



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo



Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

01-968

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-031 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 dhe 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, si dhe në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-119283/23 dt. 12.06.2023, të aplikuesit/pronarit Bujar Mersini, me vendbanim në Dardani, Kroi i Bardhë, Prishtinë, me investitor N.Sh. “Molos”, me seli në Prishtinë, me NUI 810528995, me pronar Ilir Blakçori, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e tri ndërtesave individuale banimore/shtëpi familjare në rend, në kuadër të Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia 2016-2024”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 24.10.2023, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/pronarit Bujar Mersini nga Prishtina, me investitor N.Sh. “Molos”, me seli në Prishtinë, me NUI 810528995, me pronar Ilir Blakçori, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-119283/23 dt. 12.06.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e tri ndërtesave individuale banimore/ shtëpi familjare në rend, me etazhitet B+S+P+1, në kuadër të bllokut urban “F-03”, të tërësisë “F”, të Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 90-3, ZK Sofali.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, të 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”.

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit, kërkuesi është informuar përmes “Informim nga Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024”, me referencë nr. 04-350/01-99730/23 dt. 18.05.2023, të lëshuar me dt. 22.05.2023, nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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. 90-3, ZK Sofali,.....S=2992m²,..... Bujar Mersini,..... “Mal i Klasës 3”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, nuk ka ndërtime ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është i pjerrët, me disnivel ~15m’, drejtimi verilindje-jugperëndim;
- Qasja ekzistuese në parcelë kadastrale të lartcekur, realizohet përmes rrugës së plaifikuar;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen kryesisht ndërtesa individuale banimore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin- ndërtimin e tri ndërtesave individuale banimore/ shtëpi familjare në rend, në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024 në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit:

- Organizimi me qasje në kuadër të kompleksit, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “Situacioni i ngushtë”, bashkëngjitur këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale e trajtuara për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, konkretisht parcela kadastrale e përfshirë- e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:
 - nr. 90-3, ZK Sofali, me $S=2408.00m^2$;**Sipërfaqe totale $S=2408.00m^2$;**
- Pjesa e parcelës kadastrale 90-3, ZK Prishtinë e cila mbetet jashtë vijës rregulluese, nuk është trajtuar për realizimin e ndërtesës;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale planifikohet ndërtimi i tri ndërtesave individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet B+S+P+1, me sipërfaqe totale ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:
 $S=3,471.84 m^2 / 1868.06m^2$, mbi tokë + $S=1603.78m^2$, nën tokë /
Etazhiteti: B+S+P+1
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës sipas Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, të jetë për banim individual i ulët, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të garazheve, etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal sipas planit është P+2, ndërsa i propozuar dhe i miratuar për tri shtëpi banimi është B+S+P+1;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas PRrH “Sofalia 2016-2024”, jo më shumë se 0.3.

Me rastin e përmblidhjes së elementeve që merren parasysh si indikatorë apo faktorë të arkitekturës së qëndrueshme, sipas pikës 4, paragrafi I. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, shfrytëzimi i parcelës mund të rritet 10% më shumë se sa maksimumi i lejuar në bazë të Indeksit të Shfrytëzimit të Parcelës (ISHP) të përcaktuar me planet në fuqi, vetëm me kusht të zhvillimit të arkitekturës së qëndrueshme, gjë që parashihet edhe Planin Zhvillimor Urban, dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe është:

“Shtëpia 1”..... $S=889 \times 0.30=266.70 m^2$ / sipas PRrH “Sofalia 2016-2024” /,
 $S=889 \times 0.40=355.60 m^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit /,
 $S=335.00m^2$ /Sipas projekt propozimit suterreni/;

“Shtëpia 2”..... $S=694 \times 0.30=208.20 m^2$ / sipas PRrH “Sofalia 2016-2024” /,
 $S=889 \times 0.40=277.60 m^2$ / sipas sipas Vendimit të Kryetarit /,
 $S=263.15m^2$ /Sipas projekt propozimit përdhesa/;

“Shtëpia 3”..... $S=825 \times 0.30=247.50 m^2$ / sipas PRrH “Sofalia 2016-2024” /,
 $S=889 \times 0.40=330.00 m^2$ / sipas sipas Vendimit të Kryetarit /,
 $S=301.00m^2$ /Sipas projekt propozimit suterreni/;

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHN), për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabarit të bodrumit, sipas planit, është 0.5 (50%);

“Shtëpia 1”..... $S=889 \times 0.50=444.50 m^2$ / sipas PRrH “Sofalia 2016-2024” /,
 $S=441.60m^2$ /Sipas projekt propozimit/;

“Shtëpia 2”..... $S=694 \times 0.50=347.00 m^2$ / sipas PRrH “Sofalia 2016-2024” /,
 $S=340.00m^2$ /Sipas projekt propozimit/;

“Shtëpia 3”..... $S=825 \times 0.50=412.50 m^2$ / sipas PRrH “Sofalia 2016-2024” /,

$S=410.85\text{m}^2$ /Sipas projekt propozimit/;

- Koeficienti minimal i shfrytëzimit të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore, për hapësira gjelbëruese (ISGJ) është min. 50%, sipas PRrH "Sofalia 2016-2024 .
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese – (ISHGJ), sipas pikës 2, paragrafi II. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës, e përcaktuar në bazë të Indeksit të Sipërfaqes së Gjelbëruar, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të zvogëlohet për 10%:
"Shtëpia 1"..... $S=889 \times 0.50=444.50\text{ m}^2$ / sipas PRrH "Sofalia 2016-2024" /,
 $S=889 \times 0.40=355.60\text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit /,
 $S=439.26\text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,
"Shtëpia 2"..... $S=694 \times 0.50=347.00\text{ m}^2$ / sipas PRrH "Sofalia 2016-2024" /,
 $S=694 \times 0.40=277.60\text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit /,
 $S=324.69\text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,
"Shtëpia 3"..... $S=825 \times 0.50=412.50\text{ m}^2$ / sipas PRrH "Sofalia 2016-2024" /,
 $S=825 \times 0.40=330.00\text{ m}^2$ / sipas Vendimit të Kryetarit /,
 $S=439.26\text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /,
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), sipas planit, 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, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:
"Shtëpia 1"..... $S=889 \times 0.80=711.20\text{ m}^2$ /sipas PRrH "Sofalia 2016-2024" /,
 $S=676.95\text{m}^2$ /sipas projekt propozimit/;
"Shtëpia 2"..... $S=694 \times 0.80=555.20\text{ m}^2$ /sipas PRrH "Sofalia 2016-2024" /,
 $S=531.61\text{m}^2$ /sipas projekt propozimit/;
"Shtëpia 3"..... $S=825 \times 0.80=660.00\text{ m}^2$ /sipas PRrH "Sofalia 2016-2024" /,
 $S=659.50\text{m}^2$ /sipas projekt propozimit/;
- Bazuar në kriteret e Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, distanca minimale e vendosjes së ndërtesave nga kufiri i parcelës:
 - Nëse në fasadat e ndërtesës me orientim nga fqinjët ka hapje primare, si: sallone, kuzhina, dhoma gjumi e të tilla hapësira të cilat kanë nevojë për diellëzim, ndriçim dhe ajrosje, duhet të jetë 0.5H;
 - Nëse në fasadat e ndërtesës me orientim nga fqinjët ka hapje sekondare, si: shkallë, depo, banjo e të tilla kthina të ngjashme të cilat nuk kanë nevojë për diellëzim, por vetëm për ndriçim dhe ajrosje, duhet të jetë 0.2H;
 - Nëse në fasadat e ndërtesës me orientim nga fqinjët, nuk ka hapje, duhet të jetë 0.2H, por me pëlqim paraprak të fqinjëve, kjo distancë mund të zvogëlohet deri në bashkim të plotë.
- Kuota e përdhësës së ndërtesave përcaktohet në raport me kuotën e nivelit të rrugës publike, nga e cila ka qasje kompleksi, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero, por jo më e ulët se kuota e nivelit të rrugës publike;
- Qasja ekzistuese në parcelë kadastrale të lartëcekur, realizohet përmes rrugës së plaifikuar;
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një banimi; Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 50% për gjelbërim, sipas planit;
- Në kuadër të parcelave 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 t'i përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara, si dhe karakterit dhe kontekstit të zonës;
- Bazuar në nenin III të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, për shkaqe të shfrytëzimit efijent 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;

- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024.

V. **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, 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"- Ndrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

I. **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, "Udhëzimit 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", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50 m', 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, mobiljarin 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 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 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;
- Elaborati i arkitekturës së qëndrueshme bazuar në Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;

VI. Ndarja/parcelimi, i parcelës kadastrale nr. 90-3, ZK Sofali, do të realizohet sipas propozimit të kërkesit dhe miratimit nga kjo drejtori, bazuar në Planin e situacionit dhe manualin e propozimit për ndarje për parcelën kadastrale nr. 90-3, ZK Sofali, bashkëngjitur këtij Vendimi, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar.

Drejtorja jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit dhe Manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes së parcelës të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të aplikueses, duke u bazuar edhe në Planin e situacionit dhe manualin "Propozim për ndarje", për parcelën kadastrale nr 90-3 ZK Sofali, i punuar nga kompania e licencuar gjeodezike, "AR Consulting" sh.p.k., me nr. të licensës 72, dt. e inqizimit 18.07.2023, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore – meqenëse parcela kadastrale nr. 90-3, ZK Sofali, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Mal i klasës 3", 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 – "Situacioni i ngjushë", dhe parcelës ndërtimore të caktuar me Planin Rregullues i Hollësishëm "Sofalia 2016-2024", e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore në sipërfaqe prej $S=2408 \text{ m}^2$. 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.

VIII. 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 Drejtorja 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- këtë Vendim, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo Drejtori (kopje);
- Autorizimin për përfaqësim;
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve.

IX. 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” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin, 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.

X. 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/pronari Bujar Mersini, me vendbanim në Dardani, Kroi i Bardhë, Prishtinë, me investitor N.Sh. “Molos”, me seli në Prishtinë, me NUI 810528995, me pronar Ilir Blakçori, me kërkesën 05 Nr. 350/02-119283/23 dt. 12.06.2023, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e tri ndërtesave individuale banimore/ shtëpi familjare në rend, me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I të dispozitivit të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë 05 Nr. 350/02-119283/23 dt. 12.06.2023 dhe “P.lënde” 05 Nr.350/02-154183/23 dt. 26.07.2023, aplikuesi ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Çertifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914066-0009-3 dhe P-71914066-0009-4, ZK Sofali, dhe kopja e planit nr. 90-3,90-4, ZK Sofali;
- Shkresën “Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2014”, me referencë 04-350/01-99730/23 dt.18.05.2023, të lëshuar me dt. 22.05.2023 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Bujar Mersini, nr. 117838/23 dt. 09.06.2023;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të Bujar Mersini dhe Hana Ziberi;
- Ekstrakti i aktit noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët”, e lidhur në mes të pronarit Bujar Mersini nga Prishtina, dhe investitorit N.Sh. “Molos” shpk, me seli në Prishtinë, dhe me pronar Ilir Blakçori nga Prishtina, përpiluar te notere Sevdije S. Krasniqi, në Prishtinë, LRP nr. 6653/2023, Ref.nr. 2076/2023 dt. 01.06.2023;
- Kopje e certifikatës së biznesit N.Sh. “Molos”, me seli në Prishtinë, me NUI 810528995, me pronar Ilir Blakçori;
- Akti noterial “Autorizim”, përmes të cilit subjekti juridik N.Sh. “Molos” me seli në Prishtinë dhe me NUI NUI 810528995, me pronar Ilir Blakçori, nga Prishtina, autorizonë Hana Ziberi, për përfaqësim pranë organeve kompetente, përpiluar te notere Sevdije S. Krasniqi, në Prishtinë, LRP nr. 6418/2023, dt. 29.05.2023 (kopje);
- Manuali “Situacioni gjeodezik i terrenit”, për parcelën kadastrale nr 90-3 ZK Sofali, i punuar nga kompania e licencuar gjeodezike, “AR Consulting” sh.p.k., me nr. të licensës 72, dt. e inqizimit 23.05.2023;
- Manuali “Propozim për ndarje”, për parcelën kadastrale nr 90-3 ZK Sofali, i punuar nga kompania e licencuar gjeodezike, “AR Consulting” sh.p.k., me nr. të licensës 72, dt. e inqizimit 18.07.2023;
- Kopje e diplomës universitare e Hana Ziberi;
- Projektin konceptual të punuar arkitektja Hana Ziberi;

- *Fotot e lokacionit;*

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-119283/23 dt. 12.06.2023, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni- Planit Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual të ndërtesës me Planin "situacioni i ngushtë" të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Sipas projekt propozimit të prezantuar, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 90-3, ZK Sofali, është planifikuar të ndërtohen tri ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, me etazhitet B+S+P+1, sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në Planin Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, e cila parçe është propozuar të ndahet në tri parcela ndërtimore sipas pëshkrimit në pikën VI të këtij Vendimi.

Bazuar në kriteret e Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia 2016-2024", në llogaritjen e sipërfaqes për ndërtim me koeficient të ndërtimit, ka hyrë sipërfaqja e parcelës mrenda vijës rregulluese $S=2408m^2$, ndërsa pjesa tjetër e parcelës mbetet të trajohet në fazën e realizimit të rrugës së planifikuar. Me dokumentacionin ndërtimor-projektin ideor është miratuar koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP) 40% si dhe koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ) (me gjelbërim të lartë dhe të ultë) dhe absorbues min. 40%, sipas pikës IV të këtij Vendimi.

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës, shqyrtimit të saj me dokumentacionin e prezantuar, dhe konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr.06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosë shkresën "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m' nga parcela ku synohet të ndërtohet, i cili njoftim ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, nga data 10.08.2023 deri me datë 14.08.2023, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në E-mail adresat e vendosura në njoftimin publik;

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 N.SH. "Molos" Ilir Blakçori dhe Bujar Mersini, në lagjen "Sofalia", Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-119283/23 dt.12.06.2023, kyçjet për automjete në rrugën e cila rrugë është e paraparë edhe me planin rregullues të lagjes "Sofalia", për tre ndërtesat banimore - shtëpi individuale me etazhitet B+S+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohen si të tilla. Kyçjet duhet ti përshtaten teknikisht rrugës së planifikuar dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes dhe në kohën kur rruga realizohet sipas planit".

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën 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 7 dhe 8 të UA 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 Rrërimi për Kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera "Plani Rregullues i 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 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 "Situacioni i ngushtë" me vijën ndërtimore dhe vijën rregulluese dhe Manuali gjeodezik "Propozim për ndarje", për parcelën kadastrale nr 90-3 ZK Sofali, i punuar nga

kompania e licencuar gjeodezike, "AR Consulting" sh.p.k., me nr. të licensës 72, dt. e inqizimit 18.07.2023;

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-Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuessit/investitorit, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-119283/23 dt. 12.06.2023, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-119283/23 DT. 24.10.2023**

Zyrtare,
Ermira Muçiqi



Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi





Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
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 : 90-3

Zona kadastrale / Katastarska zona: Sofali

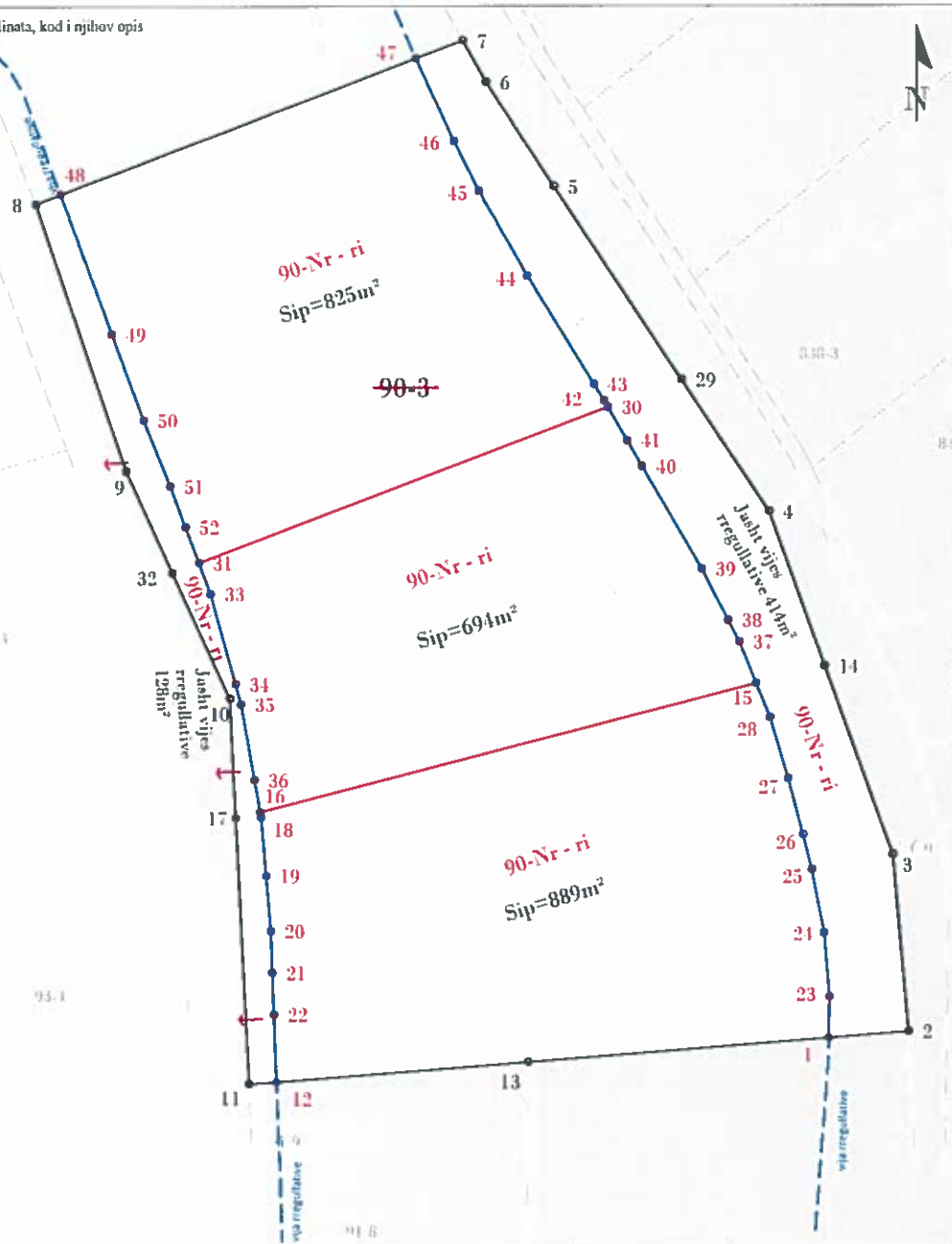
Numri i lëndës / Broj predmeta: /2023

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Lista e koordinatave, kodi dhe përshkrimi i tyre / Lista koordinata, kod i njohov opis

Nr	Y	X
1	7516311.444	4725664.884
2	7516317.208	4725665.316
3	7516316.136	4725678.006
4	7516307.254	4725702.725
5	7516291.737	4725726.108
6	7516286.795	4725733.555
7	7516285.135	4725736.526
8	7516254.317	4725724.900
9	7516260.825	4725705.691
10	7516268.286	4725689.340
11	7516269.540	4725661.680
12	7516271.510	4725661.821
13	7516289.728	4725663.216
14	7516311.247	4725691.613
15	7516306.314	4725690.357
16	7516270.442	4725681.220
17	7516268.675	4725680.769
18	7516270.508	4725680.844
19	7516270.842	4725676.636
20	7516271.158	4725672.656
21	7516271.255	4725669.676
22	7516271.352	4725666.696
23	7516311.536	4725667.846
24	7516311.167	4725672.416
25	7516310.296	4725676.973
26	7516309.671	4725679.495
27	7516308.606	4725683.530
28	7516307.295	4725687.925
29	7516300.944	4725712.233
30	7516295.663	4725710.246
31	7516266.098	4725699.119
32	7516264.157	4725698.390
33	7516266.926	4725696.914
34	7516268.699	4725690.406
35	7516269.092	4725688.963
36	7516270.040	4725683.525
37	7516305.101	4725693.364
38	7516304.296	4725694.921
39	7516302.386	4725698.615
40	7516298.127	4725705.984
41	7516297.058	4725707.832
42	7516295.412	4725710.681
43	7516294.654	4725711.904
44	7516289.831	4725719.688
45	7516286.306	4725725.781
46	7516284.520	4725729.350
47	7516281.766	4725735.255
48	7516256.120	4725725.580
49	7516259.829	4725715.542
50	7516262.114	4725709.360
51	7516264.027	4725704.629
52	7516265.129	4725701.698



Rilevoi / Snimio: AR CONSULTING SH.P.K
(emri dhe mbicmri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbicmri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëtor ligj)

Nr. i licencës / Br. licence: 72

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____





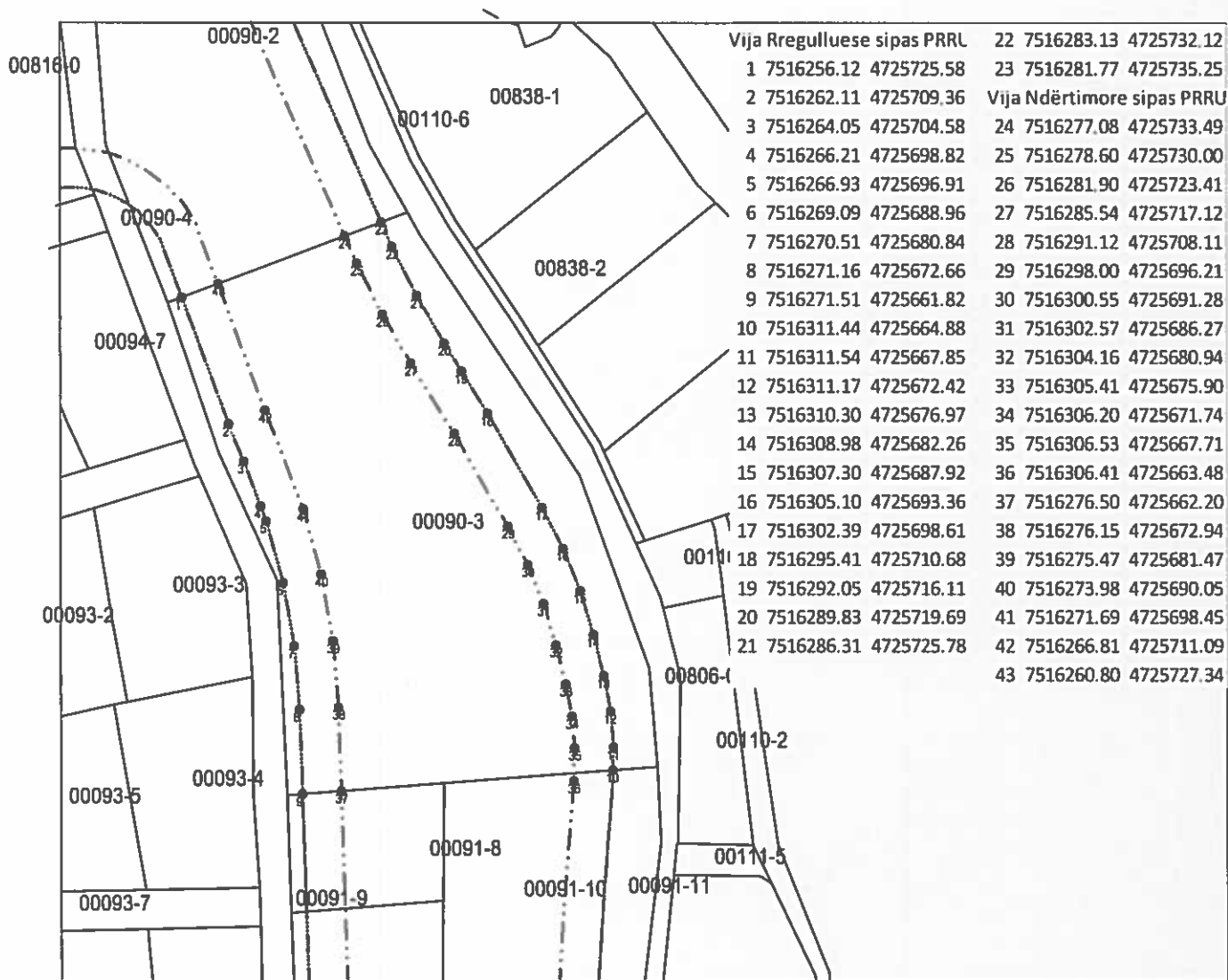
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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

Legjenda:

Vija Rregulluese sipas PRRU

Vija Ndërtimore sipas PRRU

SHTËPIA 1				SHTËPIA 2				SHTËPIA 3			
KATI	SIP. BRUTO	TOTALI MBI DHE NËN TOKË	TOTALI	KATI	SIP. BRUTO	TOTALI MBI DHE NËN TOKË	TOTALI	KATI	SIP. BRUTO	TOTALI MBI DHE NËN TOKË	TOTALI
BODRUMI	441.60	609.10		BODRUMI	340.00	433.33		BODRUMI	410.85	561.35	
SUTERENI	187.5			SUTERENI	93.33	93.33		SUTERENI	150.50	150.50	
PËRDHESA	308.15		1286.05	PËRDHESA	263.15		964.94	PËRDHESA	290.00		1220.85
KATI	200.90	676.95		KATI	175.15	531.61		KATI	218.00	669.50	

promar:	objekti:	adresa:
Bujar Mersini	Shtëpi Individuale	Sofail
investitor:	emertimi:	etazhileti:
MOLOS Group		B+S+P+1
punoji:	faza:	veriu:
Hana Ziberi Msc.arch.	Projekt Ideor	
nr i files:	perpjesa:	
data:		
Qershor 2023		

