



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 (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), 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 ndërtimi, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05-350/02-70926/26 dt.15.05.2026, të aplikuesit Ministria e Punëve të Brendshme-Policia e Kosovës në Prishtinë, rr. “Luan Haradinaj”, nr. 99 në Prishtinë, ka kërkuar caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor /projektin për lejimin e ndërtimit të ndërtesës ndihmëse (byfe) në Prishtinë, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 01.06.2026, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesi Ministria e Punëve të Brendshme-Policia e Kosovës në Prishtinë, sipas kërkesës 05-350/02-70926/26 dt.15.05.2026, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për lejimin e ndërtimit të ndërtesës ndihmëse (byfe), me etazhitet P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.6198-0, ZK. Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekura, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr.035-181427/2 dt.24.09.2013, në zonën të planifikuar si “hapësirë publike”.

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.6198-0, ZK Prishtinë, me sipërfaqe totale $S=13719 \text{ m}^2$;
- $S=10539 \text{ m}^2$ - Republika e Kosovës, “tokë ndërtimore”.
- $S=3180 \text{ m}^2$ - Republika e Kosovës, “tokë ndërtimore”.
- E drejta pronësore-juridike është Republika e Kosovës, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale, në bazë të inçizimit gjeodezik të prezentuar, ekzistojnë ndërtesa, me etazhitet P+0 dhe P+4;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është i rrafshët;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale të lartëcekur, bëhet përmes Rr.Nuhi Berisha;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa administrative.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin e ndërtesës ndihmëse sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të zones-Planit Zhvillimor Urban, në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe projekt propozimin/ projektin konceptual dhe ato do të jenë:

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhite i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të planit rregullues urban dhe kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në “Plani i lokacionit-“zgjidhja urbane”, si dhe “Situacioni i parcelës

ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Zhvillimor Urban-së, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelës ndërtimore është S=13719 m².

- Me këto kushte ndërtimore trajtohet parcela kadastrale nr.6198-0 ZK Prishtinë, me sipërfaqe S=13719 m², e përfshirë brenda vijës rregulluese të bllokut urban “Hapsirë Publike”, të Planit Zhvillimor Urban-së, dhe në kuadër të saj, planifikohet ndërtimi i (ndërtesës ndihmëse), me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesë ndihmëse, me etazhitet P+0

Ndërtesa - S=150.00m² / 150.00m² mbi tokë + 0.00 m², nën tokë /

Etazhitet: P+0;

- Parcela kadastrale për realizimin e (ndërtesës ndihmëse), i trajtuar në parcelën ndërtimore- brenda vijës rregulluese është:

- **nr.6198-0,.....S=13719m²;**

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë zonë e shërbimeve publike, si dhe hapësira përcjellëse, si: kthina për ngrenjë etj. (sipas projekt propozimit);

- Etazhiteti maksimal sipas Planit Zhvillimor Urban-së, sipas projekt propozimit dhe i miratuar është me etazhitet P+0;

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdhësese ose suteranit, është 40%, ndërsa për etazhat tjera mbitokësore, është 30% max 40% dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe është:

$S=13719 \times 0.30 = 4,212.60 \text{ m}^2$ / e lejuar sipas PRR-së./;

$S=13719 \times 0.40 = 5,616.80 \text{ m}^2$ / e lejuar sipas PRR-së./;

$S= 5,154.70 \text{ m}^2$ ekzistuese + 150 m^2 e planifikuar = $5,304.70 \text{ m}^2$ / sipas gjendjes ekzistuese dhe projekt propozimit konceptual /;

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale për etazhet e nëntokës (ISHPN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar në kriteret e planit rregullues dhe pika I. paragrafi II. të Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet max.60%, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

$S=13719 \times 0.6$ (60%) = $8,231.40 \text{ m}^2$ / sipas PRR-së dhe Vendimit të Kryetarit;

$S= 0.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual;

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (GSI) bazuar në paragrafin II. pika 2.i Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 40%, dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.4 (40%), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

$S=13719 \times 0.4$ (40%) = $5,487.60 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PRR-së /;

$S=58,231.40 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /;

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), për zonën “hapësirë publike” nuk është i përcaktuar sipas PZHU-së.

Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteran**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës.

$S=150.00 \text{ m}^2$, / 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 ndihmëse do të jetë përmes rrugës lokale të asfaltuar rr. “Fehmi Agani”;

- 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 $7.00 \div 15.00$ 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 m²;
- 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 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 pikojë brenda parcelës ndërtimore;
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të PZHU-së, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

V. Kyçja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
 - Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
 - Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
 - Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
 - Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).
- Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngritja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

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 kushtet ndërtimore të caktuara në pikën VI., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve," "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- 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 përdhese, 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 përdhese 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 "Organizimi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim";
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme;

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

A r s y e t i m

Aplikuesi Ministria e Punëve të Brendshme-Policia e Kosovës në Prishtinë, me kërkesën 05-350/02-70926/26 dt.15.05.2026, ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për lejimin e ndërtimit të ndërtesës ndihmëse (byfe), me etazhitet P+0, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05-350/02-70926/26 dt.15.05.2026,për caktimin e kushteve ndërtimore dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës,është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- *Dëshminë mbi pronësinë kopja e planit për parcelën kadastrale nr.6198-0,evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-06198-0 ZK Prishtinë, në emër të Republika e Kosovës;*
- *Projektin konceptual-projekti ideor propozimi i hartuar nga “ida B,Mustafa”.*

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore 05-350/02-70926/26 dt.15.05.2026,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-së,si dhe konsultimit të projekt propozimit–Projektit konceptual,të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Parcela kadastrale nr.6198-0 ZK Prishtinë,me sipërfaqe të përgjithshme prej 13719m², sipas certifikatës së njësisë kadastrale (tokë ndërtimore), përfshihet brenda kufijve të Plani Zhvillimor Urban, të këtij plani, në zonë me destinim “hapësirë publike”.

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji 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 18.05.2026,ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m², për të njoftuar publikun me synimin e pronarëve dhe investitorit, për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 5 (pesë) ditë, për t`ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 23.05.2026, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Në procedurën e shqyrtimit dhe analizimit urb-arkitektonik të projektit konceptual-“zgjdhja urbane”, të prezantuar, dhe të Planit Zhvillimor Urban, është konstatuar se janë propozuar kushtet ndërtimore për ndërtimin e ndërtesës ndihmëse (byfe), me etazhitet P+0, për nevoja të vetë institucionit, 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.

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”, Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit ka konstatuar se kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjdhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë,u vendos si në dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i Situacionit.

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

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës 05-350/02-70926/26 dt.15.05.2026, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Drejtorisë për Kadastër.

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR.350/02-70926/26 dt.01.06.2026

Zyrtari,
Gëzim Ferizi

Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi



