

01-938



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, 44 dhe 140 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligji Nr.3/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, të 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 05nr.350/03-76615/25 dt.30.05.2025, të aplikuesit/pronarit Milot Ademaj rr. Ferid Curri”, lagja Arbëri, Prishtinë, për plotësimin dhe ndryshimin e aktit administrativ “Vendim i kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/03-155923/24 dt. 19.02.2025, lëshuar nga kjo drejtori, në emër të aplikuesit të njëjtë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore-shtëpisë familjare në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024 në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 26.09.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR MIRATIMIN E KËRKESËS 05 NR. 350/03-76615/25 DT. 30.05.2025, PËR PLOTËSIMIN-NDRYSHIMIN, E AKTIT ADMINISTRATIV “VENDIM I KUSHTEVE NDËRTIMORE” 05 NR. 350/03-155923/24 DT. 19.02.2025, SHFUQIZIMIN E AKTIT TË NJEJTË DHE RICAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa 05 Nr. 350/03-76615/25 dt. 30.05.2025, në emër të aplikuesit Milot Ademaj nga Prishtina, për plotësim-ndryshimin e e aktit administrativ “Vendim i kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/03-155923/24 dt. 19.02.2025, lëshuar nga kjo drejtori, në emër të aplikuesit të njëjtë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore-shtëpisë familjare, me etazhiteti S+P+2, në kuadër të bllokut urban “F-03”, të Tërësisë urbane “F”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024 në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 92-1 ZK Sofali.

II. Shfuqizohet akti administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/03-155923/24 dt. 19.02.2025, i lëshuar nga kjo drejtori, në emër të aplikuesit Milot Ademaj nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore-shtëpisë familjare, me etazhiteti S+P+2, në kuadër të bllokut urban “F-03”, të Tërësisë urbane “F”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024 në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 92-1 ZK Sofali, dhe kërkesa për caktimin e kushteve ndërtimore merret në rishqyrtim.

III. I ri-caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit Milot Ademaj nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/03-76615/25 dt. 30.05.2025, për plotësim-ndryshimin e aktit administrativ “Vendim i kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/03-155923/24 dt. 19.02.2025, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore-shtëpisë familjare, me etazhitet S+P+2, në kuadër të bllokut urban “F-03”, të Tërësisë urbane “F”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024 në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 92-1 ZK Sofali, sipas projekt propozimit të prezantuar.

IV. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të bllokut urban “F-03”, të tërësisë urbane “F”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, 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”.

V. 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. 92-1.....S=378 m².....Milot Ademaj.....“Arë e Klasë 4”;
- 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 ka pjerrtësi nga veriu në jug rreth 4 metra;
- Qasja e parcelës kadastrale është përmes rrugës ekzistuese dhe të planifikuar.
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore.

VI. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, 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 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 S+P+2;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 92-1 ZK Sofali, planifikohet ndërtimi i shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim;

NDËRTESA INDIVIDUALE BANIMORE-SHTËPI FAMILJARE, ME ETAZHITETI S+P+2

Sutereni S=74.42 m²
 Përdhesa S = 90.90 m²
 Kati 1 S= 91.07 m²
 Kati 2 S=22.57 m²

Totali: S=278.96m² / 241.75m², mbi tokë + 37.21m², nëntokë /.

- Pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar me sipërfaqe brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, është:
 - nr. 92-1 ZK Sofali;..... me S = 303 m²;
 - **Sipërfaqe totale; S = 303 m²;**
- Pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, është:
 - nr. 92-1 ZK Sofali;..... me S = 75 m²;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suteren, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, është max. 30%;
 $S = 303 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 90.90 \text{ m}^2$ /lejuar sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia”,
 $S = 90.90 \text{ m}^2$ / 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 përdhësë nuk duhet të jetë mbi nivelin e tokës”, është max 0.5 (50 %);
 $S = 303 \text{ m}^2 \times 0.5 (50\%) = 151.50 \text{ m}^2$ /sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia”,
 $S = 0.00 \text{ m}^2$ / nuk ka bodrum, 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%;
 $S = 303 \text{ m}^2 \times 0.5 (50\%) = 151.50 \text{ m}^2$ /sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia”,
 $S = 225.48 \text{ m}^2$, 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 - suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës - bodrume.
 $S = 303 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 242.40 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
 $S = 241.75 \text{ m}^2$ sip.e propozuar.
- 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 shtresa 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, në gjendje faktike rrugë 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 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 përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia", si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

VII. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr. 92-1 ZK Sofali, 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 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 ndarjen 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 manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

IX. 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 kyçje 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 kyçje nga "Termokos"-Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

X. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor, 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, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe 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;

- 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 përdhesë, 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 përdhesë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tredimensionale - 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

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 92-1 ZK Sofali, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, "arë e klasës 4", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa 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 $S = 303 \text{ m}^2$, procedurë kjo e cila duhet të përfundohet 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.

XII. 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 të 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 bashkë investim (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).

XIII. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifës 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

“Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023 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.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese, në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, sipas pikës 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

XIV. 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 Milot Ademaj nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/03-76615/25 dt.30.05.2025, ka kërkuar nga kjo drejtori, plotësimin dhe ndryshimin e aktit administrativ “Vendim i kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/03-155923/24 dt. 19.02.2025, lëshuar nga kjo drejtori, në emër të aplikuesit të njëjtë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore-shtëpisë familjare, me etazhiteti S+P+2, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05nr.350/03-76615/25 dt.30.05.2025, për plotësimin dhe ndryshimin e aktit administrativ “Vendim i kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/03-155923/24 dt. 19.02.2025, 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. 92-2, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914066-00092-1 ZK Sofali, në emër të Milot Ademaj, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Milot Ademaj;
- Incizimi gjeodezik për parcelën kadastrale nr. 92-1 ZK Sofali, i punuar nga “Geo-Group” me dt.31.10.2023;
- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën nr. 95-5, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914066-00092-1 ZK Sofali, në emër të Milot Ademaj, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesës shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare, në kopje të fortë/fizike me kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese “Aspen Architecture” shpk nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810842676;
- Aktin noterial “Pëlqim” nga fqiu, dhënë Milot Ademaj nga Prishtina, deklarojmë se pajtohem që pronari i parcelës fqinje 95-5 ZK Sofali, lirshëm të mund të ndërtojë, deri në distancë prej 150cm largësi nga kufiri ndarës (pikën zero), të parcelës time të identifikuar si më lartë, i përpiluar dhe noterizuar te noteri Safedin Blakaj, në rr “Fehmi Agani” nr.21/3-1, Prishtinë, LRP.nr. 11155/2024 dt. 20.11.2024;
- Aktin noterial “Pëlqim” nga fqiu, dhënë Milot Ademaj nga Prishtina, deklarojmë se pajtohem që pronari i parcelës fqinje 92-2 ZK Sofali, nuk do ta pengoj ndërtimin e shtëpisë së banimit, deri në distancë prej 150cm largësi nga kufiri ndarës të parcelës time të identifikuar si më lartë, i përpiluar dhe noterizuar te noteri Astrit Bibaj, në rr “Garibaldi” nr.15/5-1, Prishtinë, LRP.nr. 8227/2024 dt. 06.08.2024;

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/03-76615/25 dt.30.05.2025 për plotësimin dhe ndryshimin e aktit administrativ “Vendim i kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/03-155923/24 dt. 19.02.2025, të dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, të dokumentit të planifikimit hapësinor – Planit Regullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, si dhe të dosjes së lëndës 05 Nr. 350/03-155923/25 dt. 19.02.2025, në mënyrë kronologjike dhe procedurale, konstaton se:

Bazuar në kërkesën 05 Nr. 350/03-155923/24 dt. 25.11.2025, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/01-79924/24 dt.

07.10.2024, kjo drejtori, me aktin administrativ “Vendim për miratimin e kërkesës 0 Nr. 350/03-155923/24 dt. 25.11.2024, për rihapjen e procedurës, shfuqizimin e aktit administrativ “Vendim për refuzimin 05 Nr. 350/01-79924/24 dt. 21.06.2024, dhe caktimin e kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/03-155923/24 dt. 19.02.2025, në emër të aplikuesit/pronarit Milot Ademaj nga Prishtina, ka miratuar kërkesën, ka shfuqizuar aktin administrativ për caktim të kushteve ndërtimore, dhe ka caktuar kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, me etazhitet S+P+2, në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024 në Prishtinë.

Aplikuesi pas pranimi të vendimit të kushteve ndërtimore, me kërkesën 350/03-76615/25 dt. 30.05.2025, ka kërkuar për plotësimin dhe ndryshimin e aktit administrativ “Vendim për miratimin e kërkesës 0 Nr. 350/03-155923/24 dt. 25.11.2024, për rihapjen e procedurës, shfuqizimin e aktit administrativ “Vendim për refuzimin 05 Nr. 350/01-79924/24 dt. 21.06.2024, dhe caktimin e kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/03-155923/24 dt. 19.02.2025, përkatësisht ndryshimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, duke zvogëluar sipërfaqen ndërtimore të ndërtesës së planifikuar, dhe mostrajtimin e pjesës së parcelës kadastrale, me $S = 75m^2$, e përfshirë në hapësirë të planifikuar për destinim publik-rrugë të planifikuar, si dhe mosaplikimin e arkitekturës së qëndrueshme, siç është e paraparë me Vendimin 05 Nr. 350/03-155923/24 dt. 19.02.2025. Kjo drejtori, mori në rishqyrtim edhe një herë kërkesën për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/03-155923/24 dt. 19.02.2025, dhe pas analizimit të projekt propozimit, të ndryshuar-plotësuar, ka konstatuar se i njëjti është hartuar në harmoni me parametrat urban të përcaktuar me Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, dhe se është prezantuar dokumentacioni i nevojshëm, ashtu siç parashikohet në nenin 12 dhe 13 të Udhëzimit Administrativ të 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, andaj vendosi të vazhdojë procedurën për ri-caktimin e kushteve ndërtimore, sipas kërkesës në fjalë, dhe paraprakisht, duke shfuqizuar aktin administrativ “Vendim i kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/03-155923/24 dt. 19.02.2025.

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 18.07.2024 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m, për të njoftuar publikun me synimin e pronarit 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 komentëve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 22.07.2024, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

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 shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Milot Ademaj, në Sofali, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/01-79924/24 dt.21.06.2024, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese me nr. te parcele 93-7 Zk. Sofali, e cila rrugë është e paraparë edhe me planin rregullues “Sofalia”, për ndërtesën banimore shtëpi me etazhitet B+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës së planifikuar ne raport me parcelën 00092-1, Zk. Sofali. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës së planifikuar, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes, dhe në kohën kur rruga ndërtohet sipas planit.”

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 Udhëzimit Administrativ 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”, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit ka konstatuar se kërkuuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024 për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për ricaktimin e këtyre kushteve ndërtimore sipas këtij Vendimi.

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 manuali i ndarjes së parcelës e punuar nga kompania gjeodezike “Geo-Group”.

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 Nr. 350/03-155923/24 dt. 25.11.2024, dhe 350/03-76615/25 dt. 30.05.2025, 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. 350/03-155923/24 Dt. 26.09.2025

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 njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 00092-1

Zona kadastrale / Katastarska zona: Sofali

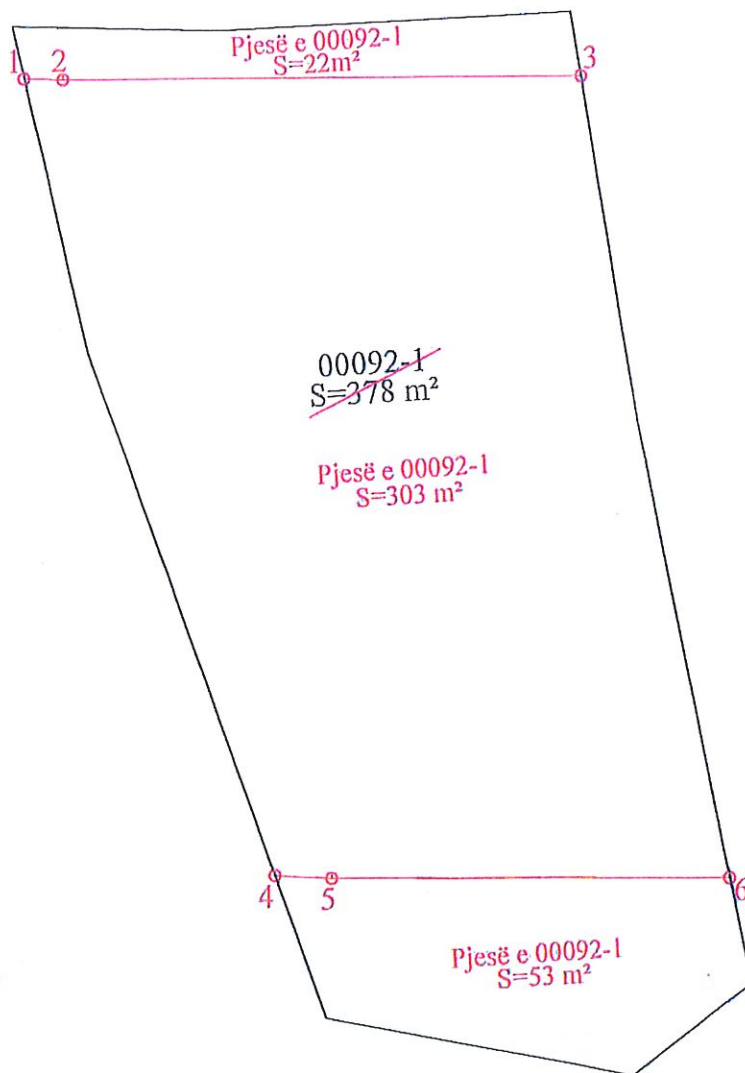
Nunri i lëndës / Broj predmeta:

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 200

Propozim për ndarje të parcelës
00092-1 Z.K.Sofali

Koordinatat e ndarjeve		
Nr	Y	X
1	7516220.890	4725642.469
2	7516221.943	4725642.434
3	7516236.000	4725642.475
4	7516227.758	4725621.409
5	7516229.292	4725621.329
6	7516240.148	4725621.311



Rilevoi / Snimio: "Geo-Group" Sh.p.k.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ imë i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 52

Nënshkrimi / Potpis:

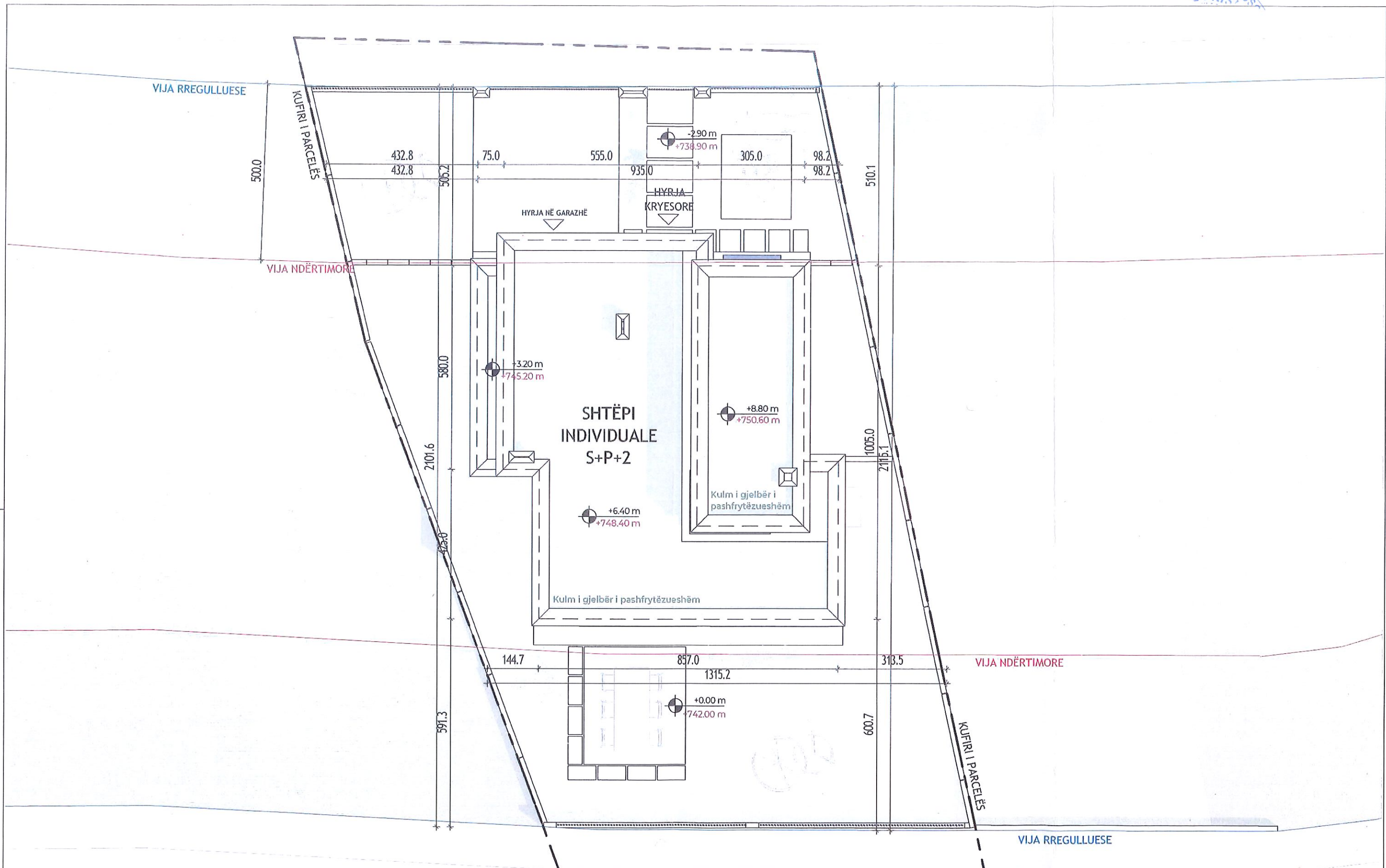
Data e rilevimit / Datum snimanja: 28.01.2025

Aprovoi / Usvojio:
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ imë i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja:





Suterreni	74.71*0.5 = 37.35 m ²	37.35 m ² (ndërtim nën tokë)
Përdhesa	90.90 m ²	
Kati 1	91.07 m ²	241.89 m ² (ndërtim mbi tokë)
Kati 2	22.57 m ²	
Sipërfaqja gjelbëruese		225.48 m ²

Numri i parcelës	00092-1
Sip. totale e parcelës	378 m ² (303 m ² brenda V.R.R.)
ISPN (0.8)	303 m ² * 0.8 = 242.4 m ²
ISHP (0.3)	90.9 m ²
ISGJ (0.5)	146.5 m ²

Përmbajtja / Content: Shtëpi Individuale	Lokacioni / Location: Sotall	Destinimi / Application: Banim Individual	Emërtimi / Drawing name: Situacioni i ngushtë	Veriu / North:
Faza e Planifikimit / Planning Phase: Projekt Kryesor	Investitori / Client: Milot Ademaj	Etazhite / Levels: S+P+2	Përpjesa / Scale: 1 : 100	
Projektuesi / Designer: ASPEN ARCHITECTURE a: rr. Ferid Curri #L4 Prishtinë e: info@aspens-architecture.com w: aspens-architecture.com	Projektuesi / Designer: MSc.Arch. Arta Shushika; MSc.Arch. Tringa Krasniqi		Data / Date: Shtator 2025	Revidimi / Revision: Formati / Format: 420 x 297 mm
			Projekti Nr. / Project Nr.:	Fleta Nr. / Page Nr.: A.03