



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Prishtina – Municipality of Prishtina



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, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr.350/02-181959/20 dt. 06.10.2020, të aplikueses/pronares Merita Hamiti, rr. “Lec Gradica”, pnn. Sofali, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin ndërtesës individuale banimore / shtëpisë 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 08.12.2020, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore aplikueses/pronares Merita Hamiti, rr. “Lec Gradica”, pnn. Sofali, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-181959/20 dt. 06.10.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me etazhitet P+Nk, në kuadër të bllokut urban “C-02”, të tërësisë “C”, në kuadër të Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024”, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2528-3, ZK Prishtinë.

II. Lokacioni / parcela kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, i miratuar sipas Vendimit të 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 sipas Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, kërkuesi është informuar përmes “ Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024”, me referencë nr. 04-350/01-71326/20 dt.18.05.2020, të lëshuar me dt. 28.05.2020, lëshuar përmes Qendrës për shërbim me qytetarë 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, bashkëpronarët dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - Nr. 2528-3, ZK Prishtinë;.....S=187m²;.....Merita Hamiti.....”Arë e klasës 4”;
- 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, ka dy ndërtime (objekte) ekzistuese, me etazhitet P+0 dhe P+1;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët me disnivel ~ 1m’, drejtimi veriperëndim-juglindje;
- Qasja në parcelën kadastrale nr. 2528-3, ZK Prishtinë, bëhet përmes rrugës së planifikuar për zgjerim, e cila është rrugë ekzistuese “Lec Gradica”;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore.

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

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës, 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;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, është “Banim individual i ulët”;
- Pjesa e parcelës e trajtuarë me sipërfaqe brenda vijës rregulluese - parcelës ndërtimore, për realizimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare të banimit, është:
 - Nr. 2528-3, ZK Prishtinë;..... S=158m²;

Totali: S=158m²

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2528-3, ZK Prishtinë, planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
 - S=126.0m²/126.0m² mbi tokë dhe 0.0 m² nën tokë /
 - Etazhitet: P+Nk
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, të jetë për banim familjar dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal sipas planit është P+2, ndërsa i propozuar është P+Nk;
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, është max. 0.3 (30%) e sipërfaqes së parcelës.
- Me rastin e përbushjes 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.

Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:

S=158 x 0.4=63.20m² / lejuar sipas vendimit /,

S=63.00m²; / sipas projekt propozimit /.

- Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës (ISN), është max. 0.6, bazuar në paragrafin II. Pika 1. Të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.
- Ndërsa Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës (ISN), është max. 0.5, bazuar në Planin Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024,
Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:
S=158 x 0.6=94.8m² / lejuar sipas vendimit/
S=158 x 0.5=79.0m² / lejuar sipas Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024/
S=0.00 m²; /sipas projekt propozimit, nuk është parapa bodrum /.
- Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës (ISN), është max. 0.5, bazuar në Planin Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024;

Ndërsa Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISG), 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, duhet të jetë së paku 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%;

Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:

S=158 x 0.5=79.0m² / lejuar sipas Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024/

S=158 x 0.4=63.2m² / lejuar sipas vendimit/

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), sipas Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, është 0.8 (80%).Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese- parcelës ndërtimore,

do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën 4.0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë- suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës- bodrumë.

Ndërtesë individuale banimore / shtëpi familjare:

$S=158 \times 0.8(80\%)=126.40m^2$ / lejuar sipas Planit Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024/, $S=126m^2$; / sipas projekt propozimit për etazhitetin P+Nk/.

- Kuota e përdheses së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e nivelit të rrugës publike, nga e cila ka qasje ndërtesa, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero, por jo më e ulët se kuota e nivelit të rrugës publike;
- Qasja në parcelën kadastrale nr. 2528-3, ZK Prishtinë, bëhet përmes rrugës së planifikuar për zgjerim, e cila është rrugë ekzistuese "Lec Gradica";
- 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.
- Bazuar në nenin III. Të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe protokoluar 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;
- 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 tejkalluar kushtin prej 40% për gjelbërim, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të eficiencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

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 dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos"-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 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 50m², 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 përdheshë, 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 përdheshë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale – perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës dhe kanalizim, në përpjesë 1:100;
- Planin me vendin e qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1:100;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore;
- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore dhe ndërtimore zejtare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20;
- Situacionin me përshkrimin teknik të “Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim”;
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme;
- Elaborati i arkitekturës së qëndrueshme bazuar në rekomandimet e Vendimit 01 nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dhe normat e planifikimit ;
Mos realizimi i arkitekturës së qëndrueshme për ndërtesën individuale banimore/shtëpisë-dyshe të banimit sipas Vendimit 01 nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, obligon Drejtorin e Urbanizmit të rishikoj kushtet ndërtimore.

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

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

VIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore – meqenëse parcela kadastrale nr. 2528-3, ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 4”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Planit i situacionit – “Situacioni i ngjushë”, dhe parcelës ndërtimore të caktuar me Planin Rregullues i Hollësishtëm “Sofalia” 2016-2024”, e njëjta do të përfshijë sipërfaqen

e parcelës ndërtimore në sipërfaqe prej $S=187\text{ m}^2$. 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.

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” 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin ideor, 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. Në procedurë të kërkesës për leje ndërtimore duhet të bëhet edhe kërkesa për rrënimin e dy ndërtesave (objekteve) ekzistuese, me etazhitet P+0 dhe P+1, të cilat gjenden në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2528-3, ZK Prishtinë.;

XI. Vlefshmëria e vendimit të 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

Aplikuese/pronare Merita Hamiti, rr. “Lec Gradica”, pnn. Sofali, Prishtinë, me kërkesën 05 Nr. 350/02-181959/20 dt. 06.10.2020, 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 / shtëpisë familjare, me etazhitet P+Nk, në lokacionin e përkrahur në paragrafin I. Të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, 05 Nr. 350/02-181959/20 dt. 06.10.2020, “Plotësim Lënde” 05 nr.350/02-181959/20/1 dt. 29.10.2020, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- *Kopje e vërtetuar e certifikatës së njësisë kadastrale nr. P-71914059-02528-3, ZK Prishtinë, dhe kopje e vërtetuar e kopjes së planit të njësisë kadastrale nr. 12528-3, ZK Prishtinë;*
- *Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Merita Hamiti, nr. 167940/20 dt. 17.09.2020;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të aplikueses/pronares Merita Hamiti;*
- *Shkresën “Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024”, me referencë 04-350/01-71326/20 dt.18.05.2020, të lëshuar me dt. 28.05.2020, nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;*
- *Manuali gjeodezik “Situacioni i gjendjes faktike”, i punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi, me nr. të licensës 105, dt. 18.09.2020;*
- *Manuali gjeodezik “Llogaritja e sipërfaqeve ne baz te vije rregullative”, i punuar nga kompania gjeodezike e licencuar “Geo-Group” shpk., me nr. të licensës 47, dt. 27.10.2020;*
- *Projektin konceptual të punuar nga kompania projektuese N.P.Sh. “Cegis”, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70692996;*
- *Fotot e lokacionit.*

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 005 Nr. 350/02-181959/20 dt. 06.10.2020, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për zonën në fjalë dhe rregullativës ligjore në fuqi, me shkresën zyrtare “Plotësim dokumentacioni” 05 Nr. 350/02-181959/20 dt. 21.10.2020, për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës, është kërkuar plotësimi i lëndës me dokumentacionin si në vijim:

- *Të prezantohet vija rregulluese dhe vija ndërtimore, e përcaktuar sipas Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024;*
- *Të planifikohet vetëm mbrenda parcelës kadastrale nr. 2528-3, ZK Prishtinë;*
- *Të prezantohet qasja nga rruga në parcelën kadastrale nr. 2528-3, ZK Prishtinë;*

- *Projekti konceptual i prezantuar të harmonizohet me kriteret e Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, për pjesën e trajtuar, mbrenda vijës rregulluese, të parcelës kadastrale 2528-3, ZK Prishtinë, duke respektuar:*
 - *ISP indeksi i shfrytëzimit të parcelës 0.3;*
 - *ISPN Indeksi i sipërfaqes ndërtimore 0.8;*
 - *ISGJ Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit 0.5*
- *Te respektohet distanca e vendosjes së ndërtesës ndaj kufirit të parcelës së vet:*

| | |
|-----------------------------|---------------------------------|
| <i>Për kthina primare</i> | <i>min. 0.5H</i> |
| <i>Për kthina sekundare</i> | <i>min. 0.2H</i> |
| <i>Marrëveshje me fqium</i> | <i>Deri në bashkim të plotë</i> |
- *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 Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024;*
- *Projekti konceptual i përmirësuar të prezantohet në kopje fizike dhe në kopje digjitale – CD (në formatin PDF dhe DWG).*

Aplikuese/pronare Merita Hamiti, rr. "Lec Gradica", pnn. Sofali, Prishtinë, me shkresat zyrtare "Plotësim Lënde" 05 nr.350/02-181959/20/1 dt. 29.10.2020, i është drejtuar kësaj drejtori duke prezantuar Manuali gjeodezik "Logaritja e siperfaqeve ne baz te vije rregullative", i punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo-Group" shpk., me nr. të licensës 47, dt. 27.10.2020; dhe projektin e ri konceptual, me ndryshimet e kërkuara sipas shkresës zyrtare 05 Nr. 350/02-181959/20 dt. 21.10.2020.

Drejtorja e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-181959/20 dt. 06.10.2020, "Plotësim Lënde" 05 nr.350/02-136624/20/1 dt. 28.08.2020, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni- Planin Rregullues të 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 Plani i situacionit – "Situacioni i ngushtë", të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Bazuar në Planin Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, parcelat të cilat aktualisht janë më të vogla se 4 ari do ti lejohet ndërtimi sipas destinimi të caktuar, dhe me respektimin e parametrave të njëjtë, si dhe në raste kur forma nuk e mundëson ndërtimin me 5 metra distancë, do të mund te lejohet ndërtimi edhe me 3 metra vije ndërtimore. Kjo vlen vetëm për parcelat që kanë qënë nën 4 ari (nën 400m²) para fillimit të hartimit të këtij plani, prandaj aplikueses i lejohet ndërtimi, me distancë prej 3 metrave vija ndërtimore.

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës, shqyrtimit të sajë 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, me datë 03.12.2020 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 03.12.2020 deri me datë 07.12.2020, 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. 2528-3, ZK Prishtinë, është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, me etazhitet P+Nk, sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në Planin Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024 dhe normat e planifikimit.

Pas prezantimit të zgjidhjes urbane, është bërë kontrollimi i rrugëve të prezantuara brenda zgjidhjes urbane – projektit të lokacionit të prezantuar, nga zyrtari përgjegjës për komunikacion i kësaj drejtori, me ç' rast i njëjti ka konstatuar si në vijim:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Merita Hamiti, në lagjen "Sofalia", Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-181959/20 dt.06.10.2020, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese, "Lec Gradica", e cila rrugë është e paraparë edhe me planin rregullues të "Sofalis", sipas prezantimit në situacion për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me

etazhitet P+Nk, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, 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 edhe në kohën kur realizohet rruga sipas planit rregullues të “Sofalisë.”

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionin e prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024), rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, 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”, projektit konceptual, dhe me që gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjerim, ka konstatuar se, kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, në Prishtinë 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 rregullues.

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 – MEA-Departamenti Ligjor i Ambientit.

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuësëve, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-181959/20 dt. 06.10.2020, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave ,Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr.350/02-181959/20 DT. 08.12.2020**

Zyrtare,
Ermira Muçiqi



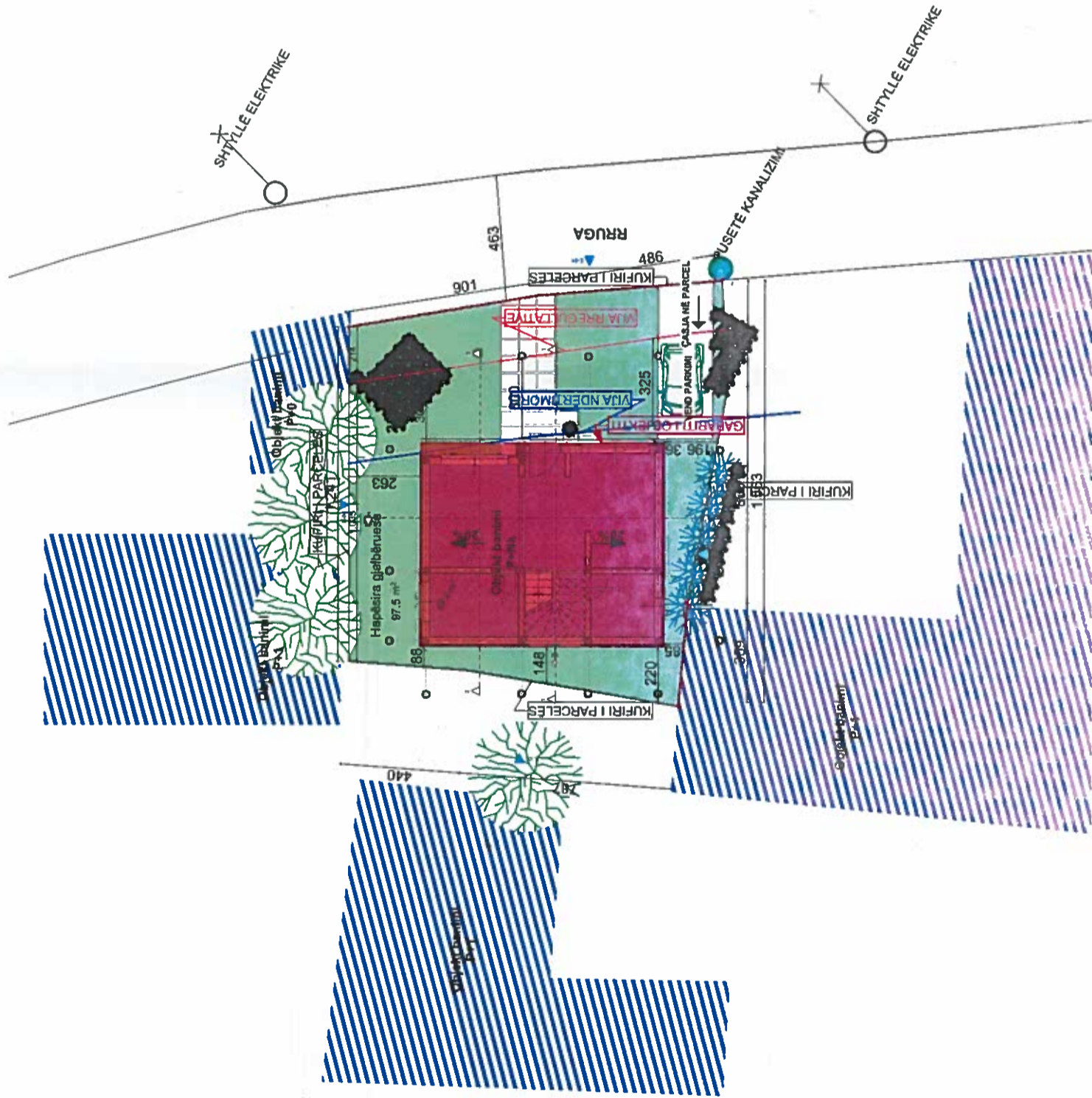
u.d.Udhëheqëse e Sektorit
Mimoza Berisha Prestreshi





LEGIJENDA

- KUFIRI I PARCELËS
- VIJA NDËRTIMORE
- VIJA RREGULLATIVE
- RRUGË
- OBJEKTI PER LEJE NDËRTIMIT
- OBJEKTET PËR RRETH
- GABARITI I OBJEKTIT
- DRUNJTË
- PUSËTË KANALIZIMI
- SHYTYLLË ELEKTRIKE
- RRETHOJA
- NUMRI I PARCELËS
- IZOHIPSA
- HAPËSIRA GJELBËRUESE



| | |
|--------------------|---|
| SHTËPI BANIMI P+NK | |
| INVESTITORI: | MERITA HAMITI |
| ADRESA: | RR. LEC GRADICA-pnr-SOFALI PRISHTINE, PARCELA 2502-3 |
| DATA: | 10/2020 |
| | |
| FAZA: | NDERMAPRJA PROJEKTUES PROJECT & BUILDING COMPANY |
| PËRMBAJTJA: | SITUACIONI PËR RRETH |
| PËRPUESA: | NRB: 10692996 |
| PROJEKTOI: | I.D.A.F.T. PRISHTINE |
| | FAJE 2 |

grada