



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



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-031 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.350/02-19470/26 dt.05.02.2026, (sipas e-Leja KKN-00849), në emër të aplikuesve/bashkëpronarëve Avni Neziri dhe Lindita Imeraj Neziri nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimore - shtëpi familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 24.03.2026, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/bashkëpronarëve Avni Neziri dhe Lindita Imeraj Neziri nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr.350/02-19470/26 dt.05.02.2026, (sipas e-Leja KKN-00849), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet P+1, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 965-3 ZK Bërnice e Poshtme.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Ndërtim individual”.

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. 965-3, me S=500 m², me pronësi Avni Neziri dhe Lindita Imeraj Neziri, “Arë e Klasës 2”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale në fjalë, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale dhe incizimin gjeodezik të prezantuar, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është relativisht i rrafshët;
- Qasja e parcelës kadastrale është përmes rrugës së ekzistuese përkatësisht përmes parcelës kadastrale nr. 965-7 ZK Bërnice e Poshtme, në pronësi private e cila është me gjendje faktike rrugë e kubëzuar dhe, sipas gjendjes kadastrale, me shfrytëzim aktual “infrastrukturë-rrugë”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50 m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, në kuadër të “Planit Zhvillimor Urban” - PZHU- së,” në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit

grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “Situacioni”, i bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas “Planit Zhvillimor Urban” – PZHU-së,” të jetë për “Ndërtim individual”, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të etj. *(sipas projektit konceptual të prezantuar).*
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas PZHU-së, është I deri III, ndërsa numri i etazheve nëntokësore nuk kufizohet, kurse etazhiteti i propozuar dhe i miratuar është P+1.
- Parcela kadastrale nr. 965-3 ZK Bërrnicë e Poshtme, me sipërfaqen e trajtuar në kuadër të PZHU-së, për realizimin e ndërtesës individuale banimore-shtëpi banimi, që përfshihet në ndërtim-parcelë ndërtimore, është me sipërfaqe të përgjithshme $S=512\text{ m}^2$, e cila do të formohet pas rregullimit të kufirit kadastral me parcelën kadastrale nr. 965-2' ZK Bërrnicë e Poshtme, në pronësi të pronarit të njëjtë, dhe me propozim të tij, sipas manualit të ndarjes, i punuar nga kompania e licencuar gjeodete “AR Consulting” sh.p.k me nr. të licensës 72.
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 965-3 ZK Bërrnicë e Poshtme, planifikohet ndërtimin i ndërtesave individuale banimore/shtëpi familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:

Shtëpi familjare - 965-3 ZK Bërrnicë e Poshtme;

Përdhesa $S=148.65\text{ m}^2$

Kat i parë $S=155.52\text{ m}^2$

Total - $S=304.17\text{ m}^2$, e gjitha sipërfaqe mbi tokë.

Etazhitet: **P+1;**

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore – (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdhese, sipas PZHU-së është max. 0.2-0.3 (20-30%) e sipërfaqes së parcelës.
 $S = 512\text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 153.60\text{ m}^2$ / lejuar, sipas PZHU-së /,
 $S = 148.65\text{ m}^2 / 29.03\%$, sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabarin e bodrumit, është max. 60%, me kusht që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritet të tij, nuk e tejkalon nivelin e trotuarit, bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
 $S = 512\text{ m}^2 \times 0.6 (60\%) = 307.20\text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
 $S = 0.00\text{ m}^2$ / sipas propozimit nuk ka bodrum.
- Koeficienti i minimal i parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), është min 0.40 (40 %) me gjelbërim të lartë dhe të ultë, sipas 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:
 $S = 512\text{ m}^2 \times 0.40 (40\%) = 204.80\text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit.
 $S = 205.39\text{ m}^2 / 40.12\%$, sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit të sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore (ISPN) sipas PZHU-së, është 0.6-0.8 (60% - 80%). Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë - suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës - bodrume.
 $S = 512\text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 409.60\text{ m}^2$ / lejuar, sipas PZHU-së,
 $S = 304.17\text{ m}^2 / 59.41\%$, 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 e parcelës kadastrale është përmes rrugës së ekzistuese përkatësisht përmes parcelës kadastrale nr. 965-7 ZK Bërrnicë e Poshtme, në pronësi private e cila është me gjendje faktike rrugë e kubëzuar dhe, sipas gjendjes kadastrale, me shfrytëzim aktual “infrastrukturë-rrugë”;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H deri 1.5H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale fqinje

është 0.5H – 0.75H. Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banjo, wc, depo, shkallë dhe garazhe, me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mund të jetë 0;

- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Urban, distanca minimale e ndërtesave-vija ndërtimore nga bordurat e rrugëve – rrugët e qytetit do të jenë;
 - jo më pak se 5 m' për rrugë me gjerësi deri në 7 m;
 - jo më pak se 7.5 m' për rrugët me gjerësi 7÷15 m;
 - jo më pak se 10 m' për rrugët me gjerësi mbi 15 m;
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi; Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të 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 derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit;

V. Ndarja/parcelimi, i parcelës kadastrale nr. 965-3 & 965-2 ZK Bërnice e Poshtme, do të realizohet sipas propozimit për rregullim të kufirit, bazuar në Planin e situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes, punuar nga kompania e licencuar gjeodete “AR Consulting” sh.p.k me nr. të licensës 72.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për rregullimin e kufirit të parcelave kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes. Procedura e rregullim të kufirit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshi.

Procedura e rregullim të kufirit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarët, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes së parcelave, punuar nga kompania e licencuar gjeodete “AR Consulting” sh.p.k me nr. të licensës 72, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. 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”- Ndrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VII. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime të licensuar, përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV, projekt propozimin e prezantuar, 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;

- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdheshë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale - perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës dhe kanalizim, në përpjesë 1:100;
- Planin me vendin e qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1:100;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore;
- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore dhe ndërtimore zejtare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20;
- Situacionin me përshkrimin teknik të "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim";
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme.

VIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore – meqë parcela kadastrale nr. 965-3 ZK Bërrnicë e Poshtme, me sipërfaqen e trajtuar në kuadër të PZHU-së, për realizimin e ndërtesës individuale banimore-shtëpi banimi, që përfshihet në ndërtim-parcelë ndërtimore, është me sipërfaqe të përgjithshme $S=512 \text{ m}^2$, e cila do të formohet pas rregullimit të kufirit kadastral me parcelën kadastrale nr. 965-2 ZK Bërrnicë e Poshtme, në pronësi të pronarit të njëjtë, dhe me propozim të tij, sipas manualit të ndarjes, në bazë të çertifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar si lloj të shfrytëzimit të parcelës “arë e klasës 2”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa për ndërrimin destinimit të tokës në tokë ndërtimore, konform neni 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, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjerësisht $S=512 \text{ m}^2$, sipas Planit të situacionit – “zgjidhjes urbane”. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, kjo Drejtori jep PËLQIM për ndërrimin e destinimit të tokës, vetëm për parcelën ndërtimore që do të ndërtohet.

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.

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;
- Çertifikatën 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;

X. PAGESA E TAKSËS administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullores 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 “Rregullorja për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksë 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 ideor, 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.

XI. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e 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.

Arsyetim

Aplikuesit/bashkëpronarit Avni Neziri dhe Lindita Imeraj Neziri nga Prishtina, me kërkesën 05 nr.350/02-19470/26 dt.05.02.2026, (sipas e-Leja KKN-00849), ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05 nr.350/02-19470/26 dt.05.02.2026, (sipas e-Leja KKN-00849), dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën nr. 965-3 dhe 965-2 ZK Bërnice e Poshtme, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914024-00965-3 & 00965-2 ZK Bërnice e Poshtme, në emër të Avni Neziri, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronësi Avni Neziri dhe Lindita Imeraj-Neziri;
- Incizimi gjeodezik për parcelat kadastrale nr. 965-3 dhe 965-2 ZK Bërnice e Poshtme, punuar nga kompania e licencuar gjeodete "AR Consulting" sh.p.k me nr. të licensës 72.
- Manualin i propozimit për ri-rregullim të kufirit të parcelave, nr. 965-3 dhe 965-2 ZK Bërnice e Poshtme, punuar nga kompania e licencuar gjeodete "AR Consulting" sh.p.k me nr. të licensës 72.
- Aktin noterial "Deklaratë", i pronari i parcelës kadastrale nr.953-0 ZK Bërnice e Poshtme, i cila jep pëlqim fqijt të tij Avni Neziri dhe Lindita Imeraj-Neziri nga Prishtina, të ndërtojë shtëpinë në parcelën e tij e cila gjendet afër parcelës time me afërsi deri në 50 cm (pesëdhjet centimetra) metra nga vija e kufizuese të parcelës, i përpiluar dhe noterizuar te noter Shkelzen I. Ademi në Prishtinë, LRP.nr. 1196/2026 dt.13.02.2026.
- Aktin noterial "Deklaratë", i pronarëve të parcelës kadastrale nr.965-7 ZK Bërnice e Poshtme, i cili deklarojmë, u lejojmë pronarëve-bashkëpronarëve të njësisë kadastrale nr. 965-3, 965-6, 965-4 dhe 965-2 ZK Bërnice e Poshtme, të drejtën e rrugëkalimit nëpër parcelën tonë të larcekur, i përpiluar dhe noterizuar te noter Shkelzen I. Ademi në Prishtinë, LRP.nr. 1146/2026 dt.11.02.2026.
- Kopje e vërtetuar e aktit noterial "Autorizim", e lidhur në mes të pronarit, Avni Neziri nga Prishtina, dhënë Roland Asllani nga Prishtina, për përfaqësim pranë Drejtorive Komunale në Prishtinë, i përpiluar dhe noterizuar te notere Burim Xhemajli, në Prishtinë, LRP.Nr. 5618/2025, dt. 09.06.2025;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesës shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare, në kopje të fortë/fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "Marchant Studio" Shpk nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811501255;

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 nr.350/02-19470/26 dt.05.02.2026, (sipas e-Leja KKN-00849), dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe atë gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-Plani Zhvillimor Urban në Prishtinë, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit konceptual, të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Parcelat kadastrale, nr. 965-3 ZK Bërnice e Poshtme, me sipërfaqe të përgjithshme, sipas certifikatës së njësisë kadastrale, S=500 m², përfshihen në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, në Prishtinë, dhe sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar si hapësirë për ndërtimin e ndërtesave individuale banimore – shtëpive familjare.

Në vazhdim të procedurës, pas konstatimit se projekt propozimi është në harmoni me kriteret e Planit Zhvillimor Urban dhe me rregullativën tjetër ligjore në fuqi, kjo drejtori, 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 11.02.2026, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m², për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 5 (pesë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 15.02.2026. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Bazuar në pikën 5.2.5. Kushtet dhe mënyra e ndërtimit të objekteve të banimit, paragrafi që përcakton distancën e vijës ndërtimore në raport me kategorinë e rrugëve, pasi që gjerësi e rrugës ekzistuese është me gjerësi prej 7 m, në bazë të asaj gjerësie është përcaktuar distanca minimale, gjegjësisht vija ndërtimore e pozicionimit të ndërtesës, 5 m. Ndërsa, pozicionimi i ndërtesës së planifikuar, në anën veriperëndim dhe perëndim, është bërë në distancë të përcaktuar me PZHU, e që është $0.5 \div 0.75H$, nga kufiri i parcelës, ndërsa për distancën nga kufiri i parcelës kadastrale nr. 953-0 dhe 965-2 ZK Bërnice e Poshtme, është prezantuar pëlqimi nga pronari i parcelës nr. 953-0 ZK Bërnice e Poshtme, për ndërtojë objektin individual, sipas kushteve ndërtimore, në një distancë prej 50 cm (pesëdhjet centimetra) metra nga vija e kufizuese të parcelës, i përpiluar dhe noterizuar te noter Shkelzen I. Ademi në Prishtinë, LRP.nr. 1196/2026 dt.13.02.2026, ndërsa nga kufiri i parcelës kadastrale nr. 965-2 ZK Bërnice e Poshtme, është në pronësi të aplikuesve/bashkëpronarëve Avni Neziri dhe Lindita Imeraj Neziri nga Prishtina.

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 parcelës në rrugën ekzistuese të lagjes, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Avni Neziri, në Bërnice e Poshtme, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-19470/26 dt.05.02.2026, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese me nr te parcelës 965-7 Zk. Bërnice e Poshtme, për ndërtesën shtëpi individuale 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 965-3 Zk. Bërnice e Poshtme. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, të aplikohet profilimi i rrugës sipas zgjidhjes urbane, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes”.

Si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dhe në dokumentacionin e prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni Planit Zhvillimor Urban - PZHU-së, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenit 13 të UA 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”, projektit konceptual, dhe me që gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjërim, kjo drejtori ka konstatuar se, kërkuksi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë 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 Situacionit – “Situacioni i ngushtë”,

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: Aplikuesve, në dosje të lëndës 05 nr.350/02-19470/26 dt.05.02.2026, (sipas e-Leja KKN-00849), kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS

05 NR. 350/02-19470/26 dt.24.03.2026

Zyrtari,
Ardian Zymeri

Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi





Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/ Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/ Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

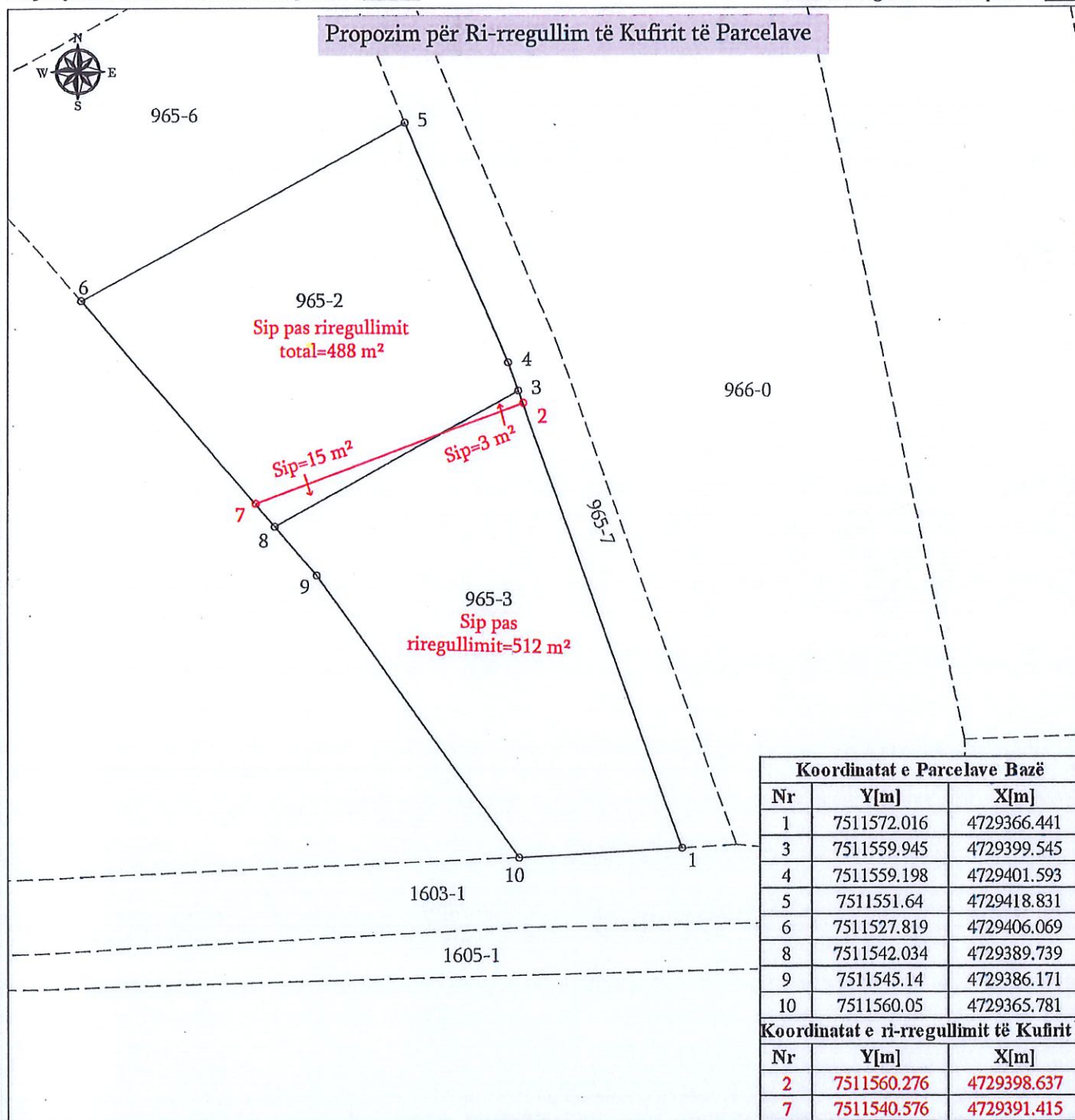
Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 965-2,
965-3

Zona kadastrale / Katastarska zona: Bërnice e Poshtme

Lloji i njësive kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 400



Rilevoi / Snimio: "AR CONSULTING" SH.P.K
(emRi dhe mbiemRi i gjeodeti/kompanist/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 72

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e Rilevimit / Datum snimanja: 05.03.2026



Aprovoi / Usvojio: _____
(emRi dhe mbiemRi i përsorit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

965-2

966-0

#Layout Name



Shtëpia A.N.

Fleta nr.:

#LayNo

VËREJTJET DHE SHËNIMET SHITESË:

Investitori: Avni Neziri
Punoi: Marchant Studio
Niveli i projektit: Projekt i ideor
Emërtimi: SITUACIONI NGUSHTË
Shkalla e vizatimit: 1:150
Data: 3/21/2026
Formati: A3
Adresa e ndërtimit: Bërnice e Poshtme
Faza: ARKITEKTURA

Marchant Studio

DISTANCA 1m
DISTANCA 1m
DISTANCA 3m

Kufiri egzistues i parceles
Parcela 00965-3
512m²

KULMI
(MBULESA: Laminat e var
zuar)

P+1
KULMI I PJERRËT
(MBULESA: Sendviq panel 120mm)

LLAMARINA E MBULESES SE ATIKES
FASADA
MURI PERIMETRIK

LLAMARINA E MBULESES SE ATIKES

FASADA
MURI PERIMETRIK
HYRJA
KRYESORE

LLAMARINA E MBULESES SE ATIKES
FASADA
MURI PERIMETRIK

VIJA RREGULLATIVE

VIJA NDËRTIMORE

KUFIRI I PARCELËS

Rrugë Eksistuse

RRUGË PËR QASJE PRIVATE