



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-03 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-55547/25 dt. 22.04.2024, (sipas e-leja:KKN-00203), të pronarit, Agim Muçolli nga Prishtina, adresa: rr.Mbretëresha Teutë, nr.10-12, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimore/shtëpisë familjare me etazhitet B+S+P+1, në kuadër të bllokut urban “E-01”, të tërësisë Plani Rregullues i Hollësishëm “Sofalia 2016-2024”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 07.11.2025, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit Agim Muçolli nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-55547/25 dt. 22.04.2024, (sipas e-leja:KKN-00203), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimore/shtëpisë familjare me etazhitet 2S+P+1, në kuadër të bllokut urban “E-01”, të Plani Rregullues i Hollësishëm “Sofalia 2016-2024”, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2525-1 ZK Prishtinë;

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia 2016-2024”, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-247790 dt. 04.10.2016, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Banim individual i ulët me afarizëm”.

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. 2525-1, me $S=809\text{ m}^2$, me pronar Agim Muçolli, “Kullosë e klasës 4”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe çertifikatës së njësisë kadastrale;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuar, nuk ka ndërtim;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi në drejtimin veri-perëndimor – 5 m° ;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale është përmes rr. “Mbretëresha Teutë” rrugës ekzistuese dhe të planifikuar;
- Parcela kadastrale e lartcekur shtrihet në bllokun urban “E-01”,
- Në kuadër të perimetrit prej 50 m të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore, dhe ndërtesa tjera kryesisht ndërtime të ulta;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin shtëpisë individuale të banimore/shtëpisë familjare, në kuadër

të bllokut urban "E-01", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia 2016-2024", 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 si dhe në bazë të 'Situacionit' të parcelës me vijën ndërtimore dhe rregulluese në sistemin koordinativ KOSOVAREF01", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia 2016-2024", është e planifikuar me destinim "Banim individual me afarizëm", me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira për parking, etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas planit rregullues, është P+2, kurse i propozuar dhe i miratuar është 2S+P+1;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2525-1 ZK Prishtinë, planifikohet ndërtimi i shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
 - Bodrum, $S = 274.00 \text{ m}^2$;
 - Suterreni -1, $S = 274.00 \text{ m}^2$;
 - Përdhesa, $S = 241.30 \text{ m}^2$;
 - Kati 1, $S = 129.50 \text{ m}^2$;
 - Gjithsejt: 918.8 m^2 (507.80 m^2 sip. mbitokësore, 411 m^2 sip. nëntokësore)
 - Etazhitet; **B+S+P+1.**
- Pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar me sipërfaqe brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, është:
 - nr. 2525-1 ZK Prishtinë;..... me $S = 629 \text{ m}^2$;
 - **Sipërfaqe totale; $S = 629 \text{ m}^2$;**
- Pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, është:
 - nr. 2525-1 ZK Prishtinë;..... me $S = 178 \text{ m}^2$;
 - **Sipërfaqe totale; $S = 178 \text{ m}^2$;**
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhesës ose suterren, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, është max. 30%;
 - $S = 629 \text{ m}^2 \times 0.3$ (30%)= 188.70 m^2 / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
 - $S = 629 \text{ m}^2 \times 0.4$ (40%)= 251.6 m^2 / aplikimi i arkitekturës së qëndrueshme sipas Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015
 - $S = 241.30 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, është max. 50%, ndërsa pjesa e bodrumit që del jashtë gabaritit të objektit në përdhesë nuk duhet të jetë mbi nivelin e tokës ", është max 0.5 (50 %);
 - $S = 629 \text{ m}^2 \times 0.5$ (50%) = 314.50 m^2 /sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
 - $S = 274 \text{ m}^2$, sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese – (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, është min. 50%;
 - $S = 629 \text{ m}^2 \times 0.5$ (50 %) = 314.50 m^2 /sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
 - $S = 412.30 \text{ m}^2$; / sipas projekt propozimit/.
- Koeficienti i shfrytëzimit të sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore (ISPN) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, është 0.8 (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.

- $S = 629 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 503.20 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S = 507.80 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit sipërfaqe mbitokësore duke përfshirë edhe kompensimin;

- Me aplikimin e Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kompensimi i pronës private, e përfshirë në hapësirë me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqen deri në 20%, dhe sipas kësaj, përcaktuar në përqindje (%), është $178/629 \times 100 = 28.29 \%$. Andaj, sipas kalkulimit me koeficient ndërtimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesës: vetëm 20% të sip. brenda vijës rregulluese ($629 \text{ m}^2 \times 20\% = 125.80 \text{ m}^2$ e rrumbullaksuar në 126 m^2). Sipas kësaj llogarie, pronari/ për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 0.80, si në vijim: $S = 126.00 \times 0.80 = 100.80 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë: $S = 503.20 + 100.80 = 604.00 \text{ m}^2$.
 - Distanca e vendosjes së ndërtesave ndaj kufirit të parcelës, për kthina primare min 0.5 H, për kthina sekondare min.0.2 H, dhe marrëveshja me fqinjtë deri në bashkim të plotë,
 - Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë, sipërfaqja që zë shtesa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
 - Kati përdhësë i ndërtesës, për tu konsideruar kat i plotë, duhet të jetë së paku 1,4 m mbi sipërfaqen tokësore, duhet të ketë së paku 2/3 të sipërfaqes së vet në lartësi minimale prej 2,3 m;
 - Qasja në parcelë është përmes rrugës ekzistuese rr. "Mbetëresha Teutë", në gjendje faktike rrugë e asfaltuar dhe njëherit edhe e planifikuar sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia";
 - Për shtëpi individuale banimi duhet të sigurohet 1 vendparking, për njësi banimi. vendiparkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 50 % për gjelbërim;
 - 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 eficientë të energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
 - Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.
 - Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia", si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.
- V. **Ndarja**/parcelimi i parcelës kadastrale nr. 2525-1 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore, Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar

nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale nr. 2525-1 ZK Prishtinë, me sipërfaqe $S=178 \text{ m}^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV, parcela ndërtimore e ndërtesës individuale të banimore në kuadër të bllokut urban "E-01" është me sipërfaqe prej $S=629 \text{ m}^2$, kurse pjesa jashtë vijës rregullues-hapësirë publike është $S=178 \text{ m}^2$, andaj bazuar në Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, kompensimi i pronës private, e përfshirë në hapësirë me interes publik, mund të realizohet me koeficient të ndërtimit për sipërfaqen deri në 20%, dhe sipas kësaj, përcaktuar në përqindje (%), është $178/629 \times 100 = 28.29 \%$. Andaj, sipas kalkulimit me koeficient ndërtimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesës: vetëm 20% të sip. brenda vijës rregulluese ($629 \text{ m}^2 \times 20\% = 125.80 \text{ m}^2$ e rrumbullaksuar në 126 m^2). Sipas kësaj llogarie, pronari/ për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 0.80, si në vijim: $S = 126.00 \times 0.80 = 100.80 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë: $S = 503.20 + 100.80 = 604.00 \text{ m}^2$. Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale, bazuar në vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës individuale të banimit, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. 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"-Ngrohësja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VIII. 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 IV, projekt propozimin e prezantuar, "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", 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 50m`, 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 kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Elaborati 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;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

IX. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 2525-1 ZK Prishtinë, në bazë të çertifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, "Kullosë e klasës 4", kërkohet që paraprakisht të bëhet paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Planit të situacionit – "zgjidhjes urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S = 629 \text{ m}^2$, procedurë kjo e cila duhet të përfundojë pas realizimit të pikave V dhe VI, të këtij Vendimi. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

X. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullores mbi Taksën administrative për dhënie 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;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

XI. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

XII. Vlefshmëria e vendimit 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.

A r s y e t i m

Aplikuesi, Agim Muçolli nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02-55547/25 dt. 22.04.2024, (sipas e-leja:KKN-00203), i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit dhe Mjedisit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05 nr. 350/02-55547/25 dt. 22.04.2025, (sipas e-leja:KKN-00203), 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. 2522-3 ZK Prishtinë, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-02525-1 ZK Prishtinë, në emër të Agim Muçolli, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Agim Muçolli;
- Incizimi gjeodezik për parcelën kadastrale nr. 2525-1 ZK Prishtinë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Arban Grajçevci me nr. të licensës 54;
- Manualin e ndarjes së parcelës kadastrale 2525-1 ZK Prishtinë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Arban Grajçevci me nr. të licensës 54;
- 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 “Toning-a” shpk, nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810856817;

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-55547/25 dt. 22.04.2024, (sipas e-leja:KKN-00203), dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni - Plani Rregullues i Hollësishëm “Sofalia 2016-2024”, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, ka konstatuar se parcelës kadastrale nr. 2525-1 ZK Prishtinë, shtrihet në kuadër të bllokut urban “E-01”, të “Plani

Rregullues i Hollësishëm Sofalia 2016-2024”, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-247790 dt. 04.10.2016, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Banim individual i ulët me afarizëm”

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 17.06.2025 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 21.06.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Bazuar në kërkesë, për shtëpinë individuale banimore - shtëpisë familjare është propozuar nga aplikuesi që koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën e përdhësës të rritet për 10 %, nga ajo e lejuar 30 %, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia”, me kusht që gjatë hartimit të projektit ideor të ndërtesës së planifikuar, të aplikohet arkitektura e qëndrueshme, konform nenit I të Vendimit të Kryetarit të Komunës, me nr. 01-031-185481 dt. 18.08.2015.

Bazuar në projektin konceptual-“zgjidhja urbane”, pjesë të parcelave kadastrale, në pronësi private, përfshihen në hapësirë publike, konkretisht në rrugë të planifikuar të planit rregullues, me sipërfaqe të përgjithshme $S=178 \text{ m}^2$, (28.29 %) , mirëpo vetëm 126 m^2 (20%) trajtohen në ndërtim brenda parcelës ndërtimore, bazuar në Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, sipas të cilit mundësohet që kompensimi i pronës private, të bëhet me sipërfaqe ndërtimore, deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore dhe me këtë rast, pronari, do të kompensohet me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 0.8, $S=629 \times 20\% = 126 \times 0.8 = 100.08 \text{ m}^2$. Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në pikën VI. të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës. Pas përfundimit të procedurës për këmbimin dhe kompensimin me koeficient ndërtimi të pronës private, duhet të përfundohet edhe procedura e ndarjes të parcelës të trajtuar, në një parcelë të vetme ndërtimore, sipas përshkrimit në pikën V të këtij vendimi.

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 Agim Muçolli, në Sofali, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-55547/25 dt.22.04.2025, kyçja për automjete në rrugët ekzistuese “Mbretëresha Teutë” dhe “Gjon Buzuku”, të cilat rrugë janë të parapara edhe me planin rregullues “Sofalia”, për ndërtesën shtëpi individuale dyshe me etazhitet -1B+S+P+I, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugëve të planifikuara ne raport me parcelën 02525-1, Zk. Prishtinë. Kyçjet duhet ti përshtaten teknikisht rrugëve të planifikuara, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve, dhe në kohën kur rrugët realizohen sipas planit”.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 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, nenin 13 të Udhëzimit 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 ka konstatuar se kërkuuesi ka prezantuar të gjitha dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit – “zgjidhja 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 – zgjidhja urbane dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ Kosovaref01” të punuar nga kjo Drejtori.

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 – MEA-ja.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesi, në dosje të lëndës 05 nr. 350/02-55547/25 dt. 22.04.2025, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-55547/25 Dt. 07.11.2025

Zyrtari,
Shkurte Dalipi





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 njësish kadastrale / Br. katastarske jedinice : 2525-1

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

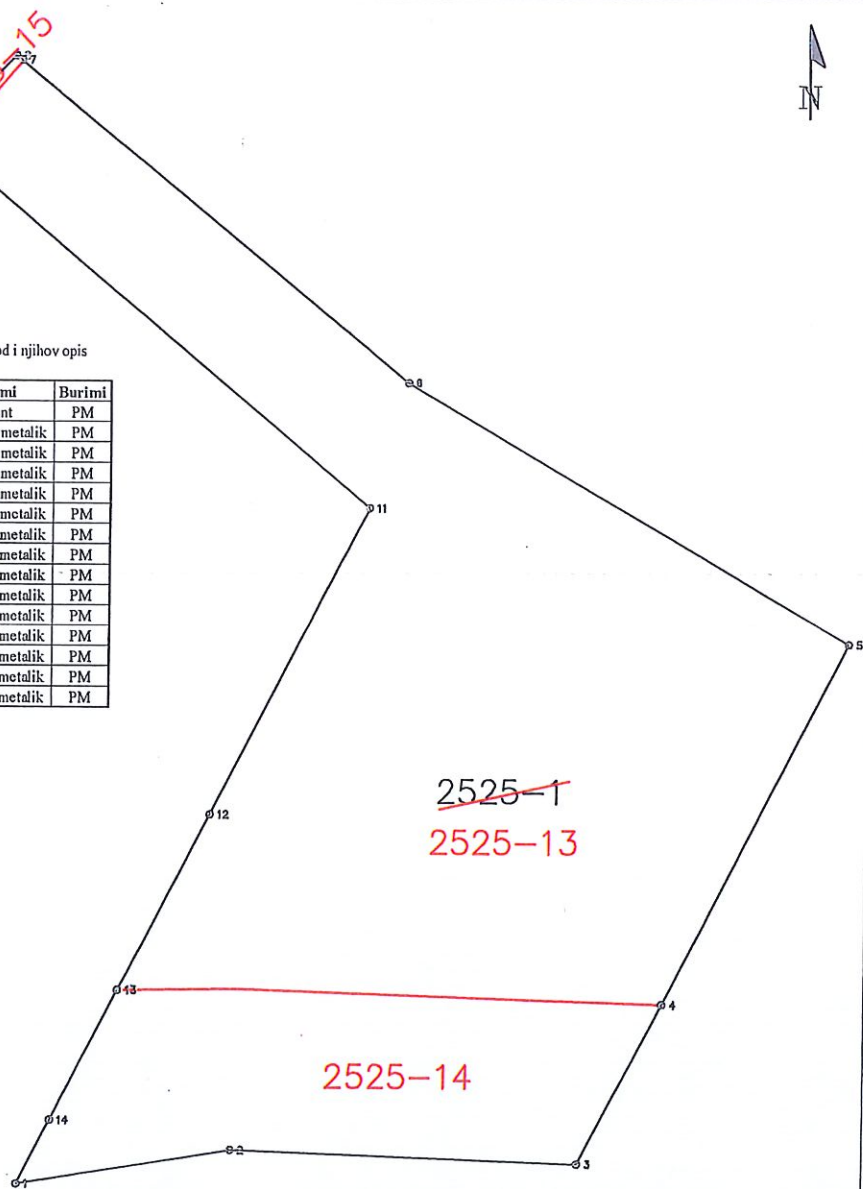
Numri i lëndës / Broj predmeta: 1/3

Lloji i njësish kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 300

Lista e koordinatave, kodit dhe përshkrimit të tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis

Nr	Y	X	H	Kodi	Përshkrimi	Burimi
1536	7512914.194	4725896.747	750.32	11	Monoment	PM
1	7515151.916	4724999.919	675.168	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
2	7515161.436	4725001.398	675.006	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
3	7515176.976	4725000.858	676.015	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
4	7515180.620	4725007.771	676.268	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
5	7515188.847	4725023.377	677.225	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
6	7515169.087	4725034.617	677.218	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
7	7515151.675	4725048.490	678.658	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
8	7515151.428	4725048.687	679.276	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
9	7515147.858	4725045.177	679.794	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
10	7515148.380	4725044.750	679.434	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
11	7515167.367	4725029.207	680.061	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
12	7515160.366	4725015.938	680.706	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
13	7515156.352	4725008.323	681.182	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM
14	7515153.376	4725002.678	680.777	2	Kunjë - shtyllë metalik	PM



Rilevoi / Snimio: Arban Grajçevci
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëtor ligjor)

Nr. i licencës / Br. licence: 54

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 04.09.2025





Republika e Kosovës

Qeveria - Vlada

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor / Ministarstv Sredine i Prstrng Planiranja

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA

Situacioni i terrenit

Zyra kadastrale kmunale / pštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 2521-1

Numri i lëndës / Broj predmeta: 1/25

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Lista e koordinatave të pikave të matura:

Shpjegues:

— Kufiri kadastral (nga SIKTK-G)

□ Objekti në trajtim për legalizim

▨ Objekti Fqinjë

○ Pikat e matura

+ SHE Shtyllë elektrike

⊕ PU Pusetë e ujësjellësit

⊗ PK Pusetë e ujërave të zeza

⊙ ST Stacionet orientuese

Rr. Emri i rrugës

— Rrugë

— Trotuarë

— Vija Ndertimore

— Muri

— Rruge e pakategorizuar

Rilevoi / Snimi: Arban Grajçevci

(emri dhe mbiemri i gjedetit/kompanisë/ ime i prezime gedeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 54

Data e rilevimit / Datum snimanja: 12.03.2025

Nënshkrimi / Potpis: _____

v.v.