



Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika "d" të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-164531/25 dt. 29.10.2025, të aplikuesit/pronarit Mentor Krasniqi nga Prishtina, rr. Lidhja e Pejës, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë afariste me etazhitet B+P+1, në Zonën Industriale në Prishtinë, kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 12.02.2026, merr këtë:

## V E N D I M

### PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** aplikuesit/pronarit Mentor Krasniqi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-164531/25 dt. 29.10.2025 (Eleja, KKN-00671) për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste, me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1536-70 dhe 1536-74, ZK Prishtinë.

**II. Lokacioni** i parcelës kadastrale për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është me destinim "zonë ekonomike".

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
  - nr. 1536-70.....S=5428 m<sup>2</sup>..... Mentor Krasniqi....."are e klases 2";
  - nr. 1536-74.....S=1000 m<sup>2</sup>..... Mentor Krasniqi....."are e klases 2";
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe matjet gjeodezike, në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1536-70 dhe 1536-74, ZK Prishtinë, nuk ka ndërtesa të ndërtuara por ka objekte montuese (kontejner) dhe montuese nga druri në forme të strehës;
- Qasja në kompleks-parcelë kadastrale është përmes rrugës Nacionale "N9", rr. "Lidhja e Pejës" (rruga Prishtinë-Pejë);
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m' ka ndërtesa ekzistuese afariste-komerciale, me etazhitet P+0 deri në P+2;
- Terreni është me pjerrtësi të lehtë;

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës, sipas gjendjes së planifikuar, për realizimin/ndërtimin e kompleksit me ndërtesë afariste-multifunksionale në Prishtinë, si dhe hapësira tjera përcjellëse, bazuar në kriteret, kushtet dhe parametrat urban të PZHU-së, mbi bazën e dritës së diametrit prej 50m', dhe projekt propozimit, dhe ato janë:

- Organizimi, gabariti, pozicionimi, etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks, raporti i distancës së ndërtesës nga kufiri i parcelës ndërtimore dhe ndërtesave të rrethinës, rrugët e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera të rregullimit, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar

në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

- Parcelat kadastrale të trajtuara për realizimin e ndërtesës afariste me sipërfaqe brenda vijës rregulluese, është:
  - nr. 1536-70..... $S=5428.00 \text{ m}^2$ ;
  - nr. 1536-74..... $S=1000.00 \text{ m}^2$

**Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave të trajtuara për parcelen ndërtimore, brenda vijës rregulluese:  $S=6421.39 \text{ m}^2$  dhe jashtë vijës rregulluese:  $S=6.61 \text{ m}^2$ .**

- Me kushtet ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore, planifikohet të ndërtohet ndërtesa afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

#### **Ndërtesë afariste**

$S=7800.00 \text{ m}^2 / 5142.40 \text{ m}^2$ , mbi tokë+ $2657.60 \text{ m}^2$ , nën tokë /,  
Etazhiteti: **B+P+1**

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë me destinim afarist-komercial, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazheve, etj, sipas destinimit të përcaktuar me PZHU-në "zonë ekonomike" dhe projekt propozimit;
- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas PZHU-së për zonën "zona ekonomike" nuk është i përcaktuar. Etazhiteti është përcaktuar bazuar në rrethinën-diametrin prej  $50\text{m}'$ , dhe sipas projekt propozimit konceptual, është propozuar dhe miratuar etazhiteti -B+P+1;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, sipas PZHU\_së, lejohet max. 0.4 (40%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:  
 $S=6421.39 \times 0.4=2568.56 \text{ m}^2$  / sipas PZHU-së /,  
 $S=2568.56 \text{ m}^2$  /sipas projekt propozimit/;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës kadastrale/parcelës ndërtimore, brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabaritin e bodrumit, është max. 0.6 (60%), sipas paragrafit 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:  
 $S=6421.39 \times 0.6=3852.83 \text{ m}^2$  / sipas Vendimit të kryetarit /,  
 $S=2657.60 \text{ m}^2$  / sipas projekt propozimit /;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës kadastrale/parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në normat teknike të planifikimit dhe 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:  
 $S=6421.39 \times 0.4=2568.56 \text{ m}^2$  (sipas Vendimit të kryetarit);  
 $S=6421.39 \times 0.3=1926.42 \text{ m}^2$  (sipas Vendimit të kryetarit);  
 $S=1940.88+657.30=2598.18 \text{ m}^2$  / sipas projekt propozimi, mbi tokë+kulm i gjelbër /.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), për zonën "zona ekonomike" nuk është i përcaktuar sipas PZHU-së, por bazuar në rrethinën-diametrin prej  $50\text{m}'$ . Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën  $\pm 0.00$ , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës.  
 $S=7800.00 \text{ m}^2$ , / sipas projekt propozimit /.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2015 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;
- 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;

- Qasja në kompleksin me ndërtesë afariste do të jetë përmes rrugës rrugës nacionale, rr. "Lidhja e Pejës" (rruga Prishtinë-Pejë) me gjendje faktike rrugë e asfaltuar, sipas gjendjes kadastrale, me shfrytëzim aktual "infrastrukturë-rrugë";
- 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 7.00 m`;
  - jo më pak se 7.50 m` për rrugët me gjerësi 7.00÷15.00 m`;
  - jo më pak se 10.00 m` për rrugët me gjerësi mbi 15.00 m`;
- Ngritja e nivelit të përdhese nga niveli i terrenit të jetë max. 0.30 m;
- Sipas Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, për ndërtesat e restoranteve, kafeneve dhe të përmbajtjeve të tjera të ngjashme 4 VP/ 100 m<sup>2</sup>, ndërtesat administrative (publike) 2 VP/ 100 m<sup>2</sup>, për sipërfaqe më të vogla se 100 m<sup>2</sup>, të sigurohen së paku 2 VP, ndërtesa të tregtisë 4 VP/ 100 m<sup>2</sup> të hapësirës shitëse, etj.
- Në paraqitjen e situacionit të parcelës kadastrale, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelës, gjelbërimit të planifikuar, etj.;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të pikojë 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. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale nr.1536-70 dhe 1536-74 ZK Prishtinë** në pronësi private, bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane", si dhe Situacioni i parcelës ndërtimore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali i bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" & Situacioni i parcelës ndërtimore nga Planin Zhvillimor Urban në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim të punuar nga gjeometri i licencuar.

Procedura e bashkimit do të realizohet sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e cila do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operatin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, para aplikimit për leje ndërtimore, me kërkesë të pronarit, si dhe bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim punuar nga gjeodeti i licencuar .

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronari, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore, gjegjësisht anulimin e tyre.

**VI. 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 kyçe në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit, 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 kyçe nga "Termokos" - Ndrohitorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

**VII. Dokumentacioni ndërtimor/projekti kryesor**, 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 IV., projekt propozimin e prezantuar, në "Udhëzimi Administrativ 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", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr. 08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor, "Udhëzim 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, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50 m`, 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 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 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 vendndërtim", 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;

**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, 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 (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri
- Pelqimin nga banka T.C Ziraat Bankasi A.S, Vatani Shpk dhe GritanKos Shpk.

**IX. Dokumentacioni ndërtimor për Leja Mjedisore Komunale** – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-

Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, 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

**X. Me dokumentacionin ndërtimor për aplikim për leje ndërtimore,** aplikuesi duhet të dorëzojë:

**Të sigurojnë Pelqimin për qasje në rrugën Nacionale nga MMPHI** ; - Duke u bazuar në Nenit 21, të Ligjit 04/L-174 Për Planifikim Hapësinorë, konkretisht pika 6, në cilën citohet: “Kushtet ndërtimore duhet të kërkojnë bazë ligjore të të drejtës për qasje nga parcela kadastrale në rrugë publike”, të prezantohet **Pëlqimi** për qasje në rrugën Nacionale “N9” drejtimi Prishtinë – Fushë Kosovë nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës.

**XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** – për parcelen kadastrale brenda vijave rregulluese, të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 2”, të realizohet bazuar në pikën 4 të nenit 9 UA 02/2013 për zbatimin e Ligjit për Kadastër, ndryshimi i llojit të shfrytëzimit të parcelës së tokës me ligje dhe vendime të veçanta – plane urbanistike, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa 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 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, përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet - parcelës ndërtimore, brenda vijes rregulluese  $S = 6422 \text{ m}^2$ , sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe në harmoni me vijën rregulluese të te PZHU-se. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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

**XII. 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 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).

**XIII. 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” 01 Nr.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 si 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 rrënit.

**XIV.Vlefshmëria** e vendimit për caktimin e 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, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

## **A r s y e t i m**

Aplikuesi/pronari Mentor Krasniqi nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-164531/25 dt. 29.10.2025 (Eleja, KKN-00671), ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste, me etazhitet B+P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-164531/25 dt. 29.10.2025 si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesi ka prezantuar dokumentacionin dhe provat, si në vijim:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelat kadastrale nr. 1536-70 dhe 1536-74, ZK Prishtinë, kopjet e planit dhe certifikatat e njërive kadastrale, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projekti konceptual-“zgjidhja urbane”, hartuar nga kompania projektuese “Fractal+” shpk, me seli në Prishtinë, dhe me numër unik identifikues 810133140;
- Manuali “Situacioni Gjeodezik i parcelës 1536-70 dhe 1536-74 ZK Prishtinë”, te punuar nga kompania gjeodezike “Ar-Consulting” Shpk, me nr te licences 72,;-----
- Akti noterial “Autorizim”, sipas së cilit autorizimdhënësi Mentor Krasniqi me numër personal 1013953992, autorizon Astrit Xharavina nga Gjakova me numer personal 1001291099, për përfaqësim, i redaktuar dhe noterizuar te notere Erblina Krasniqi Prishtina në Prishtinë, Numri Rendor i LRP: 3632/2025 dt. 24.10.2025;
- Aktin noterial “Deklaratë-Pëlqim”, LRP. Nr. 10028/2025 dt. 11.12.2025, te pronarit të parcelës 1536-61 ZK Prishtinë, e noterizuar te notere Ermira Uka Gashi, me te cilen, “Jep pëlqimin që nga ana veriore hapesira me gjatesi 51m’, ska ndertim, planifikohet organizim me gjelberim, rruge dhe parkingje; Pjesa qendrore hapesira me gjatesi 130m’ planifikohet ndertim me destinim afarizem; Pjesa jugore me gjatesi 16m’, planifikohet ndertim me destinim afarizem dhe pasazh per komunikim, e cila mund te ndertohet deri ne distance 60cm nga kufiri i ngastres sone kadastrale”;
- Aktin noterial “Deklaratë-Pëlqim”, LRP. Nr. 1928/2025 dt. 10.12.2025, per ndertim, i pronarit të parcelës 1536-119 ZK Prishtinë, e noterizuar te notere Dr.Sc. Kosovare M. Sopi, me te cilen, “Jep pëlqimin fqinjit tim Mentor Krasniqit qe gjate ndertimit mund te afrohet deri afer mexhes/vijes prej 1meter e 10 centimeter ndarese ndermjet parcelave tona”.
- Aktin noterial “Deklaratë-Pëlqim”, LRP. Nr. 11242/2025 dt. 11.12.2025, per ndertim, i pronarit të parcelës 1536-62 ZK Prishtinë, e noterizuar te notere Ma.Sc. Learte F. Cana, me te cilen, “Jep pëlqimin te ndertoj objektin ne respektim reciprok te kufinjeve te ngastrave duke u afruar deri ne distance 5.50 metra pa pelqim tjeter paraprak gjate ndertimit te objektit”
- Pelqimi per legalizim, ndarje, nderrim te destinimit dhe bashkimin e ngastrave 1536-70 dhe 1536-73 Zk Prishtine, leshuar nga ZIRAAT BANK KOSOVA me dt. 21.08.2025 ne Prishtine;
- Fotokopja e letërnjoftimit të aplikuesit dhe të të autorizuarit.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-164531/25 dt. 29.10.2025 për caktim të kushteve ndërtimore, dhe të dokumentacionit të prezantuar dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, të dokumentit të planifikimit hapësinor – Plani Zhvillimor Urban, si dhe të projekt propozimit-projektit konceptual me “zgjidhja urbane” të prezantuar, në mënyrë kronologjike dhe procedurale, konstatoi se:

Aplikuesi, me kërkesën 05 Nr. 350/02-164531/25 dt. 29.10.2025, ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës afariste, me etazhitet B+P+1, në kuadër të PZHU-së në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1536-70 dhe 1536-74 ZK Prishtinë, e cila shtrihet në kuadër Planit Zhvillimor Urban, i miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, në zonë të paraparë me destinim “zonë ekonomike”.

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në 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 14.11.2025, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m, për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, 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 28.11.2025. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie, nuk është pranuar ndonjë vërejtje apo sygjerim.

Në procedurën e shqyrtimit dhe analizimit urb-arkitektonik të projektit konceptual-“zgjidhja urbane”, të prezantuar, dhe të Planit Zhvillimor Urban, është konstatuar se janë propozuar kushtet ndërtimore për ndërtimin e ndërtesës afariste, ku koeficienti i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), koeficienti i shfrytëzimit të nëntokës (ISHN), vija ndërtimore nga bordura e rrugës së planifikuar me PZHU-në, distancat e ndërtesës nga kufiri i parcelës, etj., të propozuara, janë në harmoni me parametrat e përcaktuar me PZHU-në, ndërsa etazhiteti i propozuar B+P+1, është në harmoni me karakteristikat e rrethinës në distancë prej pesëdhjetë (50) metrave nga kufijtë e parcelës kadastrale (sipas analizës së gjendjes faktike), gjegjësisht në kundërshtim 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.

Në manualin “Situacioni Gjeodezik i parcelave 1536-70 dhe 1536-74 ZK Prishtinë”, të prezantuar, është paraqitur vetëm gjendja faktike e parcelës kadastrale nr. 1536-118 ZK Prishtinë, të punuar nga kompania gjeodezike “Ar-Consulting” Shpk, me nr të licences 72, meqenese ndërtesat egzistuese me etazhitet me të larte eshte ne kufi me parcelat e aplikuesit ne fjale.

Më tutje, pas shqyrtimit të projektit konceptual të prezantuar, analizimit dhe vlerësimit se propozim zgjidhje urbane ka përmbush kriteret urbane të përcaktuara me PZHU-në, përkatësisht është respektuar struktura urbane e PZHU-së, ku thuhet se, citoj: *“Në të gjitha zonat që nuk ka plane rregulluese minimumi i parcelës për aplikim për leje është 30 ari dhe kjo vlen deri në momentin që për atë zonë bëhet plani rregullues urban”*, dhe se ato kushte ndërtimore, të propozuara, janë të bazuara në dritën e diametrit prej pesëdhjetë (50 m) metrave, kjo drejtori vendosi të vazhdojë procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore për parcelat kadastrale në trajtim, sipas kësaj kërkesë.

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 kyçje të parcele si dhe organizimin e rrugëve të brendshme dhe vendparkimet, në kuadër të parceles, dhe është konstatuar, si në vijim:

*“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Mentor Krasniqit, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-164531/25 dt. 29.10.2025, për kyçjen e automjete në rrugën ekzistuese nacionale N9 drejtimi Fushe Kosovë-Prishtinë duhet të merret pëlqimi nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastruktura, ndërsa zgjidhja e brendshme e vendparkimeve dhe rrugeve qarkulluese për ndërtesat afariste “Hyrja 1” me etazhitet B+P+1, ndërtesa “Hyrja 2” me etazhitet B+P+1 dhe ndërtesa “Hyrja 3” me etazhitet P+1, mund të pranohet si e tillë. Meqenese rruga nacionale N9 eshte nen autoritetin e Ministrise se Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastruktura, ne bazë te Ligjit Nr. 08/L-275 per rruget, UA 09.2015 “Për kyçje në rruget nacionale dhe rajonale” duhet të sigurohet pëlqimi për kyçje me situacion të aprovuar nga kjo ministri.*

Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesës afariste për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Normave teknike të Planifikimit Hapësinor", dhe "Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e parkingjeve të Komunes së Prishtinës" 01-030/01-236535/23 të dt. 26.12.2023.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të "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 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, se plani i situacionit-"zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Zhvillimor 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 për caktimin e kushteve ndërtimore.

**Shtojcë:** Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesë të planifikuar.

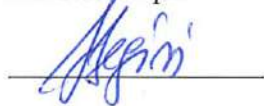
**Udhëzim juridik:** Pala e pakënaqur me vendimin e kushteve ndërtimore, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtyre kushteve ndërtimore. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet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

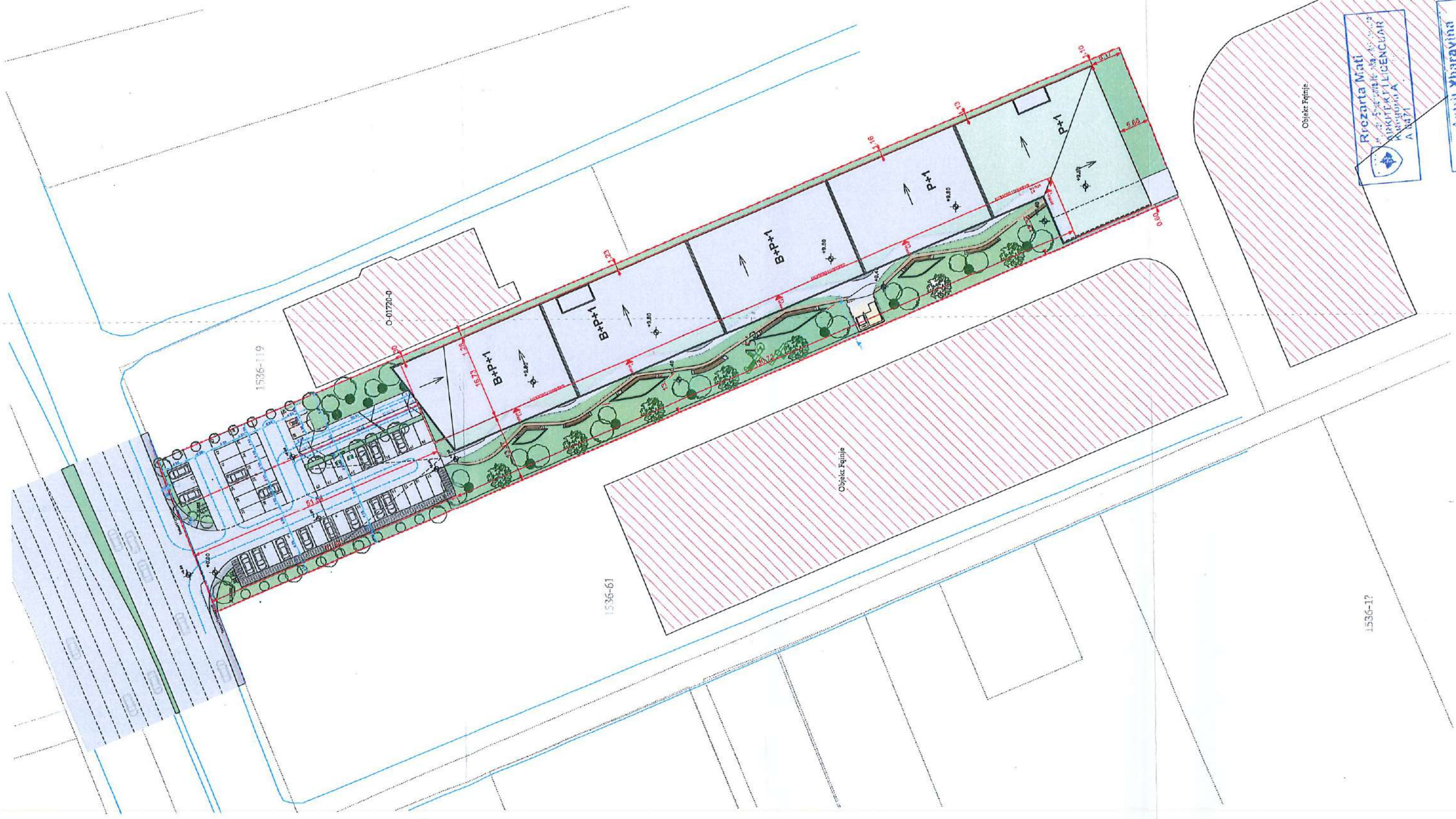
**Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet:** Aplikuesit, kësaj drejtorie, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-88540/21 dt. 19.05.2021, dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**I dërgohet përmes postës elektronike:** Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Investimeve-Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,**  
**05 NR. 350/02-141527/25 DT. 12.02.2026**

Zyrtari,  
Lindita Beqiri





|                                                                                                                      |                             |             |                                                                                                                          |                                                                                                                      |                     |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---|
| Parcela kadastrale: 01536-70,<br>01536-74 Zk Prishtinë                                                               | Investitor: MENTOR KRASNIQI | ARKITEKTURA | Projekues:<br>"FRACTAL" shtetërisht<br>Rr. "Muhamet Fejza",<br>Rrethi C 15/17, nr. 17<br>Prishtinë<br>Tel.: +38346540053 | Projekti: "FRACTAL" shtetërisht<br>Rr. "Muhamet Fejza",<br>Rrethi C 15/17, nr. 17<br>Prishtinë<br>Tel.: +38346540053 | Data:<br>Tetor 2025 | 5 |
| PROJEKTI IDEOR ARKITEKTONIK                                                                                          |                             |             | OBJEKT AFARIST                                                                                                           |                                                                                                                      |                     |   |
| SITUACIONE SHUMËSHKËT                                                                                                |                             |             | OBJEKT AFARIST                                                                                                           |                                                                                                                      |                     |   |
| Projekti: "FRACTAL" shtetërisht<br>Rr. "Muhamet Fejza",<br>Rrethi C 15/17, nr. 17<br>Prishtinë<br>Tel.: +38346540053 |                             |             | Projekti: "FRACTAL" shtetërisht<br>Rr. "Muhamet Fejza",<br>Rrethi C 15/17, nr. 17<br>Prishtinë<br>Tel.: +38346540053     |                                                                                                                      |                     |   |

Objekt Fqinje

Rrezarta Mati  
Arkitekti Licencuar  
A 1471

Astir Xharavina  
Arkitekti Licencuar  
A 0614