



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



01-1280

Në bazë të dispozitave të nenit 21,22,44 dhe 45 të Ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 18, paragrafi 3 të Ligjit nr. 04/L-110 të Ndërtimit (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 18/03 korrik 2012), nenit 13, nën paragrafi 4.1 të Udhëzimit administrativ nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II- të, të ndërtimeve, duke vendosur sipas kërkesës me nr. 05-350/02-117058/21 dt. 22.06.2021, të pronarit Besart Morina nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit të shtëpive individuale të banimit, në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia 2016-2024”, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative ne dt. 03.11.2021 merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarit Besart Morina nga Prishtina, sipas kërkesës nr. 05-350/02-117058/21 dt. 22.06.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit me 10 (dhjetë) shtëpi individuale të banimit - nga to katër shtëpi të veçanta me etazhitet B+P+2 dhe gjashtë shtëpi banimi dyshe me etazhitet S+P+1, në kuadër të Bllokut urban “F-04” të tërësisë “F”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia 2016-2024”, në kuadër të parcelave kadastrale nr.388-1, 388-2, 388-3, 388-4, 387-1, 387-2, 387-3, 387-4, 387-5 dhe 392-2, ZK Sofali.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartë cekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia 2016-2024”, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.031-247790 të dt. 04.10.2016, ku sipas këtij plani, destinimi është “banim individual i ulët”. Lidhur me këtë dhe me parametrat e ndërtimit nga ky plan, pronarët janë informuar me “Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm Sofalia 2016-2024”, me nr. 05-350/01-23830/21 dt. 25.02.2021, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelave kadastrale nr. 388-1, 388-2, 388-3, 388-4, 387-1, 387-2, 387-3, 387-4, 387-5 dhe 392-2, ZK Sofali. sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr. 388-1,.....S=572 m²,..... me pronar Besart Morina.....“Arë e klasës 6”;
 - nr. 388-2,.....S=483 m²,..... me pronar Besart Morina.....“Arë e klasës 6”;
 - nr. 388-3,..... S=474 m²,.....me pronar Besart Morina.....“Arë e klasës 6”;
 - nr. 388-4,.....S=464 m²,..... me pronar Besart Morina.....“Arë e klasës 6”;
 - nr. 387-1,..... S=622 m²,..... me pronar Besart Morina.....“Arë e klasës 6”;
 - nr. 387-2,..... S=473 m²,..... me pronar Besart Morina.....“Arë e klasës 6”;
 - nr. 387-3,..... S=577 m²,..... me pronar Besart Morina.....“Arë e klasës 6”;
 - nr. 387-4,..... S=554 m²,..... me pronar Besart Morina.....“Arë e klasës 6”;
 - nr. 387-5,..... S=540 m²,..... me pronar Besart Morina.....“Arë e klasës 6”;
 - nr. 392-2.....S= 169 m²,..... me pronar Besart Morina.....“Arë e klasës 6”;
- Sipërfaqja e përgjithshme S= 4928 m²;**

- Parcelat kadastrale me nr. 388-1, 388-2, 388-3, 388-4, 387-1, 387-2, 387-3, 387-4, 387-5 Zk Prishtine gjithësejt kanë sipërfaqe 4759 m², ndërsa brenda bllokut urban trajtohen 4519.66 m², pasi që një pjesë e parcelave kadastrale 388-4 dhe 387-2 trajtohen me rruge të planifikuara të planit rregullues, dhe një pjesë e parcelave 388-1, 387-3, 387-4 dhe 387-5, ZK Prishtine, trajtohen me

rruge te planifikuar, te brendshme te bllokut me sipërfaqe 522.83m² (4519.66-522.83=3996.83m², siparfaqja brenda vijës rregulluese, pa rrugën e brendshme te planifikuar). Gjithashtu parcela kadastrale nr. 392-2 me sipërfaqe 169 m² aktualisht shfrytëzohet si rrugë.

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartë cekura është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njërive kadastrale;
- Parcelat me shfrytëzim aktual janë arë e klasës së 6-të ;
- Është tokë urbane me mundësi të kyqjes në infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuar nuk ka objekte të ndërtuara;
- Te gjitha parcelat kadastrale me nr. 388-1, 388-2, 388-3, 388-4, 387-1, 387-2, 387-3, 387-4, 387-5, Zk Prishtine, qasen edhe në rrugën lokale ekzistuese 392-2;
- Në diametër prej 50 m' ka shtëpi individuale.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin e kompleksit të shtëpive individuale, në kuadër të bllokut urban, lagja përcaktohen duke u bazuar në parametrat urban, të përcaktuar me Planin Rregullues të Hollësishëm “Sofalia 2016-2024” dhe projekt-propozimin, e prezantuar nga aplikuesit, dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelave kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i shtëpive, vija rregulluese dhe ajo ndërtimore, distanca e shtëpive nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Zgjidhjen Urbane, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Para aplikimit për leje ndërtimore, duhet të bëhet bashkimi i parcelave kadastrale që përfshihen brenda bllokut urban, e pastaj ndarja e tyre sipas zgjidhjes urbane të prezantuar me kërkesën për kushte ndërtimore. Sipas zgjidhjes urbane, është planifikuar rruga brenda bllokut me trotuar, që ka qasje në rrugën e planifikuar sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia 2016-2024” dhe atë ekzistuese me nr te parces kadastrale 392-2 Zk Prishtine.

Shtëpitë individuale janë projektuar sipas tipeve të përshkruara më poshtë (për 10 parcela ndërtimore)

- Tipi ‘‘A’’ i shtëpive me etazhitet P+24 parcela ndërtimore.
- Tipi ‘‘B’’ i shtëpive me etazhitet S+P+1.....6 parcela ndërtimore
- Rruga e planifikuar brenda bllokut e përfshirë pjesërisht në parcelat kadastrale nr. 388-1, 387-3, 387-4 dhe 387-5, ZK Prishtine, para aplikimit për ‘‘Leje ndërtimore’’ duhet të regjistrohet në kadashtër si kategori – rrugë.
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave individuale është për banim individual
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas, është P+2, kurse i propozuar dhe i miratuar është P+2 dhe S+P+1;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas PZHU-së, është max.20-30%;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN) për vendosjen e ndërtesës në bazë – gabariti i bodrumit , lejohet max = 60%.
- Shfrytëzimi i parcelës mund të rritet për 10% më shumë se maksimumi i lejuar, vetëm me kusht të zhvillimit të arkitekturës së qëndrueshme.Në këtë rast, në fazën e ‘‘Lejes ndërtimore’’, duhet të dorëzohet projekti i arkitekturës së qëndrueshme sipas pikës 4 të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës nr.01-031-185481 dt.14.08.2015.(Në bazë të projektit konceptual të bashkëngjitur dokumentacionit).
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas PZHU-së, është maksimum 0.6-0.8. 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-bodrome;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave, kur ka hapje primare është $1.0 \times H - 1.50 \times H$, kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale - parcelës ndërtimore, është $0.5 \times H - 0.75 H$, ku H është lartësia e ndërtesës.

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 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;
- Qasja në parcelat e propozuara për ndërtim, të jetë prej rrugës së propozuar, sipas planit të situacionit.- zgjidhjes urbane,
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet minimum 1 vendparkim, për një njësi banimi;
- Gardhi duhet të vendoset në vijën rregulluese, në formë që shtyllat e gardhit të gjenden brenda parcelës përkatëse ndërtimore që rrethohet dhe dyert duhet të hapen brenda parcelës;
- Në paraqitjen e zgjidhjes urbane-situacionit të parcelave kadastrale, të paraqitet edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelave, gjelbrimit të planifikuar, etj.;
- Në kuadër të kompleksit 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 destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmeve duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelave përkatëse ndërtimore.
- Gjatë ndërtimit të ndërtesave, ndërtesat fqinje të sigurohen me masat mbrojtëse adekuate;

V.Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për Masat mbrojtëse nga zjarri, hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. 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 Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

- Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:
- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- 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-"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;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

VI. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale nr. 388-1, 388-2, 388-3, 388-4, 387-1, 387-2, 387-3, 387-4, 387-5, Zk Prishtine, do të realizohet sipas Situacionit të zgjidhjes urbane me vijën rregulluese dhe ndërtimore dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartë cekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese si dhe rrugën, sipas manualit të 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 pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale nr. 388-1, 388-2, 388-3, 388-4, 387-1, 387-2, 387-3, 387-4, 387-5, Zk Prishtine, do të realizohet sipas vijës rregulluese të planifikuar të përcaktuar sipas Manualit të bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa me licencë nr.09.

Kjo Drejtori përmes këtij paragrafi jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartëcekura, sipas Manualit të bashkimit punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar

në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "zgjdhjen urbane", e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. 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 nuk mund të bëhet pasi që "Termokosi"-Ngrohtorja e Qytetit nuk ka rrjetë në atë zonë.

IX. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse 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 ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota të shënuara, 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 ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Detajet karakteristike dhe të 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;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore
- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me sinjalizime përkatëse të komunikacionit dhe lidhja-qasja e saj me rrugët dhe komplekset në rrethinë, etj.;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detajet e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektrike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve hidroteknike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore (akustika, termika, masat për efijencë të energjisë);
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

X. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe

Zhvillimit të Qëndrueshëm. Njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore, dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

XI. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE - meqenëse parcelat kadastrale nr. 388-1, 388-2, 388-3, 388-4, 387-1, 387-2, 387-3, 387-4, 387-5, Zk Prishtine, në bazë të çertifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “6”, 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 – “zgjdhja urbane” dhe e njëjta do të përfshijë ~ 3996.83 m² prej sipërfaqes së përgjithshme të parcelave. 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 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. 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 parcelat kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të aplikuesit.

XIII. PAGESA E TAKSËS ADMINISTRATIVE PËR DHËNIEN E LEJES SË NDËRTIMIT, do të realizohet sipas “Rregullores 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.

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

Pronari, Besart Morina nga Prishtina me kërkesën nr. 05-350/02-117058/21 dt. 22.05.2021, i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit të 10(dhjetë) shtëpive individuale të banimit me etazhitet P+2 dhe S+P+1, në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të këtyre Kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesë aplikuesi ka të prezantuar:

- Certifikatën e prone nr. 11-942/03-0022515/21, dt. 04.02.2021, për parcelat kadastrale nr. 388-1, 388-2, 388-3, 388-4, 387-1, 387-2, 387-3, 387-4, 387-5 dhe 392-2, Zk Prishtinë;
- Informim nga Plani Rregullues I Hollësishtëm "Sofalia 2016-2024", me ref. 04-350/01-23830/21 dt. 25.02.2021.
- Kopja e letërnjoftimit e Muhamet Uka.
- Autorizim i përgjithshëm për përfaqësim;
- Incizimi gjeodezik i parcelave dhe manuali për ndarje dhe bashkim të parcelave nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa me numër të licencës 09;
- Projekti konceptual;

Drejtorja e Urbanizmit bazuar në dokumentacionin e bashkangjitur, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, ka konstatuar se sipas nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 10,11,12 dhe nenit 13 të Udhëzimit Administrativ nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për dorëzimin dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore si dhe leje ndërtimore, ka konstatuar se janë prezantuar të gjitha dokumentet e nevojshme dhe është përfunduar procedura e njoftimit publik. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë (15) ditë në lokacionin në fjalë (prej 01.10.2021 deri më 15.10.2021) dhe meqenëse në ndërkohë në këtë Drejtori nuk është pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me caktimin e këtyre Kushteve ndërtimore.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit, zyrtari – eksperti për komunikacion, ka dhënë mendimin profesional, për kyçje në kompleks si në vijim:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të propozuar nga aplikuesi Besart Morina, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-117058/21 dt.22.05.2021, kyçja për automjete në rrugët e parapara me planin rregullues, për ndërtesat individuale ne lagjen e kompleksit me 10 (dhjetë) shtëpi individuale të banimit me etazhitet P+2 dhe S+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugëve të planifikuara dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes dhe ne kohe kur realizohen ato.

Ky organ, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave tjera të bashkangjitura, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në terren, konsultimit të planeve urbanistike për hapësirën ku gjendet lokacioni si dhe të rregullativës ligjore nga lëmi i ndërtimit dhe asaj nga lëmi i procedurës së përgjithshme administrative, konstatoi se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për lëshimin e këtyre Kushteve Ndërtimore.

Shtojcë: Situacioni i lokacionit – zgjidhja urbane dhe manuali për bashkim dhe ndarje të parcelave nga gjeodeti i licencuar.

Udhëzimi 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.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-155808/20 dt. 01.09.2020.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350-/02-117058/21 dt. 03.11.2021

Zyrtari,
Lindita Beqiri

u.d Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi





Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

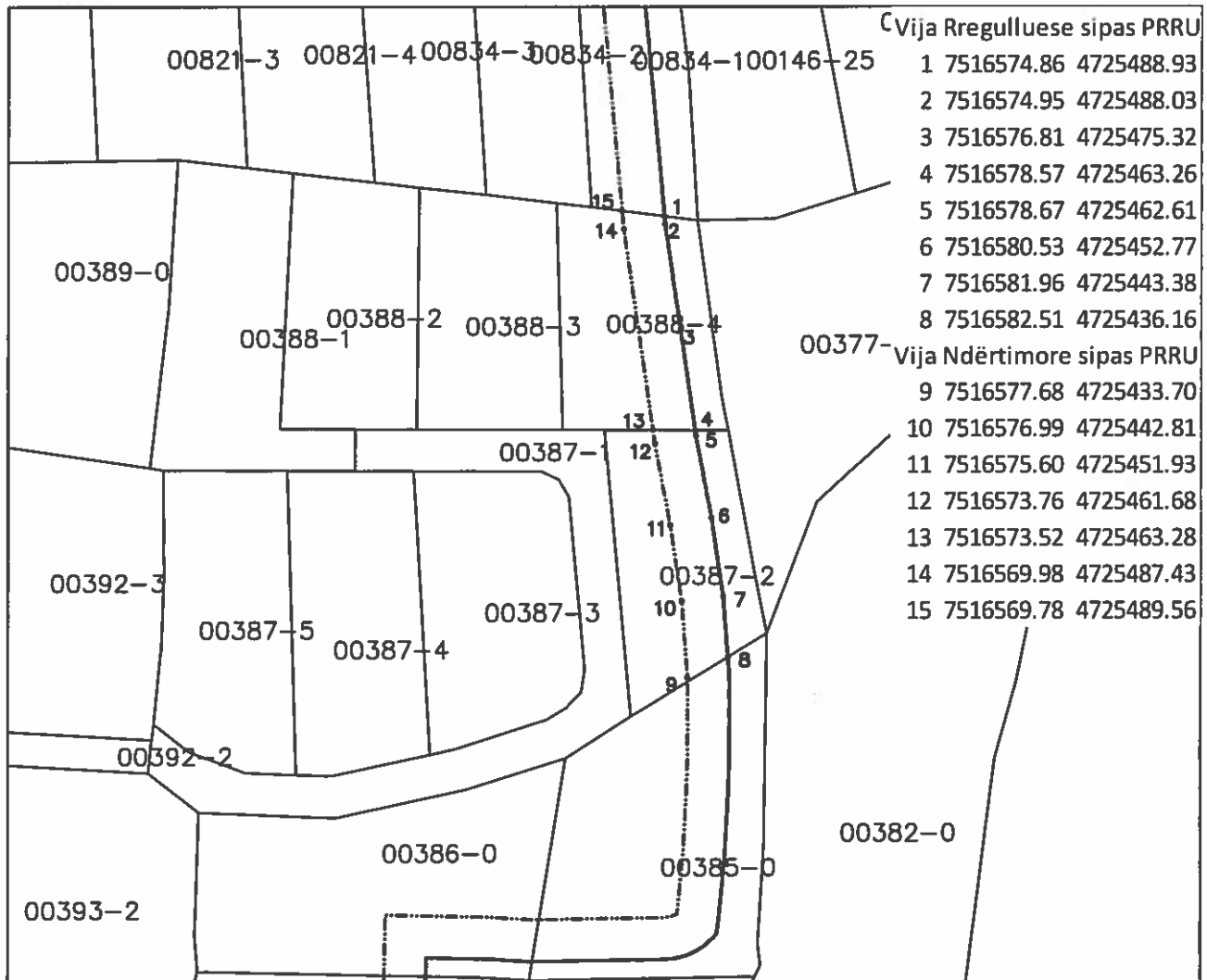
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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

ZK Sokoll



Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi :

Prishtinë: 08.11.2021

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela Kadastrale



Republika e Kosovës
 Republika Kosova-Republic of Kosova
 Qeveria -Vlada-Government

REPUBLIKA E KOSOVËS

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 387-1 etj

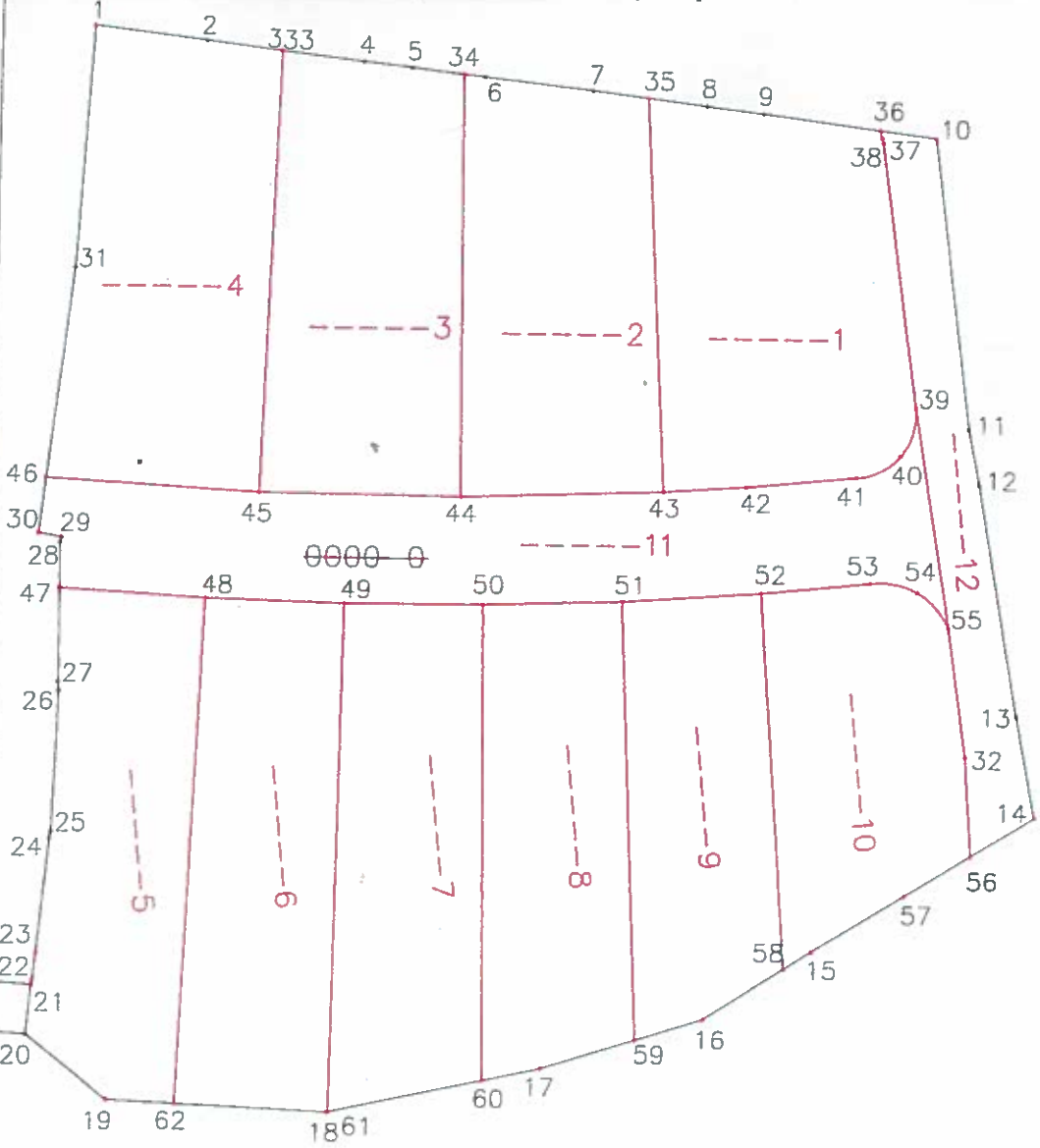
Zona kadastrale / Katastarska zona: Sofall

Numri i lëndës / Broj predmeta: —/2021

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 540

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



Kordinatat e Pikave te parcelles per bashkim

| | | |
|----|------------|------------|
| 1 | 7516516.68 | 4725495.70 |
| 2 | 7516524.94 | 4725494.76 |
| 3 | 7516530.43 | 4725493.13 |
| 4 | 7516536.59 | 4725493.41 |
| 5 | 7516540.15 | 4725493.01 |
| 6 | 7516545.51 | 4725492.39 |
| 7 | 7516553.52 | 4725491.52 |
| 8 | 7516561.94 | 4725490.50 |
| 9 | 7516566.11 | 4725490.02 |
| 10 | 7516578.85 | 4725488.43 |
| 11 | 7516581.74 | 4725467.28 |
| 12 | 7516582.57 | 4725463.24 |
| 13 | 7516585.68 | 4725446.40 |
| 14 | 7516587.16 | 4725439.01 |
| 15 | 7516570.91 | 4725429.07 |
| 16 | 7516563.06 | 4725424.09 |
| 17 | 7516551.17 | 4725420.37 |
| 18 | 7516535.51 | 4725417.01 |
| 19 | 7516519.21 | 4725417.70 |
| 20 | 7516513.21 | 4725422.41 |
| 21 | 7516513.54 | 4725425.98 |
| 22 | 7516513.63 | 4725426.39 |
| 23 | 7516513.84 | 4725428.28 |
| 24 | 7516514.67 | 4725436.65 |
| 25 | 7516514.78 | 4725437.11 |
| 26 | 7516515.12 | 4725447.39 |
| 27 | 7516515.04 | 4725448.04 |
| 28 | 7516514.98 | 4725458.20 |
| 29 | 7516515.05 | 4725458.56 |
| 30 | 7516513.38 | 4725458.85 |
| 31 | 7516515.60 | 4725478.13 |

Kordinatat e Pikave te parcelles per Rindarje

| | | |
|----|------------|------------|
| 32 | 7516581.96 | 4725443.38 |
| 33 | 7516531.51 | 4725493.99 |
| 34 | 7516543.99 | 4725492.56 |
| 35 | 7516557.61 | 4725491.02 |
| 36 | 7516574.72 | 4725488.95 |
| 37 | 7516574.86 | 4725488.39 |
| 38 | 7516574.95 | 4725488.03 |
| 39 | 7516577.77 | 4725468.78 |
| 40 | 7516576.71 | 4725465.27 |
| 41 | 7516573.46 | 4725463.65 |
| 42 | 7516565.43 | 4725462.86 |
| 43 | 7516559.32 | 4725462.42 |
| 44 | 7516544.42 | 4725461.87 |
| 45 | 7516529.50 | 4725462.00 |
| 46 | 7516513.84 | 4725462.89 |
| 47 | 7516515.00 | 4725454.87 |
| 48 | 7516525.76 | 4725454.26 |
| 49 | 7516536.00 | 4725453.99 |
| 50 | 7516546.24 | 4725454.03 |
| 51 | 7516556.47 | 4725454.38 |
| 52 | 7516566.68 | 4725455.14 |
| 53 | 7516574.67 | 4725455.98 |
| 54 | 7516578.17 | 4725455.36 |
| 55 | 7516580.53 | 4725452.77 |
| 56 | 7516582.51 | 4725436.16 |
| 57 | 7516577.68 | 4725433.21 |
| 58 | 7516568.88 | 4725427.79 |
| 59 | 7516558.06 | 4725422.52 |
| 60 | 7516546.90 | 4725419.45 |
| 61 | 7516535.57 | 4725417.02 |
| 62 | 7516524.22 | 4725417.49 |

Rilevoi / Snimio: Muzafer.K.Mustafa

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licencës: Lic NR. 09

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e Rilevimit : 10.06.2021



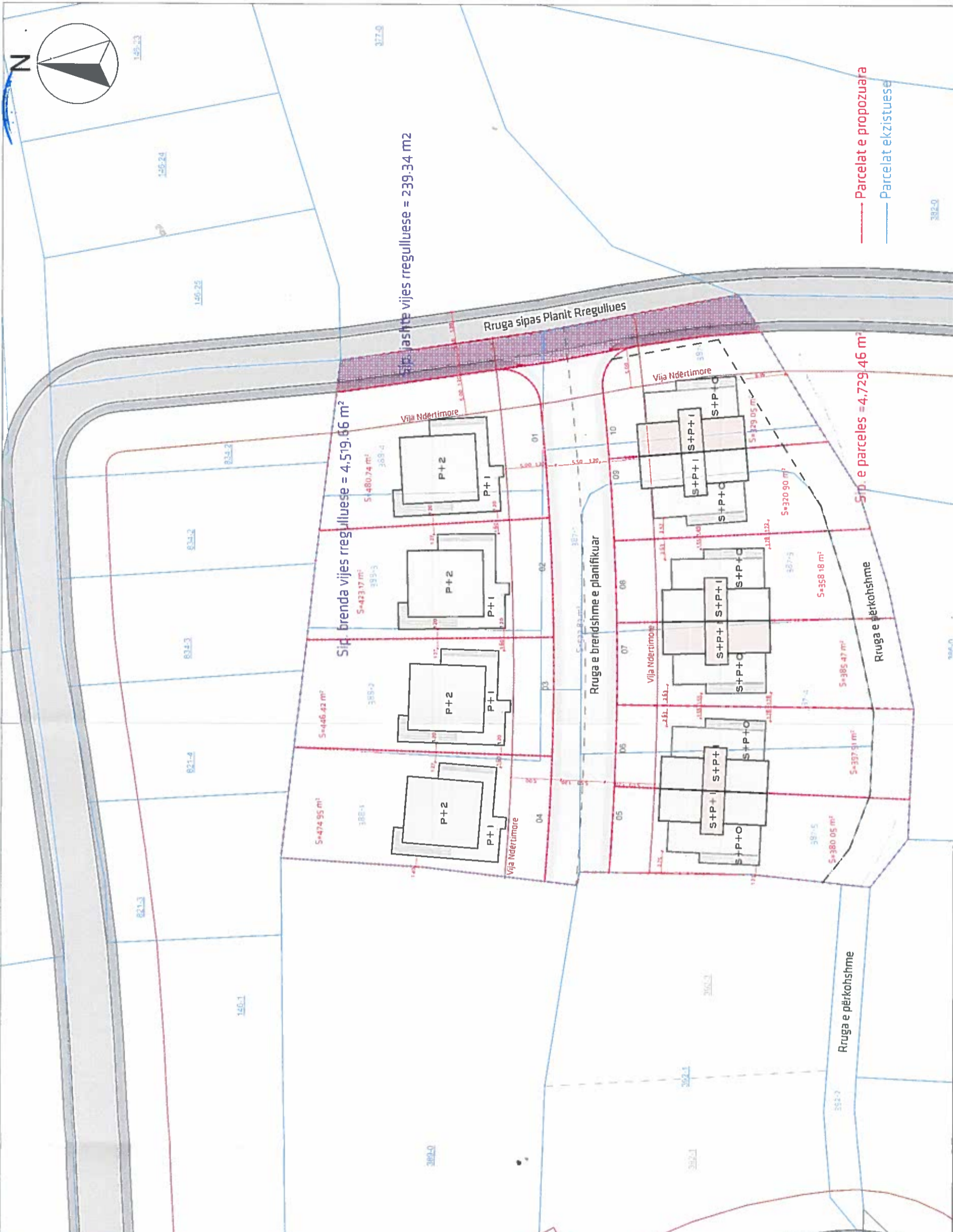
Aprovi / Usvojio: _____

(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

| TIPOLOGJIA DHE SIPËRFAQET | | |
|---------------------------|------------------------------|---------|
| Tipologjia | Sipërfaqja në m ² | Copë |
| Tipi - A | 370.66 m ² | 4 Copë |
| Tipi - B | 298.73 m ² | 3 Copë |
| Tipi - C | 298.73 m ² | 3 Copë |
| TOTAL | | 10 Copë |



| SIPËRFAQET SIPAS PLANIT RREGULLUES SOFALIA F-4 | | SIPËRFAQET E PARCELAVA SIPAS CERTIFIKATËS SË PRONËS | |
|--|--|---|--------------------------------------|
| Emërtimi | Kushtet e ndërtimit për banim të lartë | Sipërfaqja brenda vijes rregulluese pasi të hiqet rruga e brendshme | 4519.66 - 522.89 |
| | ISHP | 199.1 | 4759 m ² |
| | ISPN (MBITOKA) | 3197.6 | 4759-4519.66 = 239.34 m ² |
| | ISHN (NËNTOKA) | 1998.5 | |
| Emërtimi | ISGJ (GJELBËRIMI) | 1998.5 | |
| | ETAZHITETI | P+2 | |
| | | | |
| | | PARCELAT | |
| | | 387-1 | 622 m ² |
| | | 387-2 | 473 m ² |
| | | 387-3 | 577 m ² |
| | | 387-4 | 554 m ² |
| | | 387-5 | 540 m ² |
| | | 388-1 | 572 m ² |
| | | 388-2 | 483 m ² |
| | | 388-3 | 474 m ² |
| | | 388-4 | 464 m ² |

Emri i projektit: **BESART MORINA**

Faza: **PROJEKTI KONCEPTUAL**

SITUACIONI I GJERË

Emri i projektit: **LAGJA "SOFALIA VILLAGE"**

Perpjese: **TULLA STUDIO**

Kontraktuar nga: **TULLA STUDIO**

Formati: **1:500**

Data: **JANAR 2021**

Nr. faqes: **A3**

Nr. total: **18**

TWIN STUDIO

Ulpiana, rr. Imzot Nikëprilaj
Hyria nr. 69, Banesa nr. 4
10000 Prishtinë, Kosovë
+383 (0)44 530350
+383 (0)44 162639
info@tullastudio.com
www.tullastudio.com

KRESHNIK FERIZI IDA
MUHAMET UKA IDA

A

TWIN STUDIO

Ulpiana, rr. Imzot Nikëprilaj
Hyria nr. 69, Banesa nr. 4
10000 Prishtinë, Kosovë
+383 (0)44 530350
+383 (0)44 162639
info@tullastudio.com
www.tullastudio.com

KRESHNIK FERIZI IDA
MUHAMET UKA IDA

A