



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



01-1455

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, 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 Rrënimimi për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve, si dhe në bazë të kërkesës 05 Nr.350/02-135940/21 dt. 13.07.2021, të aplikuesit/pronarit Artan Buzhala, Rr.”Roma”, Nr.6, Lagjja Qershia, Veternik, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, 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 02.11.2021, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/pronarit Artan Buzhala, Rr.”Roma”, Nr.6, Lagjja Qershia, Veternik, Prishtinë, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-135940/21 dt. 13.07.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet S+P+1, në kuadër të bllokut urban “F-01”, të tërësisë “F”, të Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia 2016-2024”, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 95-9, 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”.

Pronari me “Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, me ref. nr. 05-350-310108 dt. 21.12.2016, të lëshuar me dt. 16.01.2017 përmes Qendrës për shërbim me qytetarë, nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm - Prishtinë.

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. 95-9 ZK. Sofali,.....S=373m²,..... me pronar Artan Buzhala,..... “Mal i Klasës 2”;
- 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 ~4m’, drejtimi lindje-perëndim;
- Qasja ekzistuese në parcelë kadastrale të lartëcekur, realizohet përmes rrugës ekzistuese “Zylfije Gashi”, e cila njëkohësisht është rrugë e 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 ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, 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. 95-9 ZK. Sofali, me $S=305m^2$;
Sipërfaqe totale $S=305m^2$;
- Pjesa e parcelës kadastrale 95-9, ZK. Sofali e cila mbetet jashtë vijës rregulluese, gjegjësisht sipërfaqja prej $63m^2$, nuk është trajtuar për realizimin e ndërtesës;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet S+P+1, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:
 $S=270.57 m^2 / 225.19m^2$, mbi tokë + $S=45.38m^2$, nën tokë /
Etazhiteti: 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 është 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, dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe është:
 $S=305 \times 0.30 = 91.50 m^2$ / sipas PRrH “Sofalia 2016-2024” /,
 $S=90.75$ /Sipas projekt propozimit/;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHN), për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabarit të bodrumit, sipas planit, është 0.5 (50%), ndërsa me projekt propozim nuk është paraparë bodrumi;
 $S=305 \times 0.50 = 152.50 m^2$ / sipas PRrH “Sofalia 2016-2024” /,
 $S=90.75m^2$ /Sipas projekt propozimit sipërfaqja totali e Suterrenit/
- Koeficienti minimal i shfrytëzimit të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore, për hapësira gjelbëruese (ISGJ) është min. 50%, sipas PRrH “Sofalia 2016-2024 dhe kjo sipërfaqe do të jetë:
 $S=305 \times 0.50 = 152.50 m^2$ / sipas PRrH “Sofalia 2016-2024” /,
 $S=156.10 m^2$ / 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:
 $S=305 \times 0.80 = 244.00m^2$ /sipas PRrH “Sofalia 2016-2024” /,
 $S=225.19$ /sipas projekt propozimit/;
- Bazuar në kriteret e Planit 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 ekzistuese “Zylfije Gashi”, e cila njëkohësisht është rrugë e plaifikuar;
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi 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.

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 kyçje 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 kyçje nga “Termokos”- Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VI. **Dokumentacioni ndërtimor** - projekti ideor, 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 fizike dhe një (1) digjitale, në këtë përmbajtje:

- 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 përdhësë, 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 përdhësë 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 paralogarinë 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;
- Deklaratat nga projektuesit e fazave të nevojshme për hartimin e Projektit Kryesor, për nevojat e realizimit të ndërtimit, i cili do të jetë konform Kodit të Ndërtimit dhe rregulloreve teknike në fuqi.

VII. Ndarja/parcelimi, i parcelës kadastrale nr. ZK Sofali, do të realizohet sipas propozimit të kërkuarit dhe miratimit nga kjo drejtori, bazuar në Planin e situacionit dhe manualin gjeodezik për propozim për ndarje të parcelës kadastrale nr 95-9 ZK. Sofali, bashkëngjitur këtij Vendimi, punuar nga gjeodete e licencuar.

Drejtorja jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, 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 Plani i situacionit dhe manualin gjeodezik për propozim për ndarje të parcelës kadastrale nr 95-9 ZK. Sofali, i punuar nga gjeodeti i licencuar Afrim Bytyqi, me nr. të licensës 1, dt. e rievimit 18.08.2021, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore- meqenëse parcela kadastrale, në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës "Mal i klasës 2", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës 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, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore, gjegjësisht $S=305.00m^2$, sipas Plani i situacionit – "situacioni i ngushtë" dhe manualit gjeodezik për propozim për ndarje. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, me pëlqim nga kjo Drejtori.

Kjo pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas pajisjes me pëlqim nga kjo Drejtori në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

IX. 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 dhënie 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 e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo Drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);

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

X. 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.

XI. 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 Artan Buzhala, Rr.”Roma”, Nr.6, Lagjja Qershia, Veternik, Prishtinë, me kërkesën 05 Nr.350/02-135940/21 dt. 13.07.2021, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet S+P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I të dispozitivit të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë 05 Nr.350/02-135940/21 dt. 13.07.2021, “Plotësim lënde” 05 Nr. 350/02-135940/21/1, dt. 02.08.2021, “Plotsim lënde” 05 Nr. 350/02-135940/21/2, dt. 19.08.2021, dhe “plotësim lënde” 05 Nr. 350/02-135940/21/3, dt. 14.10.2021, aplikuesi ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Çertifikatën e njësive kadastrale nr. P-71914066-00095-9, ZK. Sofali, dhe kopja e planit nr. 95-9, ZK. Sofali;
- Shkresën “Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm “Sofalia 2016-2014”, me referencë 05-350-310108 dt.21.12.2016, të lëshuar me dt. 16.01.2017 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Artan Buzhala, nr. 86441/21 dt. 18.05.2021;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të Artan Buzhala;
- Shkresa “Pëlqim për rregullim të dokumentacionit teknik”, nr. 7194 dt. 09.08.2021, lëshuar nga Kompania Kosovare për Distribuim dhe Furnizim me Energji Elektrike-KEDS;
- Inqizimi gjeodezik për parcelën kadastrale nr 95-9 ZK. Sofali, i punuar nga gjeodeti i licencuar Afrim Bytyqi, me nr. të licensës 1, dt. e rilevimit 01.06.2021;
- Manualin gjeodezik për propozim për ndarje të parcelës kadastrale nr 95-9 ZK. Sofali, i punuar nga gjeodeti i licencuar Afrim Bytyqi, me nr. të licensës 1, dt. e rilevimit 18.08.2021;
- Projektin konceptual të punuar nga kompania “GH-Architects” sh.p.k., me nr. biznesi 810020967, me seli në Prishtinë;
- Fotot e lokacionit;

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-135940/21 dt. 13.07.2021, si dhe dokumentacionit të prezentuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapsirën ku gjendet lokacioni Planit Zhvillimor Komunal, ka konstatuar se ka mangësi në dokumentacionin e prezantuar, andaj përmes shkresës zyrtare 05 Nr.350/02-135940/21 dt. 13.07.2021, për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës, është kërkuar plotësimi i lëndës me dokumentacionin si në vijim:

- Të prezantohet manuali gjeodezik punuar nga gjeodeti ose kompani e licencuar, e situacionit të planifikuar, ku ndahen sipërfaqet brenda vijës rregulluese, të planifikuara si parcele

- ndërtimore dhe sipërfaqe jashtë vijës rregulluese, të planifikuara në infrastrukture rrugore, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia 2016-2024";
- Meqë bazuar në inqizimin gjeodezik të prezantuar nga aplikuesi, për parcelën kadastrale nr 95-9 ZK. Sofali, i punuar nga gjeodeti i licencuar Afrim Bytyqi, me nr. të licensës 1, dt. e rilevimit 01.06.2021, në parcelën kadastrale nr. 95-9 ZK. Sofali, është e evidentuar një shtyllë elektrike, atëherë të prezantohet pëlqimi nga Kompania Kosovare për Distribuim me Energji Elektrike në Kosovë sh.a. - KEDS-i;
 - Të përmirësohet projekti konceptual/projekt propozimi i prezantuar:
 - Të prezantohet plani i situacionit të gjerë;
 - Të planifikohet vetëm mbrenda vijës rregullative të paraparë me Planin Rregullues i Hollësishëm "Sofalia 2016-2014";
 - Në situacione e ngushtë dhe të gjerë, të prezantohen grafikisht edhe: Vija rreguluese dhe vija ndërtimore të paraparë me Planin Rregullues i Hollësishëm "Sofalia 2016-2014", orientimi etj.
 - Të respektohet vija rreguluese duke respektuar kriteret bazuar në Planin Rregullues i Hollësishëm "Sofalia 2016-2014";
 - Të respektohet vija ndërtimore, e cila sipas Planit Rregullues i Hollësishëm "Sofalia 2016-2014", vija ndërtimore përcakton largësinë nga kufiri i parcelës kadastrale dhe vijës rreguluese në të cilën lejohet ndërtimi i sipërfaqes së përgjithshme shfrytëzuese;
 - Në rast të planifikimit të rrethojës, atëherë të prezantohet rrethoja duke u bazuar në kriteret e Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia 2016-2024", në të cilën thuhet, citoj:

"Parcelat ndërtimore të ndërtesave të banimit individual dhe ndërtesave arsimore mund të rrethohen sipas rregullave të përcaktuara me këtë plan:

 - lejohet rrethim me gardh të shtëpitë individuale deri në lartësi 1.4 m (nga kuota e trotuarit), nga ku 50 % duhet të jetë transparente.
 - gardhi duhet të vendoset në vijën rreguluese, në formë që shtyllat e gardhit të gjenden brenda parcelës ndërtimore që rrethohet; (udhëzimi administrativ për bazamentet- për objektet që nuk kanë nevojë për leje)
 - dyert duhet të hapen brenda parcelës";
 - Projekti ideor i prezantuar të harmonizohet me kriteret e Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, duke respektuar:
 - ISP indeksi i shfrytëzimit të parcelës 0.3;
 - ISGJ Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit 0.5;
 - Të respektohet distanca nga parcelat kadastrale fqinje, bazuar në kriteret e Planit 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 diellzim, 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 diellzim, 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.
 - Duke u bazuar në paraqitjen grafike të prerjeve, të përmirësohet projekti, konkretisht të harmonizohet kuota e përdhësës me kriteret e Planit, kuota e përdhësës cila mund të jetë më së shumti 1.4 m mbi kuotën e rrugës nga e cila ka qasje, kuotë e cila me projekt propozimin e prezantuar është tejkaluar;

- Të prezantohen në mënyrë tabelare, skica me sipërfaqet bruto për secilën etazhitet;
- Të prezantohen dhe 6(gjashtë) kopje të situacionit të ngushtë, secila prej tyre të jetë e nëshkruar dhe vulosur nga kompania projektuese;
- Projekti konceptual të përmirësuar, të prezantohet në një kopje fizike dhe në kopje digjitale – CD, (formatin PDF dhe DWG);

Aplikuesi/pronari Artan Buzhala, me shkresën zyrtare “Plotësim lënde” 05 Nr. 350/02-135940/21/1, dt. 02.08.2021, “Plotsim lënde” 05 Nr. 350/02-135940/21/2, dt. 19.08.2021, dhe “plotësim lënde” 05 Nr. 350/02-135940/21/3, dt. 14.10.2021, i është drejtuar kësaj drejtori duke prezantuar: Shkresa “Pëlqim për rregullim të dokumentacionit teknik”, nr. 7194 dt. 09.08.2021, lëshuar nga Kompania Kosovare për Distribuim dhe Furnizim me Energji Elektrike-KEDS, Manualin gjeodezik për propozim për ndarje të parcelës kadastrale nr 95-9 ZK. Sofali, i punuar nga gjeodeti i licencuar Afrim Bytyqi, me nr. të licensës 1, dt. e rilevimit 18.08.2021 dhe projektin e ri konceptual, me ndryshimet e kërkuara sipas shkresës zyrtare 05 Nr.350/02-135940/21 dt. 22.07.2021.

Drejtorja e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-135940/21 dt. 13.07.2021, “Plotësim lënde” 05 Nr. 350/02-135940/21/1, dt. 02.08.2021, “Plotsim lënde” 05 Nr. 350/02-135940/21/2, dt. 19.08.2021, dhe “plotësim lënde” 05 Nr. 350/02-135940/21/3, dt. 14.10.2021, 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:

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 28.10.2021 deri me datë 01.11.2021, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në E-mail adresat e vendosura në njoftimin publik;

Sipas projekt propozimit të prezantuar, në kuadër të parcelë kadastrale nr. 95-9, ZK. Sofali, është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, me etazhitet S+P+1, sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në Planin Rregullues i Hollësishëm “Sofalia 2016-2014” dhe normat e planifikimit.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës në fjalë, si dhe dokumentacionit të prezentuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni, Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia 2016-2024”, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, dhe projektit ideor, ka konstatuar se parcela kadastrale nr. 95-9 ZK Sofali, shtrihet në kuadër të bllokut urban “F-01” të tërësisë “F” të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia 2016-2024”, në zonë të përcaktuar si “Banim individual i ulët”.

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 $S=305m^2$, ndërsa pjesa tjetër $S=63m^2$ mbetet të trajohet në fazën e realizimit të rrugës së planifikuar.

Qasja ekzistuese në parcelë kadastrale të lartëcekur, realizohet përmes rrugës ekzistuese “Zylfije Gashi”, e cila njëkohësisht është rrugë e plaifikuar;

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 shqyrtimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Artan Buzhala, në Sofali, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-135940/21 dt.13.07.2021,

kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Zylfije Gashi" e cila rrugë është e paraparë edhe me planin rregullues "Sofalia", për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet S+P+1, mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes dhe në kohën kur realizohet ajo".

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 Rrënimi 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" dhe "Manualin gjeodezik për propozim për ndarje të parcelës kadastrale nr 95-9 ZK. Sofali, i punuar nga gjeodeti i licencuar Afrim Bytyqi, me nr. të licensës 1, dt. e rilevimit 18.08.2021;

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 MMPH-së.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikueses, kësaj drejtorie, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-135940/21 dt. 13.07.2021 dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-135940/21 DT 02.11.2021

Zyrtare,
Ermira Muçiçi



u.d.Udhëheqëse e Sektorit
Mimoza Berisha Prestreshi





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

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

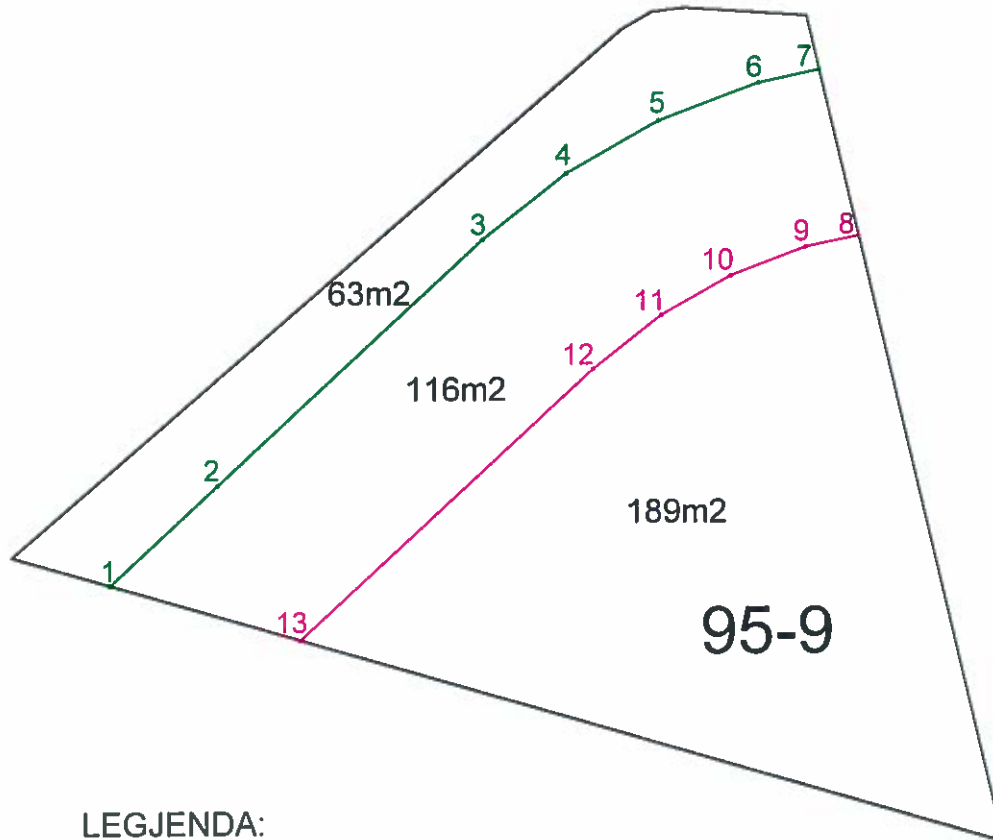
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 95-9

Zona kadastrale / Katastarska zona: Sofali

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: _____



LEGJENDA:

- Vija Rregulluese
- Vija Ndërtimore
- Parcela Kadastrale

63+116+189m2 Me Grafikë Parcela ka 368m2

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

Aprovoi / Usvojilo: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nr. i licencës / Br. licence: 1

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 18.08.2021



11.5.2018



SITUACIONI I NGUSHTË



[Handwritten signature]

PARAPROJEKTI



ARKITEKTURA

Mr.sc Arch. Gent Hasimija
+383 49 800 444



SITUACIONI I NGUSHTË

