



Republika e Kosovës
Republika Kosova- Kosova Cumhuriyeti

Komuna e Prizrenit
Opština Prizren – Prizren Belediyesi

Drejtoria për Urbanizëm dhe Planifikim Hapësinor

Nr: 04-351/02-115258

Dt. 08/09/2025

Prizren

DREJTORIA PËR URBANIZËM dhe PLANIFIKIM HAPËSINOR, me kërkesën e Afrim Berisha dhe të tjerë me investitor “Pro Don Construction ” L.L.C sipas LRP .nr.20571/2024 Ref.nr.5567/2024 ; LRP .nr.20379/2024 Ref.nr.5496/2024 ; LRP .nr.8532/2024 Ref.nr.2437/2024 ; LRP .nr.7873/2024 Ref.nr.2277/2024 ; LRP .nr.8035/2024 Ref.nr.2326/2024; LRP .nr.8003/2024 Ref.nr.2314/2024 ; LRP .nr.20134/2024 Ref.nr.5434/2024 ; LRP .nr.8957/2024 Ref.nr.2556/2024 me seli të objektit në rrugën “ Xhemajl Mustafa” -Prizren, në bazë të nenit 3 alineja 1 pikat 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.7, 1.16, 1.17. dhe nenit 5 alineja 1 pika 1.1 neni 14 alinea 1. Pika 1.1 nenin 15 alinea 1 pika 1.1 , e lidhur me dhe nenin 19. pika 2. të Ligjit për ndërtim nr.04/L-110, si dhe nenit 3 paragrafi 1 pika 1.6, 1.24 , 1.25 si dhe nenit 16 të Ligjit për Planifikim Hapësinor nr.04/L-174 të dt.31.07.2013 ,si dhe komfor nenit 33 paragrafi 1 pika 19 të Rregullores për taksa, tarifa, ngarkesa dhe gjoba nga Shërbimet dhe Veprimtaritë Komunale nr.001/001-46063 dt. 28.03.2019 si dhe Vendimit për përcaktimin e taksës administrative për lëshimin e lejes ndërtimore dhe tarifat për rregullimin e infrastrukturës në territorin e qytetit të Prizrenit nr.01/011-41141 të dt.10.04.2014,dhe sipas Vendimit për miratimin e Hartës Zonale Komunale(HZK)për periudhën 2022-2030-nr.001-011-48192 dt. 31.03.2022 e lidhur me nenin 85 të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale dhe të neneve 27,44,46,47,48 si dhe nenit 125 të L.P.P.A nr. 05/031 dt. 25.05.2016 merr këtë:

VENDIM
(për Leje Ndërtimore)

Kjo Leje ndërtimore i lëshohet:	
Emri:	Afrim Berisha dhe të tjerë me investitor “Pro Don Construction ” L.L.C sipas LRP .nr.20571/2024 Ref.nr.5567/2024 ; LRP .nr.20379/2024 Ref.nr.5496/2024 ; LRP .nr.8532/2024 Ref.nr.2437/2024 ; LRP .nr.7873/2024 Ref.nr.2277/2024 ; LRP .nr.8035/2024 Ref.nr.2326/2024; LRP .nr.8003/2024 Ref.nr.2314/2024 ; LRP .nr.20134/2024 Ref.nr.5434/2024 ; LRP .nr.8957/2024 Ref.nr.2556/2024
Adresa:	Rr “ Xhemajl Mustafa” - Prizren
Emri i projektit	Objekti –banim kolektiv me lokale afariste (hotel dhe lokale afariste),

Emri i projektuesit	"Creative Media Studio" L.L.C - Prizren
Adresa:	"-/-" Prizren

Me këtë Vendim , aplikuesit për leje ndërtimore Afrim Berisha dhe të tjerë me investitor "Pro Don Construction " L.L.C sipas LRP .nr.20571/2024 Ref.nr.5567/2024 ; LRP .nr.20379/2024 Ref.nr.5496/2024 ; LRP .nr.8532/2024 Ref.nr.2437/2024 ; LRP .nr.7873/2024 Ref.nr.2277/2024 ; LRP .nr.8035/2024 Ref.nr.2326/2024; LRP .nr.8003/2024 Ref.nr.2314/2024 ; LRP .nr.20134/2024 Ref.nr.5434/2024 ; LRP .nr.8957/2024 Ref.nr.2556/2024 me seli të objektit në rrugën " Xhemajl Mustafa" Prizren, me seli te investitorit ne rrugën " Ukë Bytyqi" Prizren nr.-/-, i lejohet ndërtimi i objektit- **multifunksional banim kolektiv me afarizëm (hotel dhe lokale afariste)**, në ngastrat kadastrale **P-71813068-05215-5;05215-4;05215-3;05215-2;05215-6;05215-7;05216-2;05214-15** Z. K. Prizren me sipërfaqe totale prej **6386 m²** në rrugën "Xhemajl Mustafa"KK Prizren."

	Për punët ndërtimore në vijim	
Adresa:	ZK Prizren-KK Prizren	
Zonat (t) Kadastrale	Lokacioni i ndërtimit gjendet në Zonën Kadastrale Prizren Objekti – Multifunksional banim kolektiv me lokale afariste(hotel dhe lokale afariste), – me etazhitet – <u>blloku A/Hoteli (-B+S+P+4+Ph);</u> <u>blloku B(-B+S+P+8+Ph);</u> <u>blloku C(-2B+P+8+Ph);</u> <u>blloku D(-2B+P+8+Ph);</u> <u>blloku E(-B+S+P);</u> <u>blloku F(-2B)</u> do të ndërtohet në ngastrat kadastrale nr. P-71813068-05215-5;05215-4;05215-3;05215-2;05215-6;05215-7;05216-2;05214-15 Z. K. Prizren me sipërfaqe totale prej 6386 m² Sip. bruto e bodrumit -2 është S=4641.9 m². Sip. neto e bodrumit -2 është S=4083.6 m². Sip. bruto e bodrumit -1 është S=4027.7 m². Sip. neto e bodrumit -1 është S=3406.2 m². Sipërfaqe bruto e suteranit është S=1257.0 m². Sipërfaqe neto e suteranit është S=670.1 m². Sipërfaqe bruto e përdhësës është S=2309.1 m². Sipërfaqe neto përdhësës është S=1946.9 m². Sipërfaqe bruto e katit I është S=2572.3 m². Sipërfaqe neto e katit I është S=2277.7 m². Sipërfaqe bruto e katit II është S=2510.3 m². Sipërfaqe neto e katit II është S=2215.2 m². Sipërfaqe bruto e katit III është S=2479.3 m². Sipërfaqe neto e katit III është S=2184.2 m².	



Sipërfaqe bruto e katit IV është $S=2424.3 \text{ m}^2$. Sipërfaqe neto e katit IV është $S=2129.3 \text{ m}^2$. Sipërfaqe bruto e katit V është $S=2254.5 \text{ m}^2$. Sipërfaqe neto e katit V është $S=1966.9 \text{ m}^2$. Sipërfaqe bruto e katit VI është $S=2144.7 \text{ m}^2$. Sipërfaqe neto e katit VI është $S=1887.9 \text{ m}^2$. Sipërfaqe bruto e katit VII është $S=2126.6 \text{ m}^2$. Sipërfaqe neto e katit VII është $S=1869.7 \text{ m}^2$. Sipërfaqe bruto e katit VIII është $S=2126.6 \text{ m}^2$. Sipërfaqe neto e katit VIII është $S=1869.7 \text{ m}^2$. Sipërfaqe bruto e katit PH është $S=829.1 \text{ m}^2$. Sipërfaqe neto e katit PH është $S=656.5 \text{ m}^2$. Sip. bruto e objektit është $S=31,703.7 \text{ m}^2$ Sip. neto e objektit është $S=27,163.9 \text{ m}^2$ <i>Sipërfaqe bruto objektit sipas taksës komunale është $S=31,703.7 \text{ m}^2$</i> <i>Sipërfaqe neto objektit sipas taksës komunale është $S=17,670.9 \text{ m}^2$</i>	
---	--

- Është miratuar taksa administrative për lëshimin e lejes ndërtimore në shumën prej **163,426.83 Euro**. **Etazhiteti i lejuar për këstin e parë është deri në B+S+P+2 për të gjitha blloqet në shumë prej 49,028.04 Euro, për vazhdimin e punimeve duhet të respektohet marrëveshja që është edhe me tre kështe të tjera, kësti i dytë është deri në B+S+P+4, kësti i tretë është deri në B+S+P+6 dhe kësti i katërt është deri në B+S+P+8 në të kundërtën mund të bëhet pezullimi i lejes ndërtimore**
- Paralogjaria e vlerës së objektit sipas këtij dokumentacioni teknik është në shumën prej **8,859,430.35 €**

Lloji i ndërtimit të propozuar:	
Ndërtimi i ri ☒	Rindërtim ☐ Riparim ☐
Kategoria e ndërtimeve të propozuara:	
Kategoria I ☐	Kategoria II ☒
A përfshin kërkesa ndryshimin e destinimit? Po ☐ Jo ☒	
Përdorimi i propozuar: Objektit – Multifunksional banim kolektiv me lokale afariste (hotel dhe lokale afariste),	

Me këtë vendim, poseduesit të lejes ndërtimore **Afrim Berisha dhe të tjerë me investitor “Pro Don Construction ” L.L.C sipas LRP .nr.20571/2024 Ref.nr.5567/2024 ; LRP .nr.20379/2024 Ref.nr.5496/2024 ; LRP .nr.8532/2024 Ref.nr.2437/2024 ; LRP .nr.7873/2024 Ref.nr.2277/2024 ; LRP .nr.8035/2024 Ref.nr.2326/2024; LRP .nr.8003/2024 Ref.nr.2314/2024 ; LRP .nr.20134/2024 Ref.nr.5434/2024 ; LRP .nr.8957/2024 Ref.nr.2556/2024** i lejohet ndërtimi i objektit – multifunksional banim kolektiv me lokale afariste (hotel dhe lokale afariste), me etazhitet blloku A/Hoteli (-B+S+P+4+Ph); blloku B(-B+S+P+8+Ph); blloku C(-2B+P+8+Ph); blloku D(-2B+P+8+Ph); blloku E(-B+S+P); blloku F(-2B)

Poseduesi i Lejes Ndërtimore është i obliguar që:

- Të fillojë me punët ndërtimore brenda një (1) viti nga data e dhënies së kësaj leje ndërtimore. Në rast se nuk fillohet me ndërtim brenda këtij afati atëherë mund të bëhet kërkesa për vazhdim të lejes ndërtimore brenda afatit të vlefshmërisë së lejes ndërtimore
- Të vendosë tabelen informuese në vendndërtim me informatat e mëposhtme:
 - Informata mbi Lejen Ndërtimore
 - Informatat mbi projektuesin
 - Informata mbi kontraktuesin
 - Prezantimi grafik i dukjes së ndërtimit
 - Të rrethoj vend ndërtimin (punishten)
- Të sigurojë që kontraktuesi në vendndërtim posedon dokumentet e mëposhtme:
 - Një kopje të kësaj leje ndërtimore;
 - Një kopje të gjitha dokumenteve të ndërtimit që janë nënshkruar ose vulosur si të “APROVUAR” nga organi kompetent;
 - Projektin kryesor me të gjitha faza për nevojat të realizimit të ndërtimit;
 - Dokumentacionin që tregon konformitetin e produkteve të ndërtimit dhe pajisjeve me kërkesat rregullative, dhe me dokumentet e aprovuara të ndërtimit;
 - Librin dhe ditarin ndërtimor, që duhet të përmbajë regjistër të hollësishëm ditor të të gjitha punëve ndërtimore, përfshirë të dhëna të shkruara dhe skematike, që dokumentojnë: datën, vendin dhe rezultatet e testeve të kryera në materialet ose punët ndërtimore;
 - Përshkrim të problemeve të hasura gjatë ndërtimit dhe inspektimit dhe mënyrën se si janë zgjidhur si dhe;
 - Të dorëzojë njoftim inspektoratit të Organit Kompetent për fillimin e ndërtimit së paku shtatë (7) ditë para fillimit të punëve ndërtimore;
 - Të njoftoj organin kompetent për të kryer inspektimet siç kërkohet me ligj, dhe akte nënligjore. Këto inspektime nuk e lirojnë aplikuesin për leje ndërtimore dhe/ose arkitektin apo inxhinierin e licencuar përgjegjës për sigurimin e inspektimeve adekuata dhe mikëqyrje ditore të punëve ndërtimore;
 - Të njoftoj organin kompetent për ndryshimet në dokumentacionin ndërtimor të miratuar nga projektuesi. Poseduesi i Lejes Ndërtimore duhet të njoftojë organin kompetent për të gjitha ndryshimet në dokumentacionin ndërtimor të miratuara nga projektuesi përveq në rast kur:
 - Ndryshimet nuk janë në kundërshtim me Kushtet Ndërtimore, Kodin dhe rregulloret teknike në fuqi;
 - Ndryshimet në dimensionet e pjesëve të jashtme të ndërtimit nuk tejkalojnë 2% dhe zero presje një (0,1) metër por që nuk tejkalojnë vijën ndërtimore;
 - Ndryshimet në organizimin e brendshëm janë në harmoni me Kushtet Ndërtimore, Kodin dhe rregulloret teknike në fuqi;



- Të aplikojë për certifikatë të përdorimit pas përfundimit të punëve ndërtimore, në pajtim me Ligjin dhe aktet nënligjore.

A r s y e t i m

Afrim Berisha dhe të tjerë me investitor “Pro Don Construction ” L.L.C sipas LRP .nr.20571/2024 Ref.nr.5567/2024 ; LRP .nr.20379/2024 Ref.nr.5496/2024 ; LRP .nr.8532/2024 Ref.nr.2437/2024 ; LRP .nr.7873/2024 Ref.nr.2277/2024 ; LRP .nr.8035/2024 Ref.nr.2326/2024; LRP .nr.8003/2024 Ref.nr.2314/2024 ; LRP .nr.20134/2024 Ref.nr.5434/2024 ; LRP .nr.8957/2024 Ref.nr.2556/2024 ka kërkuar nga organi kompetent DUPH lëshimin e lejes ndërtimore për objektin – multifunksional banim kolektiv me lokale afariste (hotel dhe lokale afariste).;

Pas shqyrtimit të kërkesës dhe dokumentacionit , si dhe bazuar në Ligjin për Ndërtim Nr. 04/L-110, Ligjin Nr. 02/L-28 të Procedurës Administrative dhe dispozitat tjera të ligjit në fuqi, u konstatua se janë plotësuar të gjitha kushtet e parapara ligjore për lëshimin e Lejes Ndërtimore, andaj u vendos si në dispozitiv.

Kjo Leje Ndërtimore bazohet në shqyrtimin e provave:

Njoftim për plotësim të dokumentacionit me nr. **04-353/01-138192 më:16.12.2024**

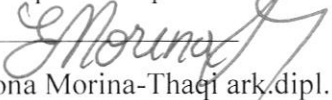
- Pëlqimi nga “KEDS-i”,
- Pëlqimi nga Kom.”Hidroregjioni Jugor”,
- Pëlqimi nga Telekom i Kosovës – PTK-ja,
- Pëlqim nga “Ekoregjioni”,
- Pëlqim nga Kompania Rajonale e Ujitjes-“Dugagjini”
- Aktvendim nga Drejtoria e Emergjencës dhe Sigurisë,
- Pëlqimi nga Drejtoria e Shërbimeve Publike(Sektori I Komunikacionit)
- Vendim për Leje Mjedisore Komunale,
- Katër kopje të projektit kryesor dhe CD.

Udhëzimi juridik: pala e pakënaqur me këtë aktvendim, përmes kësaj Drejtorie me ankesë mund t’i drejtohet Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinorë dhe Infrastrukturës, brenda afati prej 30 ditësh duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Vendimi.

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE PLANIFIKIMIT HAPËSINOR

Nr.04-351/02-115258 dt.08.09.2025

Bashkëpunëtoresh profesionale:


Egzona Morina-Thaçi ark.dipl.


DREJTORI


Pranverim Berisha jur.