



01-883

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. 350/02-65229/24 dt. 21.05.2024, të pronarit Bejtulla Bajrami nga Prishtina, adresa: rr. Garibaldi H-23, ob.1, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore/shtëpisë familjare dyshe me etazhitet P+1, në kuadër të bllokut urban "E-06", të tërësisë urbane “E”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 06.12.2024, merr këtë:

## V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I Caktohen kushtet ndërtimore** pronarit Bejtulla Bajrami nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-65229/24 dt. 21.05.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore/shtëpisë familjare dyshe me etazhitet P+1, në kuadër të bllokut urban "E-06", të tërësisë urbane “E”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 730-10 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”.

**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. 730-10,.....me S=342 m<sup>2</sup>,.....me pronar Bejtulla Bajrami,..... “Arë e klasës 3”;
- 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 rrugës ekzistuese dhe të planifikuar;
- Parcela kadastrale e lartcekur shtrihet në bllokun urban "E-06”;
- 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 dyshe, në

kuadër të bllokut urban "E-06", 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. 730-10 ZK Sofali, planifikohet ndërtimi i shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare dyshe, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
  - $S = 0.00 \text{ m}^2$  / sipërfaqe nëntokësore ndërtimore
  - $S = 256.24 \text{ m}^2$  / sipërfaqe mbitorësore ndërtimore
  - $S = 256.24 \text{ m}^2$  / 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. 730-10 ZK Sofali;..... me  $S = 342 \text{ m}^2$ ;
  - **Sipërfaqe totale;  $S = 342 \text{ m}^2$ ;**
- 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%;
  - $S = 342 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 102.60 \text{ m}^2$  / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
  - $S = 102.32 \text{ m}^2 / 29.85 \%$ , 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 gabaritit të objektit në përdhësë nuk duhet të jetë mbi nivelin e tokës", është max 0.5 (50 %);
  - $S = 342 \text{ m}^2 \times 0.5 (50\%) = 171.00 \text{ m}^2$ /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%;
  - $S = 342 \text{ m}^2 \times 0.5 (50\%) = 171.00 \text{ m}^2$ /sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
  - $S = 172.37 \text{ m}^2$ ; /50.40 %, 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  $\pm 0.00$ , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë - suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës - bodrume.
  - $S = 476 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 380.80 \text{ m}^2$  / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
  - $S = 256.24 \text{ m}^2 / 53.83 \%$  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 fqin 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 përdhesë 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, 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 eficientës së 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. **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"-Ngrohitorja 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 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;

**VII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcelat kadastrale nr. 730-2 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  $S = 392 \text{ m}^2$ , procedurë kjo e cila duhet të përfundojë 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.

**VIII. Marrëveshja për infrastrukturë** – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, dhe "Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023 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 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 kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

**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 "Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023 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.

**X. Vlefshmëria** e vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore do të jetë një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

### **A r s y e t i m**

Aplikuesi, Bejtulla Bajrami nga Prishtina me kërkesën 05 nr.350/02-65229/24 dt.21.05.2024, 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 dyshe, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore 05-350/02-65229/24 dt. 21.05.2024 aplikuesi ka prezentuar këtë dokumentacion:

- *Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën nr. 730-2, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914066-00730-2 ZK Sofali, në emër të Bejtulla (Adem) Bajrami, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Bejtulla Bajramit;*
- *Incizimi gjeodezik për parcelën kadastrale nr. 730-2 ZK Sofali, i punuar nga gjeodeti Muzafer K. Mustafa me nr.të licencës 09;*
- *Manuali gjeodezik me ndarje për parcelën kadastrale nr. 730-2 ZK Sofali, i punuar nga gjeodeti Muzafer K. Mustafa me nr.të licencës 09;*
- *Plotësim dokumentacioni me nr.reference 05-350/02-65229/24 dt.21.05.2024 e lëshuar në dt.27.06.2024.*
- *Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesës shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare dyshe, në kopje të fortë/fizike me kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "Building" shpk nga Prishtina, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810823395;*
- *Njoftimi publik nga dt.18.07.2024-22.07.2024 si dhe foto nga tereni.*
- *Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesës shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare dyshe, në kopje të fortë/fizike edhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "Building" shpk nga Prishtina, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810823395;*

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-65229/24 dt. 21.05.2024, 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. 730-2 ZK Sofali, shtrihet në kuadër të bllokut urban "E-06", 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 18.07.2024 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m', 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 22.07.2024, 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 ka konstatuar se ka mangësi në dokumentacionin e prezantuar, andaj përmes shkresës zyrtare “Plotësim dokumentacioni”, me referencë 05 nr. 350/02-65229/24 dt. 21.05.2024, të datës 27.06.2024, 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 përdhësës, 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, Planit 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.*

Aplikuesi me shkresën “Plotësim Lënde” 05-070/01-92144/24 dt. 16.07.2024, i është drejtuar kësaj drejtorie duke prezentuar dokumentacionin e harmonizuar sipas kriterëve të planit, ndarja e parcelës kadastrale nr. 730-2 (730-10 nr. i ri) ZK Sofali, do të realizohet sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore, manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar, projektin konceptual në harmoni me koeficientin e shfrytëzimit të parcelës ndërtimore - (ISHP), distancat e vendosjes së ndërtesës ndaj kufirit të parcelës fqinje, kjo drejtori ka vazhduar me procedurën për pajisje të kushteve ndërtimore për parcelën kadastrale 730-10 ZK Sofali duke konstatuar se janë plotësuar të gjitha kriteret urbane të përcaktuar në Planin 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 shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Bejtulla Bajrami, në Sofali, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-65229/24 dt.21.05.2024, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Sabit Mushica”, e cila rrugë është e paraparë edhe me planin rregullues “Sofalia”, për ndërtesën banimore shtëpi dyshe me etazhitet P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës së planifikuar ne raport me parcelën 00730-2, Zk. Sofali. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës së planifikuar, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes, dhe në kohën kur rruga realizohet sipas planit.”*

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 rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesi 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, dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeometri 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 – MMPHI-ja.

**Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet:** Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-65229/24 dt. 21.05.2024, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**Kopja elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS**  
**05 NR. 350/02-65229/24 Dt. 06.12.2024**

Zyrtari,  
Shkurte Dalipi



Udhëheqëse e sektorit,  
Nazife Krasniqi









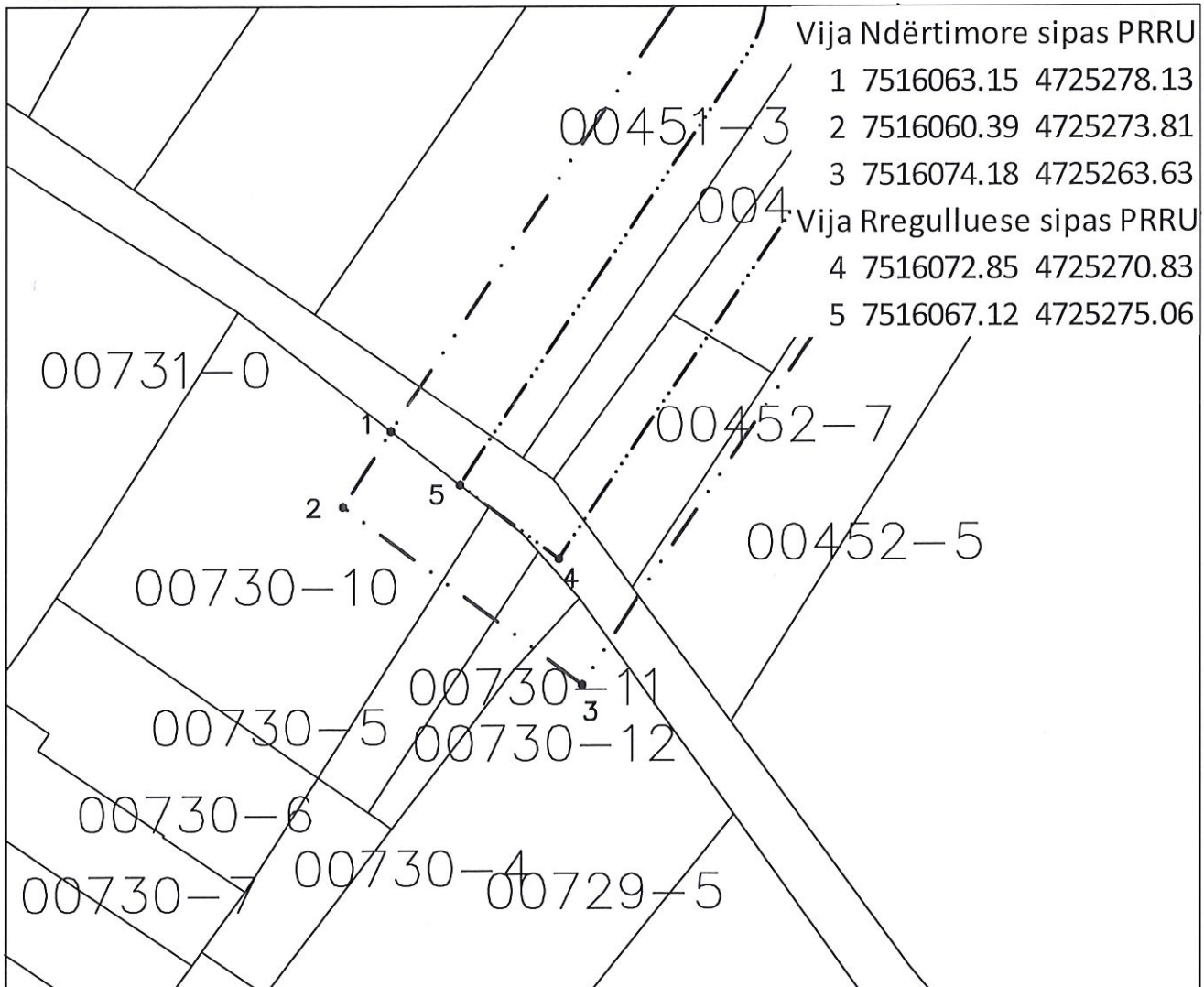
Republika e Kosovës  
Republika Kosova - Republic Of Kosovo  
Komuna e Prishtinës  
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE  
RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN  
KOORDINATIV KOSOVAREF01

ZK. Sofali



Punoi:  
Kushtrim Domaneku.

Legjenda:

Nënshkrimi : \_\_\_\_\_

----- Vija Rregulluese sipas PRRU  
- . - . - Vija Ndërtimore sipas PRRU  
===== Parcela Kadastrale

Prishtinë: 06.12.2024



