



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo



Komuna e Prishtinës
Opština Priština –Municipality of Prishtina

01-236

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, dhe në bazë të kërkesës 05 nr.350/02-41270/22 dt. 25.02.2022, të pronarit, Naim Mehmeti nga Prishtina, rr. “Gaspër Karaçi”, nr.38, në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimor/shtëpisë familjare me etazhitet P+1, në kuadër të bllokut urban “F-04”, të tërësisë urbane “F”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 24.06.2022, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit Naim Mehmeti nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr.350/02-41270/22 dt.25.02.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimor/shtëpisë familjare me etazhitet P+1, në kuadër të bllokut urban “F-04”, të tërësisë urbane “F”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 864-2 ZK Sofali;

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia 2016-2024”, i 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 kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, pronari është informuar përmes “Shkresës” Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm Sofalia 2016-2024”, me referencë 04-350/01-27634/22 dt.08.02.2022. të datës 10.02.2022, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online;

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. 864-2,.....me $S=412\text{ m}^2$,.....me pronar Naim Mehmeti,..... “Arë e klasës 5”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe çertifikatës së njësisë kadastrale;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelë kadastrale të trajtuar, nuk ka ndërtim;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është i relativisht i rrafshhtë;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale është përmes rr.“Hanumshahe Abdullahu” rrugës ekzistuese dhe të planifikuar;

- Parcela kadastrale e lartcekur shirimit ne bllokun urban F-04 ,
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore, dhe ndërtesa tjera kryesisht ndërtime të ulta;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin shtëpisë individuale të banimore/shtëpisë familjare, në kuadër të bllokut urban “F-04”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia 2016-2024”, në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik si dhe në bazë të ‘Situacionit’ të parcelës me vijën ndërtimore dhe rregulluese në sistemin koordinativ KOSOVAREF01”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia 2016-2024”, është e planifikuar me destinim “Banim individual”, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira për parking, etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas planit rregullues, është P+2, kurse i propozuar dhe i miratuar është P+1;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 864-2 ZK Sofali, planifikohet ndërtimi i shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim;
 - $S = 0.00 \text{ m}^2$ / sipërfaqe nëntokësore ndërtimore
 - $S = 175.50 \text{ m}^2$ / sipërfaqe mbitokësore ndërtimore
 - $S = 175.50 \text{ m}^2$ / sipërfaqe totale ndërtimore
 - Etazhitet; P+1.
- Pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar me sipërfaqe brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, është:
 - nr. 864-2 ZK Sofali;..... me $S = 392 \text{ m}^2$;
 - **Sipërfaqe totale; $S = 392 \text{ m}^2$;**
- Pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, është:
 - nr. 864-2 ZK Sofali;..... me $S = 20 \text{ m}^2$;
 - **Sipërfaqe totale; $S = 20 \text{ m}^2$;**
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, është max. 30%;
 - $S = 392 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 117.00 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia”,
 - $S = 113.00 \text{ m}^2 / 28.83 \%$, sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, është max. 50%, ndërsa pjesa e bodrumit që del jashtë gabaritet të objektit në përdhësë nuk duhet të jetë mbi nivelin e tokës”, është max 0.5 (50 %);
 - $S = 392 \text{ m}^2 \times 0.5 (50\%) = 196.00 \text{ m}^2$ /sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia”,
 - $S = 0.00 \text{ m}^2$ / nuk ka bodrum, sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese – (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, është min. 50%;
 - $S = 392 \text{ m}^2 \times 0.5 (50\%) = 196.00 \text{ m}^2$ /sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia”,
 - $S = 196.10 \text{ m}^2; /50.03 \%$, sipas projekt propozimit/.
- Koeficienti i shfrytëzimit të sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore (ISPN) sipas Planit Rregullues të 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 ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë - suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës - bodrume.

- $S = 392 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 313.60 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S = 175.50 \text{ m}^2 / 44.77 \%$ sipas projekt propozimit;

- Distanca e vendosjes së ndërtesave ndaj kufirit të parcelës, për kthina primare min 0.5 H, për kthina sekondare min.0.2 H, dhe marrëveshja me fqinun deri në bashkim të plotë,
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Kati përdhësë i ndërtesës, për tu konsideruar kat i plotë, duhet të jetë së paku 1,4 m mbi sipërfaqen tokësore, duhet të ketë së paku 2/3 të sipërfaqes së vet në lartësi minimale prej 2,3 m;
- Qasja në parcelë është përmes rrugës ekzistuese rr."Hanumshahe Abdullahu", në gjendje faktike rrugë dhe njëherit edhe e planifikuar sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia";
- Për shtëpi individuale banimi duhet të sigurohet 1 vendparking, për njësi banimi. vendiparkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 50 % për gjelbërim;
- 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 efikasitetit të energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- 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.
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia", si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

V. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr. 864-2 ZK Sofali, do të realizohet sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore, Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. **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 ne infrastrukture per ngronje qenimore te benei ne tjetim ekzistues, pas sigurimit parapiak te kushteve detale dhe pelqimit per kyçje nga "Termokos"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VII. 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 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 përdhesë, 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 përdhesë 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;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme;

VIII. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE - meqenëse parcelat kadastrale nr. 864-2 ZK Sofali, në bazë të çertifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, "arë e klasës 5", 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 të ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Planit të situacionit – "zgjidhjes urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S= 392 m², procedurë kjo e cila duhet të përfundohet pas realizimit të pikave V dhe VI, të këtij Vendimi. 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. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/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, 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 kërkuësit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

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” 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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, Naim Mehmeti nga Prishtina me kërkesën 05 nr.350/02-41270/22 dt.25.02.2022, i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore 05-350/02-41270/22 dt. 25.02.2022 aplikuesi ka prezentuar këtë dokumentacion:

- *Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën nr. 864-2, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914066-00864-2 ZK Sofali, në emër të Naim (Ejup) Mehmeti, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Naim (Ejup) Mehmeti, nr. 10-430/03-0026229/22, dt. 07.02.2022, të lëshuar nga Drejtoria e Financave;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Naim Mehmeti;*
- *Shkresën Informatën nga Plani Rregullues i Hollësishëm “Sofalia 2016-2024”, me Ref.nr. 04-350/01-27634/22 dt. 08.02.2022, të lëshuar me datë 10.02.2022 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;*
- *Incizimi gjeodezik për parcelat kadastrale nr. 864-2 ZK Sofali, i punuar nga gjeodeti Afrim Bytyçi, me nr. të licensës I;*
- *Manuali gjeodezik për parcelën kadastrale nr. 864-2 ZK Sofali, me ndarje, i punuar nga gjeodeti Afrim Bytyçi, me nr. të licensës I;*
- *Aktin noterial “Deklaratë Noteriale”, i pronarit Ilaz Haziri nga Prishtina, i cila jep pëlqim për zgjidhja urbane, për parcelat kadastrale P-71914066-00859-1 ZK Sofali dhe P-71914066-00859-2 ZK Sofali, sipas situacionit grafik edhe deklarojnë së këto parcela kanë qasje në rrugë,*

i përpiluar ane noterizuar te noter Faton R. Muslija, në Prishtinë, LRP.nr. 2302/2022 dt.27.04.2022.

- Aktin noterial "Deklaratë Noteriale", i pronarës Fahrije Bajraktari nga Koshtovë, i cila jep pëlqim për zgjidhja urbane, për parcelat kadastrale P-71914066-00149-4 ZK Sofali dhe P-71914066-00150-5 ZK Sofali, sipas situacionit grafik edhe deklarojn së këto parcela kanë qasje në rrugë, i përpiluar dhe noterizuar te noter Faton R. Muslija, në Prishtinë, LRP.nr. 3273/2022 dt.02.06.2022.
- Procesverbal me nr. Ref 05 Nr. 350/02-41270/22 dt. 25.02.2022 të dates 07.06.2022, deklartë për zgjidhe urbane.
- Aktin noterial "Kontratë për shitblerjen e palujtshmërisë-Tokës", i shitësit Hesat Drnaglava nga Gadime e Ulët dhe blerësit Arbër Loxha nga Prishtina, i parcelat kadastrale P-71914066-00864-1 ZK Sofali, i përpiluar dhe noterizuar te noter Ma.Sc. Arbena Shehu, adresa rr "Garibaldi"hy II/1, nr.5 në Prishtinë, LRP.nr. 126/2022 dhe REF.nr.029/2022. dt.11.01.2022.
- Foto të lokacionit;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesës shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare, në kopje të fortë/fizike edhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "ZH-STUDIO" shpk nga Prishtina, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810056813;

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-41270/22 dt. 25.02.2022, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni - Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia 2016-2024", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, ka konstatuar se parcela kadastrale nr. 864-2 ZK Sofali, shtrihet në kuadër të bllokut urban "F-04", të "Plani Rregullues i Hollësishëm Sofalia 2016-2024", i 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";

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 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, kjo drejtori me datë 14.06.2022 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m², për të njoftuar publikun me synimin e pronarëve dhe investitorit, për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 5 (pesë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 18.06.2022, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Pas shqyrtimit dhe analizimit të saj, bazuar në analizën urb-arkitektonike - të Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia 2016-2024", dhe projektit konceptual - "Situacionit", kjo drejtori konstatuar se ka mangësi në dokumentacionin e prezantuar, andaj përmes shkresës zyrtare "Plotësim dokumentacioni", me referencë 05 nr. 350/02-41270/22 dt. 25.02.2022, të datës 14.04.2022, ka kërkuar nga aplikuesi që t'i prezantojë; projektin konceptual, si dhe përshkrimi teknik në formë fizike dhe elektronike, manuali i ndarjes së parcelës, i punuar nga gjeodeti apo kompania e licencuar duke prezantuar ndarjen e parcelës brenda vijës rregulluese dhe jashtë vijës rregulluese – parcelës ndërtimore. Manuali të prezantohet në kopje fizike dhe në kopje digjitale-CD (formati PDF dhe DWG), koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore e trajtuar vetem me sipërfaqe brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore - (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë – gabarit të përdheses, sipas "Plani Rregullues i Hollësishëm Sofalia 2016-2024" është 0.3 (30 %), matët vetem brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese – (ISHGJ), e trajtuar vetem me sipërfaqe brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, Plani Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, është min. 50%, të

respektohet distanca bazuar në kriteret e Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, distanca minimale e vendosjes së ndërtesave nga kufiri i parcelës, është për kthina primare, min 0.5 H, për kthina sekondare min 0.2 H, Më marrëveshje me fqin, e parcelave deri në bashkim të plotë, të prezantohet situacioni i rrugëve me dimensione përkatëse sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, si dhe kyçja për automjete me gjerësi min. 5.5 m', të prezantohet zgjidhja urbane për parcelat kadastrale nr. 864-1, 149-4, 150-5, dhe 859-1, ZK Sofali, si tërësi, së bashku me pëlqimet e pronarëve të parcelave kadastrale, të vërtetuara tek organet kompetente, duke respektuar kushtet e rregullimit sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia 2016-2024"; te organi kompetent.

Aplikuesi me shkresën "Plotësim Lënde" i ka prezantuar shkresës zyrtare 05-350/02-41270/22/1 dt. 22.04.2022, ndarja e parcelës kadastrale nr. 864-2 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore, Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar, projektin konceptual në harmoni me koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore - (ISHP), distancat e vendosjes së ndërtesës ndaj kufirit të parcelës fqinje, dhe përmisimin e situacionit nga aspekti i komunikacionit për kyçje të parcelës kadastrale në rrugën ekzistuese të lagjes, aktin noterial për zgjidhje urbane, ku pas prezantimit të zgjidhjes urbane për parcelat kadastrale 149-4, 150-5, 859-1 dhe 859-2 ZK Sofali, palët janë pajtuar më këtë zgjidhje urbane, ndërsa parcela kadastrale me nr. 864-1 ZK Sofali, përmes procesverbal me nr. Ref 05 Nr. 350/02-41270/22 dt. 25.02.2022 të dates 07.06.2022, ka deklarën se nuk hynë në zgjidhje urbane, por këtë parcelë do ta shfrytëzojë si oborr të shtëpisë së tij, andaj kjo drejtori ka vazhduar me caktimin e kushteve ndërtimore për parcelën kadastrale nr. 864-2 ZK Sofali, duke konstatuar se janë plotësuar të gjitha kriteret urbane të përcaktuar në Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia 2016-2024".

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 shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Naim Mehmeti, në lagjen "Sofalia", Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-41270/22 dt.25.02.2022, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese me nr. te parcelës 833-5 ZK. Sofali, e cila rrugë është e paraparë edhe me planin rregullues të lagjes "Sofalia", për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë marrë parasysh edhe lokacionin e zgjidhjes urbane ne raport me rrugën ekzistuese dhe të planifikuar. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës së planifikuar 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 dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativës 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 13 të Udhëzimit Administrativ i 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 kërkuksi ka prezantuar të gjitha dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit – "zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban 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 – zgjidhja urbane dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ Kosovaref01" të punuar nga kjo Drejtori.

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-ja.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesi, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-41270/22 dt. 25.02.2022, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-41270/22 Dt. 24.06.2022

Zyrtari,
Ardian Zymeri



u.d Udhëheqëse e Sektorit,
Nazifa Krasniqi



Drejtor i Drejtorisë,
Arber Sadiki





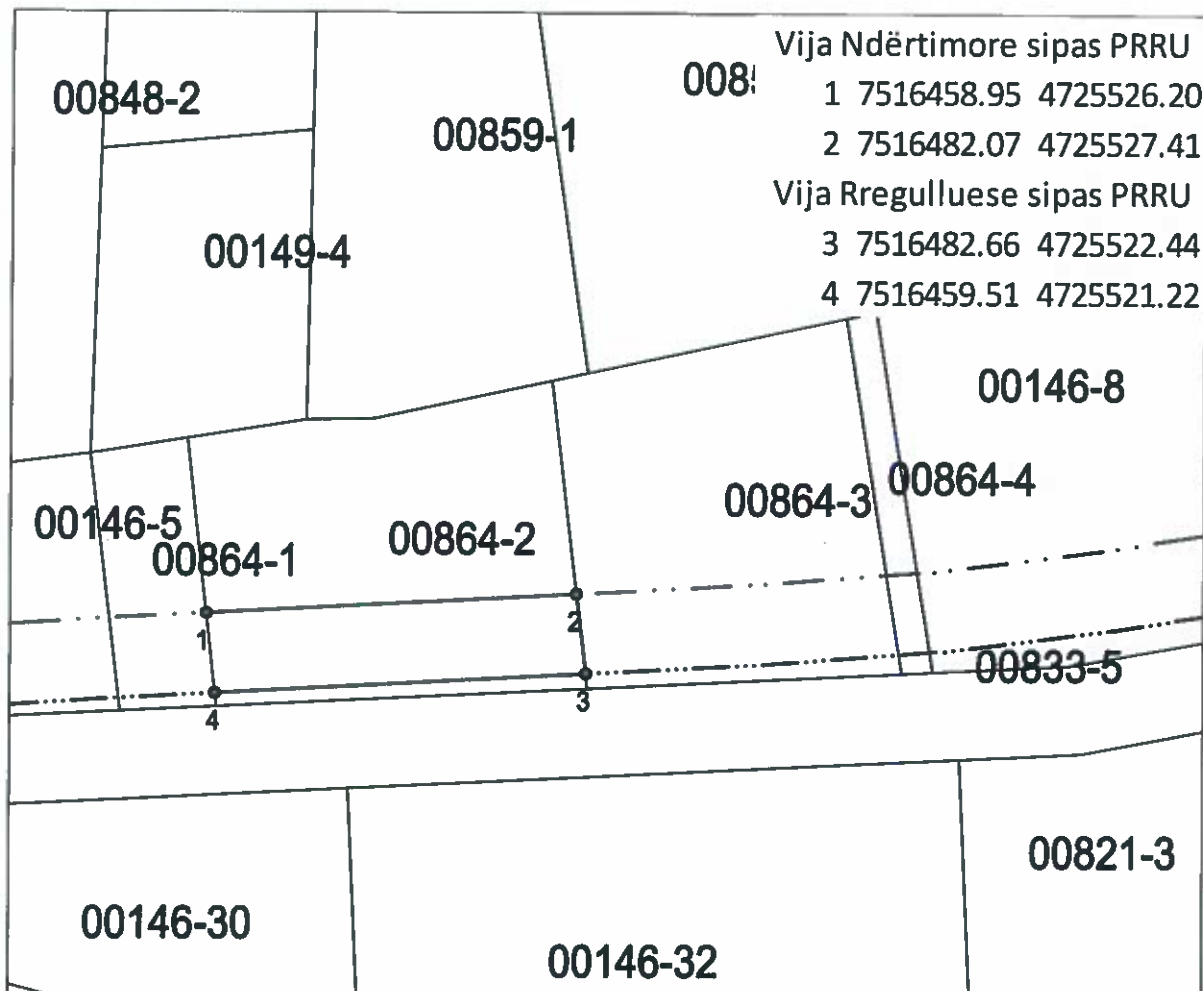

Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština 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

Prishtinë: 24.08.2022

02522-0

Legjenda:

- · · · — · · · — Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - - - Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat kadastrale



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: 864-2

Zona kadastrale / Katastarska zona: SOFALI

Numri i lëndës / Broj predmeta: 26 - 2022

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Propozim për ndarje të parcelës

Shkalla e zvogimit / Razmera plana 1: 000



149-4

859-0

864-1

~~864-2~~
864-3
S=392m²

1
5

4

864-4 S=20m²

2
3

833-5

Koordinatat e propozuara për ndarje të parcelës

NR	Y	X
1	7516459.508	4725521.220
2	7516482.663	4725522.440
3	7516482.773	4725521.520
4	7516467.091	4725520.758
5	7516459.600	4725520.392

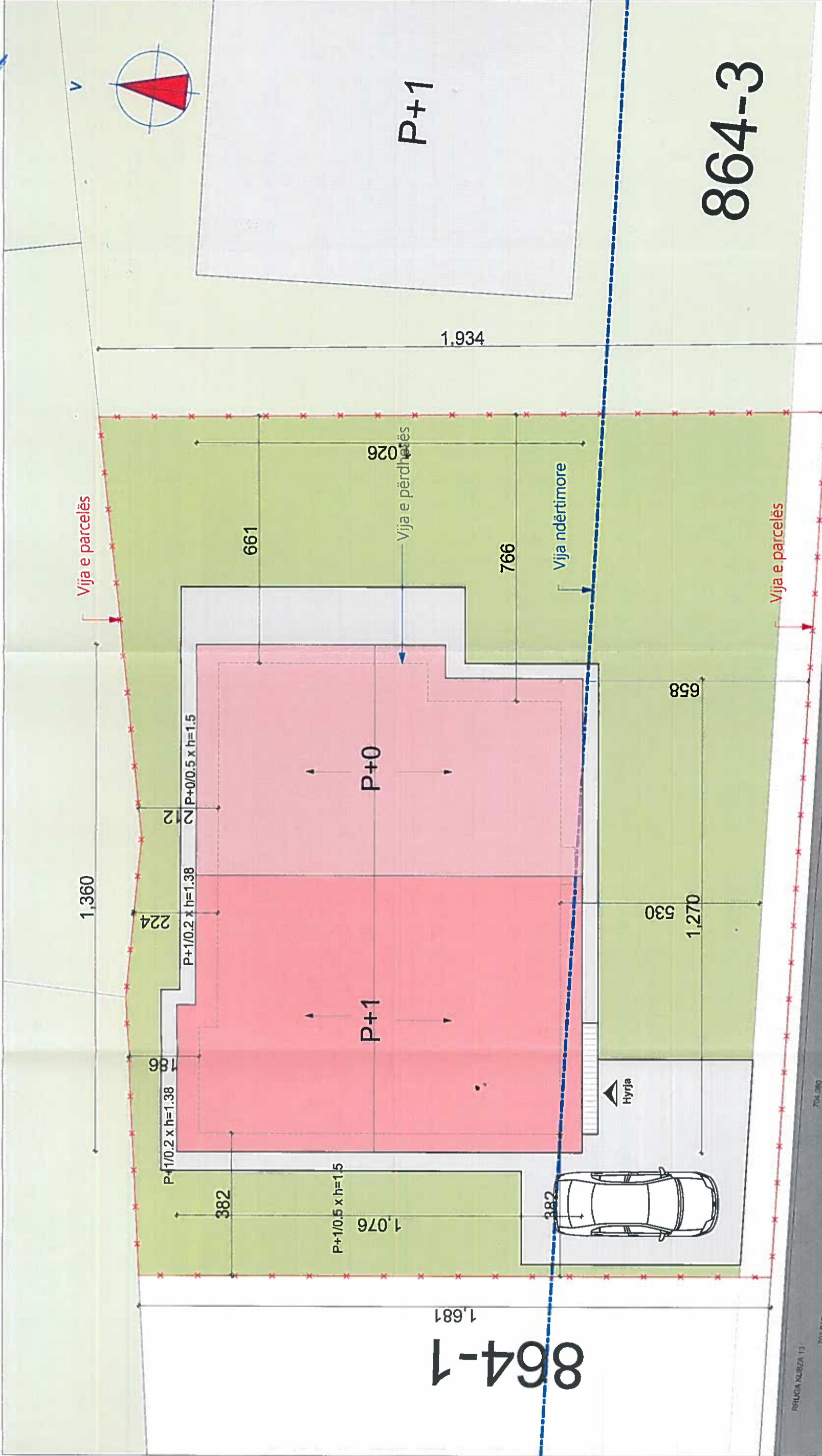
Rilevoi / Snimio: AFRIM BYTYÇI
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime shërbëtor ligjor)

Nr. i licencës / Br. licence: 1

Nënshkrimi / Potpis: _____





Emeritimi i letres	SITUACIONI I NGUSHTË
Perpleksa P=1:100	Investitori: Naim Mehmeti
Formati i letres: A3	Lokacioni: SOFALI 10000 Prishtine Republika e Kosoves
Data: Prill 2022	Projektohet: Blerta Spahija Msc Arch SH. P. K.

864-1

703.917 RRUGA KUBZA 13

FUSETA KANA 267C

703.843 Kapeku

701.673 Anor pua.

833-5

704.080 RRUGA KUBZA 19

704.499 RRUGA KUBZA 18

704.705 RRUGA KUBZA 20

704.375 RRUGA KUBZA 17

2,320

704.084 RRUGA KUBZA 22

705.084 RRUGA KUBZA 23

704.080 RRUGA KUBZA 19

704.499 RRUGA KUBZA 18

704.705 RRUGA KUBZA 20

704.375 RRUGA KUBZA 17

705.001 RRUGA KUBZA 21

705.290 RRUGA KUBZA 24

705.374 RRUGA KUBZA 23

864-3

704.080 RRUGA KUBZA 19

704.499 RRUGA KUBZA 18

704.705 RRUGA KUBZA 20

704.375 RRUGA KUBZA 17

705.001 RRUGA KUBZA 21

705.290 RRUGA KUBZA 24

705.374 RRUGA KUBZA 23

ZH-STUDIO
PRISHTINE