



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



01-2147

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, 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.350/02-163986/25 dt. 28.10.2025, (sipas E-leja, KKN-00521), në emër të aplikuesve/pronarëve: Yzri Vitija Perparim Vitija dhe Flamur Vitija, për caktimin e kushteve ndërtimore në hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës afariste, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit të Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 25.02.2026, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/pronarëve: - Yzri Vitija, Perparim Vitija dhe Flamur Vitija nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-163986/25 dt. 28.10.2025, (E-leja, KKN-00521), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës administrative-afariste me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK-së, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.01477-1 ZK Hajvali.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK-së në Prishtinë dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Propozimit i bashkëngjitur i konstruksionit të zonës”, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 Nr. 031-156871 dt. 27.08.2013.

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas PZHK-së, kërkuesi është informuar nëpërmjet faqes zyrtare të Komunës së Prishtinës.

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. 01477-1 ZK Hajvali,..S=2401m²..Yzri Vitija, Perparim Vitija, Flamur Vitija,..“tokë ndërtimore/125; oborr/500; arë e Kl.3/1776m²”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Është tokë pjesërisht ndërtimore, me ndërtesë ekzistuese afariste dhe depo, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është kryesisht i rrafshët;
- Qasja në parcelë kadastrale bëhet përmes rrugës “Dëshmorët e Gollakut”;
- Në diametër prej 50m' ka ndërtesa të ndërtuara dhe destinimi i tyre është afarist-ekonomik dhe ndërtesa individuale banimore;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e ndërtesës afariste, bazuar në parametrat urban të planit janë:

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës, raporti i saj me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe distancat nga kufiri i parcelës, rruga dhe vend parkimet e planifikuara, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjidhja urbane”, bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcela për ndërtim e trajtuar me këto kushte ndërtimore, sipas certifikatës së pronës është $S=2401m^2$, ndërsa sipërfaqja e trajtuar brenda vijës rregulluese është poashtu $S=2401m^2$. E gjitha sipërfaqja e parcelës është brenda vijës rregulluese;
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas Planit Zhvillimor Komunal është P+1 etazhe, i propozuar dhe miratuar P+1;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr.01477-1 ZK Hajvali, planifikohet ndërtimi i ndërtesës afariste, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim;
Ndërtesë afariste P+1:
 - Përdhesa $S=950m^2$;
 - Kati 1 $S=950m^2$;
 Sipërfaqja totale: $S=1900m^2$ / e gjitha sipërfaqe mbi tokë/
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore-brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, është:
 $S = 2401m^2 \times 0.3 (30\%) = 720.3m^2$ / sipas "PZHK-së",
 $S = 2401m^2 \times 0.40 (40\%)$ / sipas projekt propozimit për ndërtesën e re, bazuar në paragrafin I. pika 3. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Bazuar në paragrafin 3 të pikës I të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, me nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, për implementimin e arkitekturës së qëndrueshme në ndërtesën e planifikuar, është lejuar rritja e koeficientit të shfrytëzimit të parcelës (ISHP), për 10 %, me kusht të zhvillimit të arkitekturës së qëndrueshme në ndërtesën e planifikuar, sipas projektit/elaborateve përkatëse, të cilat duhet të hartohen në tërësi sipas indikatorëve apo faktorëve të arkitekturës së qëndrueshme, të përshkruar në paragrafin 4 të pikës I të Vendimit të referuar, dhe të njëjtit të miratohen nga kjo drejtori, në procedurën e pajisjes me leje ndërtimore;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore , për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), sipas planit rregullues dhe 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 kalkulimeve, kjo sipërfaqe është:
 $S=2401 \times 40\%=960.40m^2$
 $S=720.0-345.0=1065.0m^2$ /sipas projekt propozimit me arkitekturë të qëndrueshme;
- Bazuar në kriteret e PZHK-së, koeficienti ndërtimor nuk është i përcaktuar, është përcaktuar vetëm etazhiteti maksimal, P+1, dhe ajo sipërfaqe ndërtimore, në rastin në fjalë do të llogaritet si në vijim:
 100% për etazhet mbi kuotën +0.00,
 $S = 1900m^2$ - sipas projekt propozimit për ndërtesën e re;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë / gabarit të bodrumit sipas PZHK-së nuk është e përcaktuar, kurse bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës lejohet max.60%.
 Sipas kalkulimeve kjo sipërfaqe është:
 $S=2401m^2 \times 0.6 =1440.6m^2$ / lejuar sipas vendimit /.
 $S=0.00m^2$; / sipas projekt propozimit/;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar 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;
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 01477-1, ZK Hajvali, bëhet përmes rrugës ekzistuese “Dëshmorët e Gollakut”, me gjendje faktike rrugë e asfaltuar me destinim infrastrukturë;

- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Komunal, distanca në mes objekteve individuale për banim në fshatra është prej 5-10 metra, varësisht prej numrit të etazheve. Distanca e objektit individual për banim nga objektet ekonomike (shtallat, kotecet, etj.), apo objektet ndihmëse (fushore, depozitë e plehërave etj.) duhet të jetë minimum prej 25-30 metra.
- Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesve) të ndërtesës të sigurohet në parcelën ndërtimore. Për ndërtesat administrative dhe afariste, standardi i parkimit respektivisht i garazhimit sipas Rregullores MMPH nr.08/2017 është 4 VP/ 100 m² të hapësirës shitëse, 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 efikasitetit të 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 përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të PZHK-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 kyçe 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 kyçe nga “Termokos”-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VI. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, 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 Udhëzimin Administrativ Nr.06/2017, Udhëzimin Administrativ Nr.33/2017, Udhëzimin Administrativ Nr.08/2017, kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV, projekt propozimin e prezantuar, 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 50m, 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 përdhësë, 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 1:50, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhësë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale - perspektivë;
- 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;

- 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 kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Elaborati për arkitekturë të qëndrueshme
- 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 **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, 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 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 dhe Mjedisit (kopje);

VIII. Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri. Dokumentacioni për **Leje Mjedisore Komunale** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, 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.

IX. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr.01477-1 ZK Hajvali, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, pjesë e kësaj parcele është e evidentuar si kulturë “Arë e klasës 3”, dhe pasi që, për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, për inicim të procedurës, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelën e paraparë për ndërtim, konform dispozitave ligjore të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që rregullojnë këtë fushë. Për pajisje me këtë pëlqim, me kërkesë duhet t'i drejtoheni kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural. Dokumentacioni i nevojshëm duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, i lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

Meqenëse parcela kadastrale nr.01477-1 ZK Hajvali, që trajtohet me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, dhe të përshkruara në paragrafit III. të këtij vendimi për caktimin

e kushteve ndërtimore, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-“tokë ndërtimore/125; oborr/500; arë e Kl.3/1776m²”; 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, gjegjësisht parcelës ndërtimore të përcaktuara sipas Plani i situacionit – “Situacioni”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=1776 m². Kjo sipërfaqe bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

X. Marrëveshja për infrastrukturë - bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01-0094474/17 dt.24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave 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);

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 “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01-0094474/17 dt.24.04.2017 dhe Rregulloren për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023 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.

XII. 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

Aplikuesit/pronarët Yzri Vitija, Perparim Vitija dhe Flamur Vitija nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr.350/02-163986/25 dt. 28.10.2025 (E-leja, KKN-00521), kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës administrative, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal në Prishtinë, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr.350/02-163986/25 dt. 28.10.2025 dhe gjatë fazës së trajtimit ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë kopja e planit për parcelën kadastrale nr.01477-7, evidentuar në Certifikatën e njësisë kadastrale P-71914002-01477-1. ZK Hajvali, në emër të Yzri Vitija, Perparim Vitija dhe Flamur Vitija,
- Çertifikata e regjistrimit të biznesit të kompanisë hartuese N.T.P.”Jeta”, me numër unik identifikues 810214320;
- Inçizimin gjeodezik për parcelën kadastrale nr.01477-1 ZK Hajvali, të punuar nga gjeodeti i licencuar Kushtrim L Krasniqi, me nr të licencës 47, të lëshuar nga Agjensioni Kadastral i Kosovës;
- Autorizim për përfaqësim nga Perparim Vitija për Alban Krasniqi, tek noter Sefadin Blakaj me LRP.nr.:1079/2025; REF.nr.:587/2025 dt.06.02.2025;
- Autorizim për përfaqësim nga Yzri Vitija për Alban Krasniqi, tek noter Sefadin Blakaj me LRP.nr.:1078/2025; REF.nr.:586/2025 dt.06.02.2025;
- Autorizim për përfaqësim nga Flamur Vitija për Alban Krasniqi, tek noter Sefadin Blakaj me LRP.nr.1041/2025, dt.13.10.2025;
- Foto nga tereni;
- Projektin konceptual-projekti propozimi i hartuar nga kompania N.T.P.”Jeta”, me numër unik identifikues 810214320, në Prishtinë, hartuese Fjolla Shala Msc ark.;
- “Deklaratë” e realizuar pran noterit Shkelzen I .Ademime LRP. Nr.3267/2025 dt.28.07.2025 nga pronarët e parcelave kadastrale me nr. 01477-1, 01477-2, 01477-3, 01477-4 dhe 00880-7, ZK Hajvali, me të cilën ata, në mënyrë të përbashkët, deklarojnë dhe japin pëlqimin për ndërtim në afërsi të pronës sonë, në distancë prej 0.0 m nga kufiri i pronës.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-163986/25 dt. 28.10.2025, 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 Komunal në Prishtinë, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit konceptual të prezantuar, ka konstatuar se:

- Aplikuesit-pronarët Yzri Vitija, Perparim Vitija dhe Flamur Vitija nga Prishtina, me kërkesën kërkesën 05 Nr.350/02-163986/25 dt. 28.10.2025 (E-leja, KKN-00521), kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste, me etazhitet P+1, në parcelën kadastrale nr. 01477-1. ZK Hajvali, e cila shtrihet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal-PZHK në Prishtinë, dhe konkretisht kjo hapësirë është e planifikuar me destinim “ Propozimit i bashkëngjitur i konstruksionit të zonës”, bazuar në projektin konceptual- “zgjidhja urbane” dhe projektin ideor të prezantuar.

-Duke u bazuar në nenin 3 dhe 18 të Ligjit 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 27.11.2025, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m’, për të njoftuar publikun me synimin e pronarëve dhe investitorit, për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 12.12.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

- Pas analizës së Planit të situacionit – “zgjidhja urbane” në aspektin e pozicionimit të ndërtesës, të organizmit të parterit, me rrugë, shtigje, vend parkime dhe hapësira gjelbëruese brenda parcelës ndërtimore, konstatohet se pozicionimi i ndërtesës është në harmoni me distancat e përcaktuara, dhe se plotëson kriterin e planifikimit urban në fuqi.

-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 në ndërtesën dhe në rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e vend parkimeve, në kuadër të parcelës ndërtimore, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Përparim Vitija në Hajvali të komunës së Prishtinës, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-163986/25 dt.28.10.2025, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Dëshmorët e Gollakut” në Hajvali të komunës së Prishtinës, për ndërtesën afariste me etazhitet P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese ne raport me parcelën 1477-1 Zk. Hajvali, si dhe shmangia e kyçjes nga udhëkryqi me rrugën nacionale Gjilan - Prishtinë. Kyçja duhet të përshtaten teknikisht rrugës ekzistuese “Dëshmorët e Gollakut”, të respektohet profilimi i rrugës, dhe në rast ndryshimi të tij në kohën kur aplikohet sipas komunës së Prishtinës, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes.”.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, 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 dhe Mjedisit 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 Zhvillimor Komunal 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".

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

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikueseve, në dosje të lëndës 05-350/02-163986/25 dt.28.10.2025, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-163986/25 dt. 25.02.2026

Zyrtar,
Bahtie Uka



Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi





adresa: Prishtinë Mati 1
tel: +383 44 178 669
e-mail:
jeta.prishtine@gmail.com

Shënim:

1. Të gjitha dimensionet janë dhënë në cm përveç nëse tregohet ndryshe.



Projektues:
Msc. Emin Bogiqi
Idn. Rustem Krasniqi
Bsc. Alban Krasniqi
Bsc. Blenda Berisha

Emërtimi i objektit:	Fazat e projektit:
Afarizem P+1	Arkitektura

Përparim Viti
Prishtinë, Hajvali

Emërtimi vizatimit:

Situacioni i
ngushte

Për pjesën	Data
1:250	09.07.2025

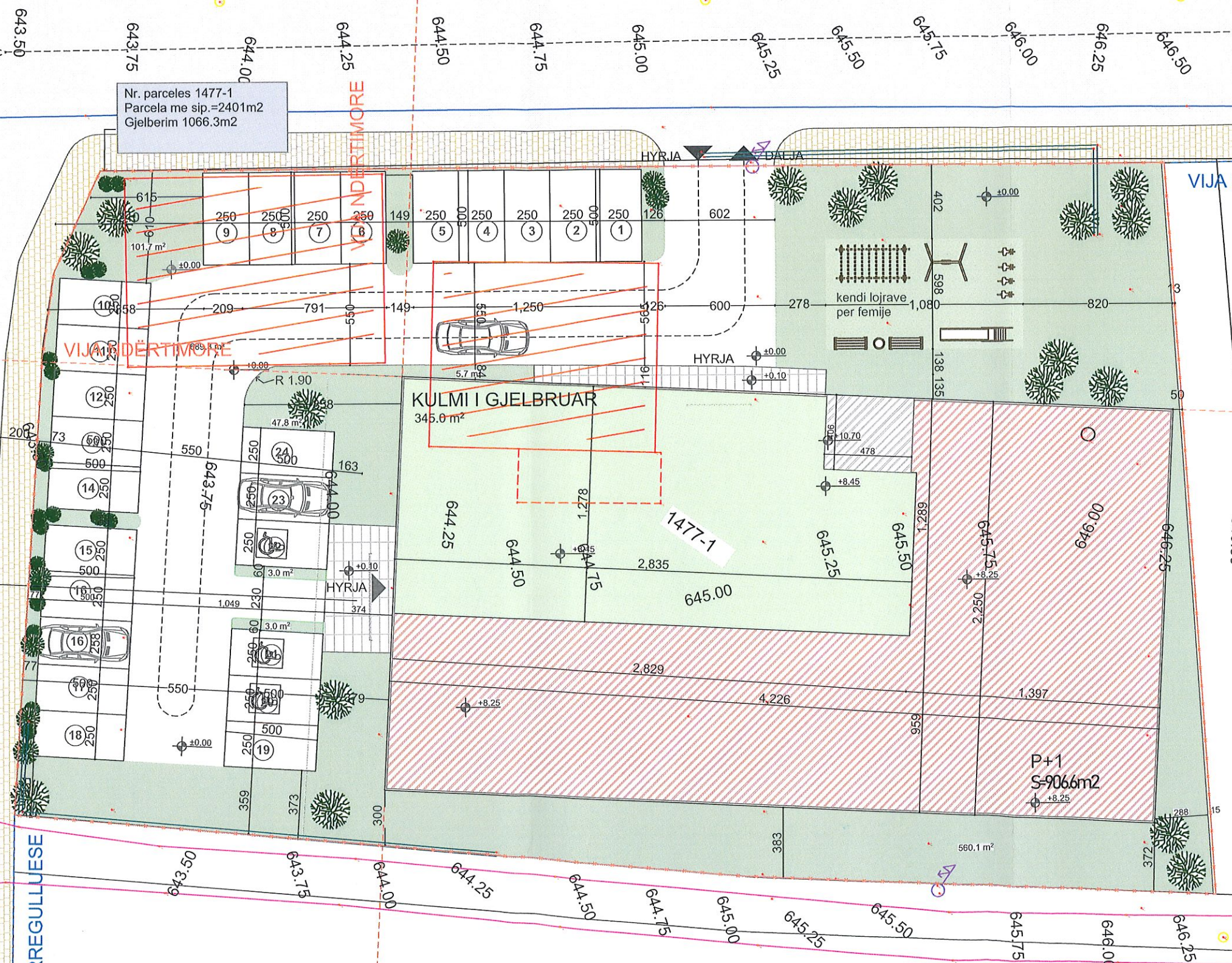
Faqe: 03

Në shkëmbim:

Vula:



Rr. Nacionale Prishtinë - Gjilan



Sip. parceles 2401m2
Etazhite P+1 e lejuar / P+1 e projektuar
ISHP - Parter 30% 2401x0.3=720.3m2
A.Q 10% 2401x0.1=240.1m2
Total=960.4 e lejuar
S=950.63 e projektuar
ISGJ - Parter 30% 2401x0.3=720.3 m2 / 721.3
Kulm i gj. 10% 2401x0.1=240.1 m2 / 345.0
Total=960.4 e lejuar
1066.3 e projektuar

- Parcela ndertimore
- Sipërfaqe gjelbëruese e parceles ose 30% e parceles ndertimore
- Sipërfaqe gjelbëruese (kulm i gjelber) ose 13.46% e parceles ndertimore
- Sipërfaqe e parterit dhe rrugëve ose 27.02% e parceles ndertimore