në paragrafin XI., të këtij vendimi.

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

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "GM Architecture"shpk., në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05nr.350/02-28996/26 dt.25.02.2026, (sipas eLeja KKN – 889), inkorporomi ne kycjen e aprovuar paraprkisht për automjete në rrugën ekzistuese "Gustav Meyer" në Prishtinë, për ndërtesën afariste-banesore me etazhitet B+P+5, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane dhe funksionit te prezantuar si ne situacion dhe baza te bodrumeve. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesës afariste-banesore 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” si dhe inkorporimi i bodrumeve dhe funksioni i tyre për ndërtesën duhet te behet sipas zgjidhje se prezantuar”.

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 UA 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”, Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, si dhe në diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 22, 45 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, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç’rast konstatoi se kërkuësja ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm dhe se projekt propozimi me planin e situacionit - “zgjidhja urbane” të prezantuar është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues “Dodona” & 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.350/02-0028996/26 dt.25.02.2026, (sipas eLeja KKN – 889), në emër të kërkuëses/pronares, Florije Visoka nga Prishtina, rr.”Rrustem Statovci”p.n. dhe për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me B+P+5 (me aplikim të “Arkitekturë e qëndrueshme”), në kuadër të Blloku urban - Ngastra ndërtimore “F”, të Planit Rregullues “Dodona” & PZHU në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale, **nr.7071-0 ZK** Prishtinë, sipas projekt propozimit koncept dhe “zgjidhja urbane” e prezantuar dhe miratuar;

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

Shtojcë: Plani i situacioni - “zgjidhja urbane” e parceles me ndërtesen shumë banesore & afariste – **Ndërtesa** me B+P+5, në kuadër të Blloku urban - Ngastra ndërtimore “F”, të Planit Rregullues “Dodona” & PZHU në Prishtinë dhe Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga kompania gjeodete e licencuar “GeoHorizont”sh.p.k. nga Prishtina me licencë nr.54.

Udhëzimi 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 vlerësimet nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPH-së;

I dorëzohet: Kërkuëses, kësaj Drejtorie, në dosje të lëndës 05nr.350/02-28996/26 dt.25.02.2026 (sipas eLeja KKN – 889) dhe Qendrës për shërbim me qytetarë;

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 - 28996/26 DT.23.04.2026,**

Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi

Zyrtari:
Ergyn Hajredini,





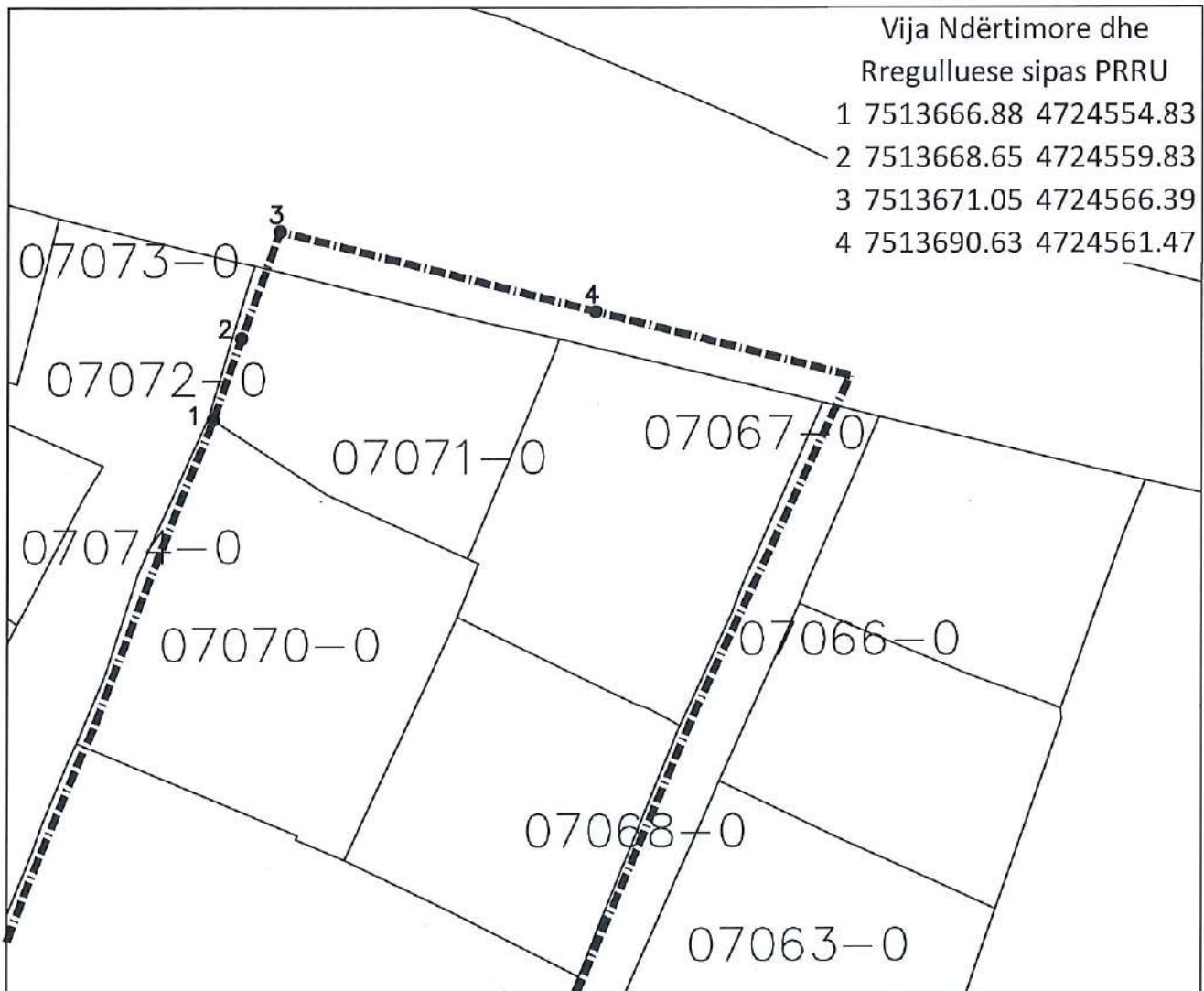
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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



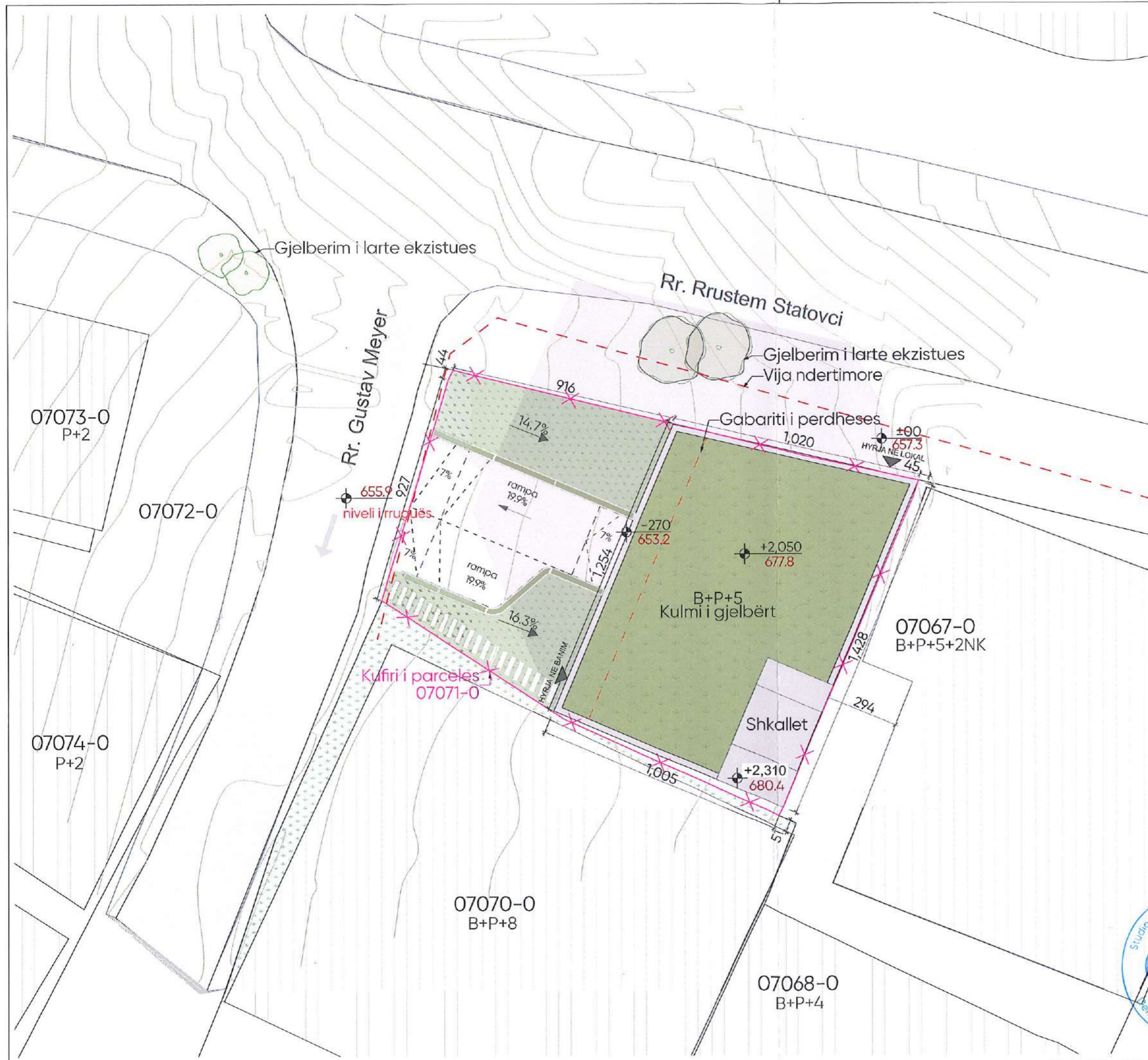
Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 21.04.2026

Legjenda:

-  Vija Rregulluese sipas PRRU
-  Vija Ndërtimore sipas PRRU
-  Parcelat Kadastrale



- LEGJENDA:
- ✖ Kufiri i parcelës
 - Vija ndertimore
 - Gjelberimi i propozuar ne parter
 - Gjelberimi ne kulm



Te dhena nga PZHU

Parcela nr. 7071-0 (Sip. 233.5m ²) Prishtinë			
	Nr. i etazheve	ISHP	ISPN
I lejuar	VII-IX	0.2-0.4 (47.6-93.42m ²)	3.5 (817.25m ²)
I propozuar	VI (P+5)	116 m ²	745.05m ²

Siperfaqe mbi toke:
 Perdhesa: 116.25 m² (49% e sip. se parcelës)
 (+10% per arkitekture te qendrueshme)
 Kati 1,3,5: 134m² x3 = 402m²
 Kati 2,4: 113.4m² x2 = 226.8m²

Total siperfaqe mbi toke: 745.05m²

Siperfaqe nen toke:
 Bodrumi: 130 m² (55.7% e sip. se parcelës)

Total siperfaqe e ndertuar: 875.05m²

Gjelberim ne toke: S=71.44 m² (30%)
 Gjelberim ne kulm: S=110 m² (10%)

Total gjelberim: S= 30% e sip. se parcelës +
 10% gjelberim ne kulm = 40%

Investitori:
Florie Visoka

Emri i Projektit:
Ndertese Afariste-Banesore B+P+5
 Prishtinë / Nr.parcelës 7071-0

Studio Projektuese:

Rruga: Xhevdet Doda
 "Dukagjin Center" Kati 2, Nr:15
 10000 Prishtinë, Kosovë
 info@gmarchitecture.com
 +38344145750 | 044195167

Projektoi: Diellza Hajrizi Msc Ark.
 Lulzim Gashi Ark.
 Aldina Zejnullahu Ark.

Kontrollioi: Arben MEHA ida.

Numri i Projektit: ___/2026

Emri i fajllit:

© GM Architecture

Faza e Projektit:

Projekt Ideor - Arkitektura

Emri i Vizimit:

Situacioni

Vula: Përpjesa e vizimit:

1:200

Data:

Formati i fletës: A3

Nr. i fletës: 3

