



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



01-1778

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-03 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 Rrënimi për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve, si dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-0196372/18 dt. 10.08.2018, të pronarit Visar Sylejmani, “Lagja e Universitetit”, T-1/1, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërtimin e kompleksit me shtëpi individuale të banimit, i përbërë prej 4 (katër) shtëpive individuale të banimit të tipit të njejtë, në lagjen “Sofalia”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 25.01.2019, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarit Visar Sylejmani nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-0196372/18 dt. 10.08.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e kompleksit me shtëpi individuale të banimit, i përbërë prej 4 (katër) shtëpive individuale të banimit të tipit të njejtë, me etazhitet B+P+1, në kuadër të kompleksit të formuar nga parcelat kadastrale 146-2, 146-3, 146-29, 147-0, 148-0 dhe pjesës së parcelës kadastrale 833-1 ZK. Sofali, si dhe pjesës së parcelës kadastrale 118-3 me pronar/posedues p.sh. k.k. Prishtinë, me trajtim përmes këmbimit me pjesët e parcelave kadastrale 146-3, 146-29, 147-0 dhe 833-1 ZK. Sofali, në kuadër të të bllokut urban “F-04”, të tërësisë “F”, të “Plani Rregullues i Hollësishëm Sofalia 2016-2024”.

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. 1797; 1798 dt. 30.07.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, është informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit- parcelave kadastrale të trajtuara, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 146-2 ZK. Sofali, me $S=326m^2$, me pronar Visar Sylejmani, “Arë e Klasës 5”;
 - nr. 146-3 ZK. Sofali, me $S=267m^2$, me pronar Visar Sylejmani, “Arë e Klasës 5”;
 - nr. 146-29 ZK. Sofali, me $S=536m^2$, me pronar Visar Sylejmani, “Mal i Klasës 1”;
 - nr. 147-0 ZK. Sofali, me $S=490m^2$, me pronar Visar Sylejmani, “Mal i Klasës 1”;
 - nr. 148-0 ZK. Sofali, me $S=493m^2$, me pronar Visar Sylejmani, “Mal i Klasës 1”;
 - pjesë e parcelës nr. 833-1 ZK. Sofali, me $S=105m^2$, me pronar Visar Sylejmani, “Infrastrukturë-Rrugë Private”;
 - pjesë e parcelës nr. 118-3 ZK. Sofali, me $S=161m^2$, me pronar P.Sh. Kuvendi Komunal Prishtinë, “Hendek”.

- E drejta pronësore-juridike për parcelat 146-2, 146-3, 146-29, 147-0, 148-0 dhe 833-1 ZK. Sofali është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale, ndërsa për parcelën 118-3 ZK. Sofali është pronë shoqërore e cila propozohet për këmbim me pronën private, gjegjësisht pjesët e parcelave 146-3, 146-29, 147-0 dhe 833-1 ZK. Sofali;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartpërmendura, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrësi nga lindja në drejtim të perëndimit, ku sipas incizimit gjeodezik pika maksimale është 747.63mlmd, ndërsa pika më e ulët është 736.25mlmd;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale është përmes rrugës ekzistuese, gjegjësisht parcelave kadastrale nr. 833-1 dhe 151-1 ZK. Sofali;
- 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 kompleksit me shtëpi individuale të banimit, 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 Plani i lokacionit – “Situacioni”, bashkëngjitur këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale të trajtuara për realizimin e kompleksit me shtëpi individuale të banimit, konkretisht parcelat kadastrale të përfshira- të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr. 146-2, me $S=326m^2$;
 - nr. 146-3, me $S=261m^2$;
 - nr. 146-29, me $S=495m^2$;
 - nr. 147-0, me $S=471m^2$;
 - nr. 148-0, me $S=493m^2$;
 - pjesë e parcelës nr. 833-1, me $S=10m^2$;
 - pjesë e parcelës nr. 118-3, me $S=161m^2$;

Sipërfaqe totale $S=2'217m^2$;
- Parcelat kadastrale të trajtuara për realizimin e kompleksit me shtëpi individuale të banimit, konkretisht parcelat kadastrale të përfshira- të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:
 - nr. 146-3, me $S=6m^2$;
 - nr. 146-29, me $S=41m^2$;
 - nr. 147-0, me $S=19m^2$;
 - pjesë e parcelës nr. 833-1, me $S=95m^2$;

Sipërfaqe totale $S=161m^2$;
- Me këto kushte ndërtimore, planifikohet rregullimi i hapësirës me 4 parcela ndërtimore dhe rruga njëkahore, me hyrje nga ana veriore dhe dalje nga ana jugore, e shtrirë në anën perëndimore të kompleksit, si dhe planifikohen të ndërtohen 4 shtëpi individuale me etazhitet B+P+1;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave sipas Plani 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 (i propozuar B+P+1);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabarit të përdhësës, sipas planit, është 0.3 i propozuar (30%);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHN), për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabarit të bodrumit, sipas planit, është 0.5 (50%);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, sipas planit, është 0.5 (50%);

- Koeficientit 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;
- 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 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.
- 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 në parcelë të jetë përmes parcelave kadastrale 833-1 dhe 151-1 ZK. Sofali, gjegjësisht rrugëve ekzistuese të paraqitura në Planin “Situacioni”. Kyçja t’i përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë në lokacionin e kyçjes;
- 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 tejkalar 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. Ndarja/parcelimi, i parcelave kadastrale nr. 146-3, 146-29, 147-0, 833-1 dhe 118-3 ZK. Sofali, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore, të përcaktuar sipas propozimit të kërkuesit dhe miratimit nga kjo drejtori, bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes, bashkëngjitur këtij Vendimi, punuar nga gjeodeti i licencuar. Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përkthuar 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 pronarit, duke u bazuar edhe në Planin e situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjes së parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Këmbimi i pjesëve të parcelave kadastrale nr. 146-3 me $S=6m^2$, 146-29 me $S=41m^2$, 147-0 me $S=19m^2$ dhe 833-1 me $S=95m^2$ për të cilat e drejta pronësore-juridike është private, e që në total janë $S=161m^2$, të përfshira në rrugët e planifikuara, me pjesën e parcelës kadastrale 118-3 me $S=161m^2$ me pronar P.Sh. Kuvendi Komunal Prishtinë, e cila sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-

2024 është e destinuar për ndërtim individual të ulët, duhet të realizohet me kërkesë të pronarit dhe investitorit, me pëlqim paraprak nga kjo Drejtori.

Procedura e këmbimit të pronës private me atë komunale, duhet të kryhet në periudhën pas miratimit të kushteve ndërtimore, gjegjësisht para aplikimit për leje ndërtimore për kompleksin e shtëpive individuale, me kërkesë të pronarit të parcelave kadastrale, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, bazuar në Ligjin nr. 04/L-144 dt. 22.11.2012, për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të Komunës, sipas këtij Vendimi, si dhe manualit për ndarje dhe këmbim të sipërfaqeve, të punuar nga gjeodeti i licencuar, bashkëngjitur këtij Vendimi, me marrëveshje paraprake të aprovuar nga kjo Drejtori.

VII. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale nr. 146-2, 146-3, 146-29, 147-0, 148-0, 833-1, 118-3, të përfshira brenda vijës rregulluese, në një parcelë të vetme, si dhe **Ndarja**/parcelimi i të njëjtës në parcela ndërtimore, do të realizohet sipas propozimit të kërkuarit dhe miratimit nga kjo Drejtori, bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit dhe ndarjes, bashkëngjitur këtij Vendimi, punuar nga gjeodeti i licencuar. Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin dhe ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes. Procedura e bashkimit dhe ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përkthuar në këtë paragraf, pas realizimit të këmbimit sipas paragrafit VI, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit dhe ndarjes së parcelave të bëhet pas realizimit të këmbimit sipas paragrafit VI, para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në Planin e situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit dhe ndarjes së parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar, 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, 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.

IX. 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 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 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 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;
 - 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.

X. Bashkë me kërkesën për leje ndërtimore, duhet të prezantohet edhe “Pëlqim” në dokumentacionin teknik mbi masat e parapara për mbrojtje nga zjarri për kompleksin në tërësi.

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore- meqenëse parcelat kadastrale, në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, janë të evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës, si në vijim: 146-2 ZK. Sofali, “Arë e Klasës 5”; 146-3 ZK. Sofali, “Arë e Klasës 5”; 146-29 ZK. Sofali, “Mal i Klasës 1”; 147-0 ZK. Sofali, “Mal i Klasës 1”; 148-0 ZK. Sofali, “Mal i Klasës 1”; 833-1 ZK. Sofali, “Infrastrukturë- Rrugë Private”; 118-3 ZK. Sofali, “Hendek”, 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 që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – “zgjdhja urbane”. 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.

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 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 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 Drejtoria (kopje);
- Autorizimin për përfaqësim;
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve.

XIII. 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.

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 Visar Sylejmani nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02-0196372/18 dt. 10.08.2018, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e kompleksit me shtëpi individuale të banimit, i përbërë prej 4 (katër) shtëpive individuale të banimit, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I të dispozitivit të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, pronari ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim: Dëshminë mbi pronësinë dhe kopjen e planit për parcelat kadastrale nr. 146-2, 146-3, 146-29, 147-0 dhe 148-0 ZK. Sofali, evidentuar në “Ekstrakt nga Certifikata” nr. 11-942/03-014161/18 dt. 13.06.2018; Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Visar Sylejmani, nr. 192005/18 dt. 06.08.2018, të lëshuar nga Drejtoria e Financave e Komunës së Prishtinës; Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Visar Sylejmani; “Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm Sofalia 2016-2024” nr. 1797; 1798 dt. 30.07.2018, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online; Inçizimin gjeodezik për parcelat 146-2, 146-3, 146-29, 147-0 dhe 148-0 ZK. Sofali, dhe manualin gjeodezik- propozim për bashkim/ndarje të parcelave kadastrale, të punuar nga gjeodeti Faton Bajselmani, me licencë nr. 125 (kopje fizike dhe digjitale); Foto të lokacionit; Projektin konceptual (kopje fizike), të punuar nga kompania “Loni” sh.p.k. me nr. të certifikatës së regjistrimit të biznesit 71335445.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, me qëllim të vazhdimit të procedurës së shqyrtimit të kësaj kërkesë, përmes shkresës 05-350/02-0196372/18 dt. 07.09.2018, ka kërkuar plotësimin dhe ndryshimin e dokumentacionit në këto pika: Qasja në parcelën kadastrale 148-0 nuk lejohet të jetë përmes parcelës kadastrale 118-0 ZK. Sofali, përshkak se kjo parcelë është e destinuar me lloj të shfrytëzimit “Hendek”, andaj të propozohet qasje tjetër; Të rishikohet pozicionimi i ndërtesave-shtëpive individuale të banimit; Bazuar në zgjidhjen e re të kompleksit, të propozohet edhe bashkimi/ndarja e parcelave kadastrale, mirëpo parcelat e reja që do të propozohen për ndërtim të shtëpive individuale, bazuar në Plani Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, të mos jenë më të vogla se 400m².

Me kërkesën 05 nr. 350/02-0196372/18/1 dt. 18.09.2018, kërkuar si plotësim dokumentacioni ka prezantuar këtë dokumentacion: Dëshminë mbi pronësinë dhe kopjen e planit për parcelën kadastrale

833-1 ZK. Sofali; Projektin konceptual të ndryshuar; si dhe Propozimin për ndarje, këmbim, dhe bashkim të parcelave, të përshkruar si në paragrafët V, VI dhe VII të këtij Vendimit.

Pas shqyrtimit të kërkesës 05-350/02-0196372/18 dt. 10.08.2018 dhe plotësimin e dokumentacionit 05-350/02-0196372/18/1 dt. 18.09.2018, Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në nenin 13 pika 1.2 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik me datë 05.10.2018. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri më datë 19.10.2018 dhe meqenëse ndërkohë kjo Drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Sipas mendimit profesional nga faza e komunikacionit, të dt. 07.12.2018, kyçja për automjete përmes rrugës njëkahore në rrugë të planifikuar, të cilat rrugë janë paraparë me planin rregullues "Sofalia", i prezantuar si në situacion, për kompleksin me tre ndërtesa banimore- shtëpi individuale me etazhitet P+1 dhe shtëpisë me nr. 4 me etazhitet P+1 në rrugë të planifikuar, të paraparë me këtë zgjidhje, mund të pranohen si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës së planifikuar dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë në lokacionin e kyçjes.

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 kërkuksi 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 lokacionit - "Situacioni"; "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ Kosovaref01" të punuar nga kjo Drejtori; "Propozim për ndarje të parcelave kadastrale dhe këmbim të sipërfaqeve" të punuar nga gjeodeti i licencuar; "Propozim për bashkim të parcelave" të punuar nga gjeodeti i licencuar; si dhe "Propozim për ndarje të parcelave kadastrale" të punuar nga gjeodeti i licencuar.

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- MMPH.

Ky Vendim u përpilua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesit/ve; Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm; në dosje të lëndës; kësaj Drejtorie; dhe Qendrës për Shërbim me Qytetarë.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-0196372/18 DT. 25.01.2019

Zyrtari:
Arbër Hamidi



u.d. Udhëheqëse e Sektorit:
Lindita Beqiri



