



Republika e Kosovës  
Republika Kosova – Republic of Kosovo

01-673

Komuna e Prishtinës  
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të dispozitave të nenit 21, 22, 44 50 dhe 84, të Ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 21, të Ligjit nr. 04/L-110 të Ndërtimit (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 18/03 korrik 2012), Udhëzimit Administrativ 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 ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-52557/24 dt.23.04.2024, të pronarit Skender Bulliqi, me vendbanim në rrugën, rr. Shpëtim Robaj pn. Prishtinë, për miratimin e ndryshim – plotësimit dhe korigjimit të aktit administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05Nr.350/02-30234/23dt.12.07.2023, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 25.10.2024, merr këtë:

## V E N D I M

PËR MIRATIMIN E NDRYSHIMIT - PLOTËSIMIT TË AKTIT ADMINISTRATIV  
“VENDIM PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE”, 05 NR. 350/02-30234/23 DT.12.07.2023

**I. Miratohet** kërkesa 05 Nr. 350/02-52557/24 dt.23.04.2024, e pronarit Skender Bulliqi, nga Prishtina, për ndryshim-plotësimin dhe korigjimin e aktit administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05 Nr.350/02-30234/23 dt.12.07.2023, të lëshuar nga kjo drejtori, në emër të Skender Bulliqi nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore/shtëpi familjare me etazhitet S+P+2, në kuadër të bllokut urban "G-01", të tërësisë urbane “G”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.10301-1 ZK Prishtinë.

**II. Ndryshim – plotësimi dhe korigjimi** i aktit administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05 Nr.350/02-30234/23 dt.12.07.2023, ka të bëjë me ndryshimin e kushteve ndërtimore të përcaktuara për parcelën kadastrale nr. 10301-1 ZK Prishtinë, e cila ka pësuar ndryshime, në procedurë të rregullimit të parcelës ndërtimore, sipas kushteve të përcaktuar, duke u formuar parcela e re kadastrale nr. 10301-4 ZK Prishtinë, dhe me sipërfaqe S=588 m<sup>2</sup>, dhe rrjedhimisht edhe korigjimin e të dhënave, në tërë përmbajtjen e këtij aktit administrativ, në ndryshim-plotësim, dhe atë si në vijim:

- Në tërë përmbajtjen tekstuale të aktit administrativ, në ndryshim-plotësim, dhe të pjesës grafike të bashkëngjitur atij akti, ndryshohet numri i parcelës, dhe atë nga “10301-1 ZK Prishtinë”, **bëhet** “10301-4 ZK Prishtinë”;

- Në paragrafin III. Gjendja ekzistuese..., sipërfaqja e parcelës kadastrale, nga “nr. 10301-1 ZK Prishtinë, S=580 m<sup>2</sup>, Skender Bulliqi, Vreshta e klasës -2”, 238 m<sup>2</sup> dhe 342 m<sup>2</sup>, oborr”, **bëhet** “nr. 10301-4 ZK Prishtinë, S=588 m<sup>2</sup>, Skender Bulliqi, “tokë ndërtimore”;

• c..., në pikën 4,5,6,7,8,9, ndryshohet përmbajtja e tekstit, nga

“Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr.1064-1 Z.K.Prishtinë, planifikohet ndërtimi i shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim;

$S = 144.60 \text{ m}^2$  / sipërfaqe nëntokësore ndërtimore

$S = 315.80 \text{ m}^2$  / sipërfaqe mbitokësore ndërtimore

$S = 460.40 \text{ m}^2$  / sipërfaqe totale ndërtimore

Etazhitet; S+P+2.

• Pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar me sipërfaqe brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, është:

- nr.10301-1 ZK Prishtinë;..... me  $S = 574.00 \text{ m}^2$ ;

- Sipërfaqe totale;  $S = 574.00 \text{ m}^2$ ;

- Pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, është:
    - nr.10301-1 ZK Prishtinë;..... me  $S=6.00\text{ m}^2$ ;  
Sipërfaqe totale;  $S=6.00\text{ m}^2$ ;
  - Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, është max.30%;  
 $S=574.00\text{ m}^2 \times 0.3 (30\%)=172.20\text{ m}^2$  / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",  
 $S=100.00\text{ m}^2 / 17.41\%$ , sipas projekt propozimit baza e suterrenit;  
 $S=130.86\text{ m}^2 / 22.78\%$ , sipas projekt propozimit baza e përdhësës;
  - 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%;  
 $S=574.00\text{ m}^2 \times 0.5 (50\%) = 287.10\text{ m}^2$ /sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",  
 $S=574.00\text{ m}^2 / 52.24\%$ , 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  $\pm 0.00$ , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë - suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës - bodrume.  
 $S=574.00\text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 459.20\text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",  
 $S=574.00\text{ m}^2 / 54.49\%$  sipas projekt propozimit", **bëhet**
- "Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr.10301-4 Z.K.Prishtinë, planifikohet ndërtimi i shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim;
- Suterreni:  $S=120.00\text{ m}^2$   
 Përdhesa:  $S=119.30\text{ m}^2$   
 Kati 1:  $S=120.50\text{ m}^2$   
 Kati 2:  $S=120.50\text{ m}^2$   
 Totali:  $S=502.90\text{ m}^2 / 442.90\text{ m}^2$ , mbi tokë +  $60.00\text{ m}^2$ , nën tokë /,  
 Etazhitet;S+P+2.
- Pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar me sipërfaqe brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, është:
    - nr.10301-4 ZK Prishtinë;..... me  $S=588\text{ m}^2$ ;  
Sipërfaqe totale;  $S=588\text{ m}^2$ ;
  - Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, është max.30%;  
 $S=588\text{ m}^2 \times 0.3 (30\%)=176.40\text{ m}^2$  / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",  
 $S=120.00\text{ m}^2 / 20\%$ , sipas projekt propozimit baza e suterrenit;  
 $S=119.30\text{ m}^2 / 20.3\%$ , sipas projekt propozimit baza e përdhësës;
  - 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%;  
 $S=588\text{ m}^2 \times 0.5 (50\%) = 294\text{ m}^2$ /sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",  
 $S=294.00\text{ m}^2 /$  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  $\pm 0.00$ , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë - suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës - bodrume.  
 $S=588\text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 470.40\text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",  
 $S=442.90\text{ m}^2 / 0.54\%$  sipas projekt propozimit".
- Fshihet përmbajtja tekstuale e paragrafit VI. Ndarja/parcelimi....., dhe paragrafit IX. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

III. Ky vendim është pjesë përbërëse e aktit administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05 Nr.350/02-30234/23 dt.12.07.2023, dhe i njëjti do të prodhojë efekt juridik nga dita e miratimit të tij.

### Arsyetim

Aplikuesi / pronari Skender Bulliqi, nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-52557/24 dt.23.04.2024, ka kërkuar nga kjo drejtori, miratimin e ndryshim – plotësimit dhe korigjimit të aktit administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05Nr.350/02-30234/23dt.12.07.2023, të lëshuar nga kjo drejtori, në emër të Skender Bulliqi nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore/shtëpi familjare me etazhitet S+P+2, në kuadër të bllokut urban "G-01", të tërësisë urbane "G", të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia”,2016-2024, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.10301-1 ZK Prishtinë.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02-52557/24 dt.23.04.2024, për miratimin e ndryshim-plotësimit dhe korigjimit të aktit administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05Nr.350/02-30234/23 dt.12.07.2023, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën nr.10301-4 dhe kopjen e planit (e vërtetuar te Noteri);LRP.Nr.rend:4701/2024 dt.22.04.2024;
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore,05NR.350/02-30234/23 dt.12.07.2023,së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Projektin ideor konceptual për plotësim të kushteve ndërtimore
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë projektuese Arkaik N.SH. Esat Ramadnai B.I,me nr. Unik 810896673 dt.15.03.2010,Prishtinë;
- Incizimi gjeodezik i punuar nga gjeodeti Milaim Dobratiqi me numër licencë 88,me dt.06.05.2024 të 06.05.2024;

Drejtorja e Urbanizimit, pas pranimit kërkesës 05 Nr. 350/02-52557/24 dt.23.04.2024, për miratimin e ndryshim-plotësimit dhe korigjimit të aktit administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05Nr.350/02-30234/23dt.12.07.2023, konsultimit të dosjes së lëndëve paraprake të zhvilluara nga arkivi i drejtorisë, konkretisht dosjes së lëndës 05 Nr. 350/02-30234/23dt.08.02.2023, si dhe konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Bazuar në kërkesën 05 Nr. 350/02-30234/23dt.08.02.2023, të kërkuarit/pronarit Skender Bulliqi nga Prishtina, kjo drejtori me aktin administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05Nr.350/02-30234/23dt.12.07.2023, ka caktuar kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore / shtëpi familjare, me etazhitet S+P+2, në kuadër të bllokut urban “G-01”, të tërësisë urbane “G”, të Planit Rregullues të hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 10301-1 ZK Prishtinë.

Aplikuesi/pronari, pranimit të vendimit për caktim të kushteve ndërtimore, ka filluar procedurën për rregullimin e parcelës ndërtimore, sipas kushteve të përcaktuara, dhe në këtë procedurë parcela kadastrale nr. 10301-1 ZK Prishtinë ka pësuar ndryshime, dhe është formuar parcela e re kadastrale nr. 10301-4 ZK Prishtinë, dhe me sipërfaqe  $S=588 \text{ m}^2$ . Pas këtij ndryshimi të ndodhur, aplikuesi/pronari me kërkesën 05 Nr. 350/02-52557/24 dt.23.04.2024, ka kërkuar nga kjo drejtori, miratimin e ndryshim-plotësimit dhe korigjimit të aktit administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05Nr.350/02-30234/23dt.12.07.2023, duke prezantuar dëshminë për njësinë kadastrale-certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit, për parcelën kadastrale nr. 10304-1 ZK Prishtinë, dhe projektin ideor për shtëpinë individuale banimore / shtëpinë familjare, me etazhitet S+P+2, të ndryshuar-plotësuar.

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës së lartcekur, konsultimit të “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05Nr.350/02-30234/23dt.12.07.2023, dhe të projektit ideor për ndryshim-plotësim, të prezantuar, ka konstatuar se i njëjti është hartuar në harmoni me kriteret urbane të përcaktuara për bllokun urban “G-01”, dhe se nuk ka pengesa ligjore dhe të planifikimit për miratimin e kërkesës për ndryshim – plotësim të kushteve ndërtimore.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe në 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 dhe 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 rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, nenin 44 dhe 84 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Drejtoria e Urbanizmit, vendosi që të miratojë kërkesën 05 Nr. 350/02-52557/24 dt.23.04.2024, për plotësim-ndryshimin e kushteve ndërtimore të caktuara me aktin administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore” 05Nr.350/02-30234/23dt.12.07.2023, dhe të njëjtën, me faktet-provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç’rast konstatoi se aplikuesi/pronari 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 vendosi që përmes këtij vendimi, të korrigjojë të njëjtin, dhe rrjedhimisht edhe të gjitha të dhënat tjera, në të cilat reflekton ky korrigjim, sipas përshkrimit në pikën II., të dispozitivit të këtij vendimi.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit të ndryshim-plotësim dhe korrigjim të vendimit për caktim të kushteve ndërtimore.

**Shtojcë:** Plani i situacionit- “zgjdhja urbane”, *i ndryshuar-plotësuar*.

**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 vendimit. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI-së;

**I dërgohet:** Aplikuesit/palës, kësaj drejtorie, Qendrës për shërbim me qytetarë dhe vendoset në dosjen e lëndës, 05 Nr. 350/02-30234/23 dt.08.02.2023 dhe 05 Nr. 350/02-52557/24 dt.23.04.2024

**I dërgohet përmes postës elektronike:** Drejtorisë për Kadastër, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR. 350/02-30234/23 DT.25.10.2024**

Zyrtari,  
Gëzim Ferizi

Udhëheqëse e sektorit,  
Nazife Krasniqi



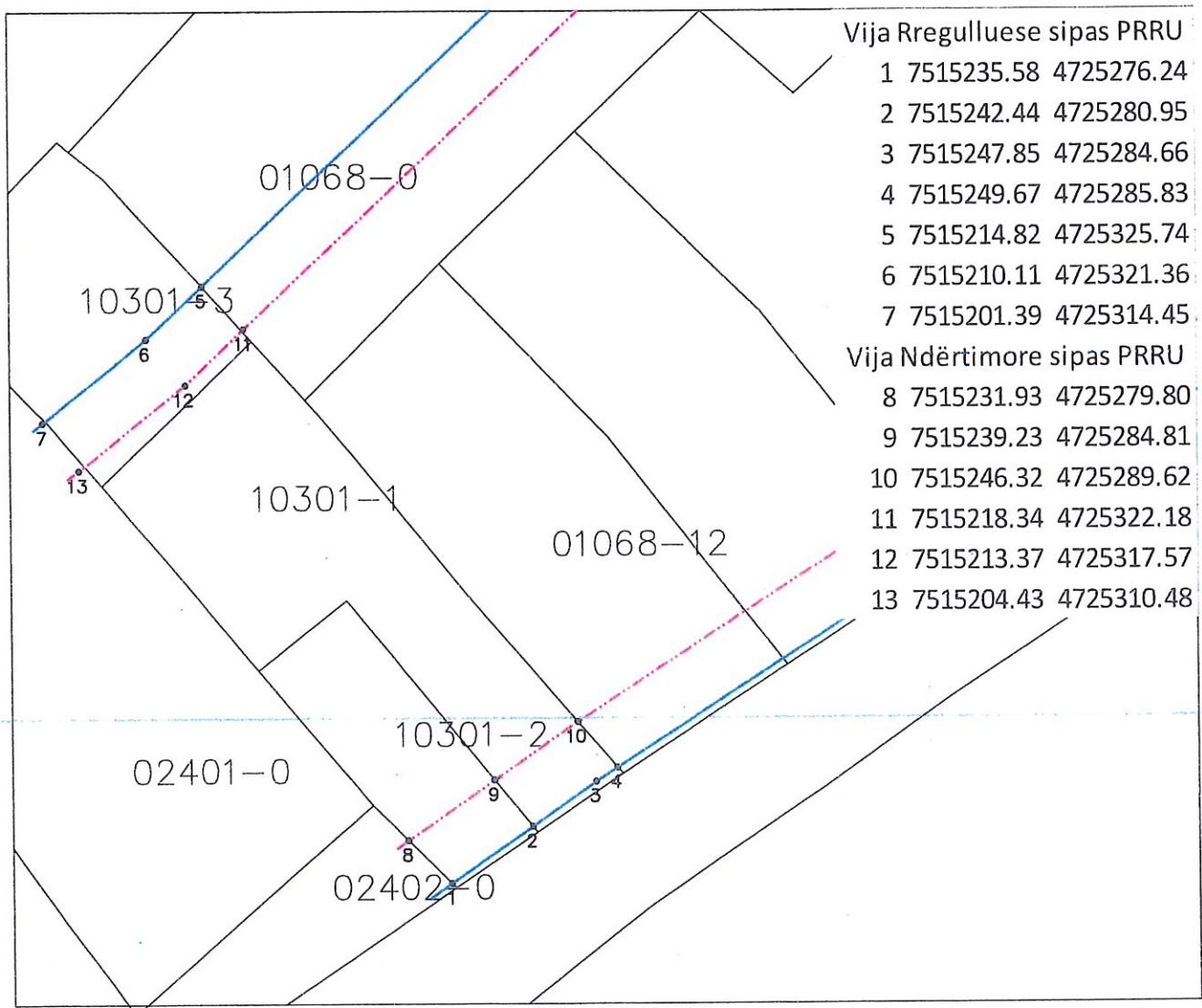
Republika e Kosovës  
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës  
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



## DREJTORIA E URBANIZMIT

# SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN KOORDINATIV KOSOVAREF01



Punoi:  
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi : \_\_\_\_\_

Prishtinë: 22.05.2023

### Legjenda:

- Vija Rregulluese
- Vija Ndërtimore
- Parcela Kadastrale





- Legjenda:
- Objekte ekzistuese
  - Vija ndërtimore
  - Kufiri i parcelës
  - Vija rregullative
  - Konturat e shputës
  - Sipërfaqja e parcelës jashtë vijës rregullative

Projektues:  
**ARKAİK**  
 N.SH. ARKAİK  
 Rr. Mustafë Hoxha, 37 - 10000 Prishtinë,  
 email: arkaik.ark@gmail.com, Tel: +337 (0)44 256 372

Lloji i projektit: **Shtëpi banimi**

Investitor: **Skender Bulliqi**

Lokacioni: Rr. Shpëtim Robaj, Lagjia Sofali, Prishtinë, Komuna e Prishtinës, Njës. kad. 10301-1, Zona kadastrale Sofali

Projekttoi dhe vizatoi: **Esat RamadaniMA arch. Sami Isufi Msc arch.**

Përmbajtja: **SITUACIONI I NGUSHTË**

Faza: **PROJEKT IDEOR (PLOTËSIM I KUSHTEVE NDËRTIMORE)**

Përpjesa: **1: 200**

Data: **Prill 2024**

Kontrolltoi:

