



|   |  |  |
|---|--|--|
|  | <p><b>Republika e Kosovës</b><br/>Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p><b>Komuna e Prishtinës</b><br/>Opština Priština – Municipality of Prishtina</p> | <p>PRISHTINA</p>  |
|---|--|--|

Në bazë të nenit 15 paragrafi 5 nënparagrafi 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, dhe nenit 2 paragrafi 1 të Ligjit për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje 06/L-024, Udhëzimit Administrative Për Kërkesat Themelore për Shëndet dhe Siguri, Procedurat dhe Dokumentacionin për Trajtimin e Ndërtimeve pa Leje të Kategorisë I dhe II Nr. 03/2021, nenit 21, 22 dhe 44 dhe 46 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, si dhe në bazë të kërkesës 05 Nr.351/01-179120/21 dt.27.08.2021 të aplikuesit Idriz Osmani nga Prishtina, për legalizimin e ndërtimit sipas gjendjes ekzistuese me etazhitet B+P+1 për një pjesë të ndërtesës si dhe vazhdimin e punimeve të katit 1 për pjesën tjetër të ndërtesës i cili sipas gjendjes ekzistuese është me etazhitet B+P, që është objekt i papërfunduar si dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për vazhdimin të ndërtimit për katin 1, për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore, në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 16.05.2022, merr këtë:

## V E N D I M

### PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE PËR PËRFUNDIM TË NDËRTIMIT

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** aplikuesit Idriz Osmani nga Prishtina, sipas 05 Nr.351/01-179120/21 dt.27.08.2021 për legalizimin e ndërtimit sipas gjendjes ekzistuese me etazhitet B+P+1 për një pjesë të ndërtesës si dhe vazhdimin e punimeve të katit 1 për pjesën tjetër të ndërtesës i cili sipas gjendjes ekzistuese është me etazhitet B+P, që është objekt i papërfunduar si dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për përfundimin e ndërtimit për katin 1, për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore, në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.47-3 ZK Sofali (me bashkëpronar Idriz Osmani, Fatmir dhe Fishik Gashi).

**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”, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “ndërtim individual”.

**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.47-3 ZK Sofali ..... S=685 m<sup>2</sup>..... bashkëpronar Idriz Osmani, Fatmir dhe Fisnik Gashi.....“arë e klasës 4”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale me nr.P-71914066-00047-3 ZK-Sofali (me bashkëpronar Idriz Osmani, Fatmir dhe Fisnik Gashi);
- Në kuadër të parcelës kadastrale në fjalë, bazuar në certifikatën e njësisë kadastrale dhe incizimin gjeodezik të prezantuar bazuar edhe në incizimin gjeodezik, ekziston ndërtimi me etazhitet B+P+1 për një pjesë të ndërtesës, si dhe me etazhitet B+P për pjesën tjetër të ndërtesës të cilat shihen në ortofoton e para 5 Shtatorit 2018 me destinim banim;
- Është zonë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshhtë;

- Qasja e parcelës kadastrale është përmes rrugës ekzistuese, rr. "Ismail Thaçi", përkatësisht përmes parcelës kadastrale nr.48-3 ZK Sofali, me gjendje faktike rrugë e shtruar me kubëza dhe sipas gjendjes kadastrale me shfrytëzim aktual "infrastrukturë-rrugë";

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, 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 të përshkruar në Planin e lokacionit-"Situacioni", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale, planifikohet vazhdimi i punimeve për katin I, të ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:

- Ekzistuese- Bodrumi  $S=116.84 \text{ m}^2$ ;
- Ekzistuese- Përdhesa  $S=273.65 \text{ m}^2$ ;
- Ekzistuese -Kati I  $S=136.19 \text{ m}^2$  (një pjesë e ndërtesës);
- Sipërfaqe totale ekzistuese  $S=526.68 \text{ m}^2$  ;

Sipërfaqja sipas gjendjes ekzistuese  $S=526.68 \text{ m}^2$ ,  $S=409.84 \text{ m}^2$  mbi tokë+ $116.84 \text{ m}^2$  nën tokë / të prezantuar me incizimi gjeodezik (lejuar me Ligjin për trajtimin e ndërtimeve pa leje Nr.06/L-024, neni 15 paragrafi 5.1 " kushtet zhvillimore dhe ndërtimore nuk merren parasysh për vendndodhjen e ndërtimit pa leje të papërfunduar, shputën e ndërtimit pa leje të papërfunduar dhe lartësinë e ndërtimit pa leje të papërfunduar").

Propozimi/planifikuar "Kati I" -  $S=127.98 \text{ m}^2$  (një pjesë e ndërtesës);

Sipërfaqja e përgjithshme ekzistuese+planifikuar për "Ndërtesa me etazhitet B+P+1":

$S= 654.66 \text{ m}^2 / 537.82 \text{ m}^2$  mbi tokë+ $116.84 \text{ m}^2$ , nën tokë/.

- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia", është P+2:
  - numri i etazhave të ndërtimit ekzistues: tri (3) (B+P+1) për një pjesë të ndërtesës;
  - numri i etazhave shtesë /të propozuara: një (1) për një pjesë të ndërtesës;
  - numri i etazhave të miratuara: tri (3) / B+P+1;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore - parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës, është max.30%;
  - $S=685 \times 0.3=205.5 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PRRH-së;
  - $S=273,65 \text{ m}^2$  apo  $\sim 0.4$  (40%) sipas gjendjes ekzistuese ( lejuar me Ligjin për trajtimin e ndërtimeve pa leje Nr.06/L-024, neni 15 paragrafi 5.1 " kushtet zhvillimore dhe ndërtimore nuk merren parasysh për vendndodhjen e ndërtimit pa leje të papërfunduar, shputën e ndërtimit pa leje të papërfunduar dhe lartësinë e ndërtimit pa leje të papërfunduar")
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, sipas Planit Rregullues , është max.50%;
  - $S=685 \times 0.5=342.5 \text{ m}^2$ / lejuar sipas PRRH-së;
  - $S=116,62 \text{ m}^2$  apo  $\sim 0.2$  (20%) sipas gjendjes ekzistuese ( lejuar me Ligjin për trajtimin e ndërtimeve pa leje Nr.06/L-024, neni 15 paragrafi 5.1 " kushtet zhvillimore dhe ndërtimore nuk merren parasysh për vendndodhjen e ndërtimit pa leje të papërfunduar, shputën e ndërtimit pa leje të papërfunduar dhe lartësinë e ndërtimit pa leje të papërfunduar")
- Koeficienti shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, sipas Planit Rregullues , është min 50%;
  - $S= 685 \times 0.5=342.5 \text{ m}^2$ /lejuar sipas PRRH-së

- $S = \sim 411.35m^2$  apo 60% e propozuar ( këtu hyjnë jo vetëm sipërfaqet gjelbëruese por edhe sipërfaqet e shtigjeve të shtruara me kubëza që konsiderohen sipërfaqe absorbuese, apo të përshkueshme nga uji/ higroskopike. )
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues, është 0.8. 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;
  - $S = 685 \times 0.8 = 548m^2$ / maksimale sipas PRRH-së;
  - $S = 537.82m^2$ / apo 0.8 (80%) sipas projekt propozimit, prej tyre  $S = 127.98m^2$ , e propozuar (shtesë) e lejuar;
- Distanca e vendosjes së ndërtesës ndaj kufirit të parcelës, për kthina primare min 0.5 H, për kthina sekondare si banjo, wc, depo, shkallë dhe garazhë min. 0.2 H, dhe marrveshja me fqijn deri në bashkim të plotë. Të gjithë parametrat e sipërpërmendur të distancave janë respektuar për sipërfaqet/etazhat shtesë të projektuara (bazuar në projektin konceptual), përderisa ndërtimi ekzistues – përdhësa është në kundërshtim me distancat e përcaktuara/të lejuara me PZHU (lejuar me Ligjin për trajtimin e ndërtimeve pa leje Nr.06/L-024, neni 15 paragrafi 5.1 ” kushtet zhvillimore dhe ndërtimore nuk merren parasysh për vendndodhjen e ndërtimit pa leje të papërfunduar, shputën e ndërtimit pa leje të papërfunduar dhe lartësinë e ndërtimit pa leje të papërfunduar”):
  - Ana veri-lindore: 0.27 m’ ndërtimi ekzistues/ 2.12 m’ ndërtimi i ri (nga kufiri i parcelës);
  - Ana veri-perëndimore: 14.37 m’ ndërtimi ekzistues/ 9.73 m’ ndërtimi i ri (nga kufiri i parcelës);
  - Ana jug-perëndimore: I bashkangjitet pjesës së ndërtesës ekzistuese;
  - Ana jug-lindore: 0.48m’ ndërtimi ekzistues (distanca ndërtuese nga vija rregullative) / 5.0m’ ndërtimi i ri (lejuar: min 5.0m’ vija ndërtimore).
- 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 shtesa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Qasja në parcelë të jetë kah rruga ekzistuese e lagjes;
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi;
- 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”- 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, Udhëzimi Administrativ i MMPH-së nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për

kushte ndërtimore, leje ndërtimore, leje rrërimi per kategorinë I dhe II të ndërtimeve, të dorëzohet në tre (3) kopje fizike dhe një (1) digjitale, në këtë përmbajtje:

- Lokacioni i parcelës ndërtimore në kuadër të zonës në orto foto;
- Situacioni –plani i lokacionit të gjerë, në diametër prej 50m, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 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;
- Situacioni-plani i lokacionit 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 Kosova REF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhese, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100 (1:50) për ndërtesën (duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale - perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës- kanalizim dhe rrjetin e energjisë eketrike;
- Përshkrimi teknik i punëve ndërtimore;
- Paramasa dhe parallogaria e punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimi i zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dymve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Situacioni me përshkrimin teknik të "Organizimi dhe masat e sigurisë në vendndërtim" bazuar në Vendimin 01 nr.035-174324 dt.12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- 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.
- Raporti i stabilitetit të strukturës, i përgaditur nga inxhinjeri, që duhet të përfshijë përfundimin profesional për sigurinë dhe stabilitetin e ndërtimit ekzistues dhe ndikimit që mund të kenë sipërfaqet/etazhat shtesë të projektuara në stabilitetin e përgjithshëm të ndërtimit ( Ky ndërtim duhet t'i plotësoj kushtet minimale të shëndetit dhe sigurisë për shfrytëzim). I njëjti raport mund të plotësohet edhe me shqyrtime, analiza, fotografi që inxhinjeri i konsideron të domosdoshme.

**VII. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcela kadastrale nr.00047-3 ZK Sofali, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e 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 t'i ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore prej S=685m<sup>2</sup>. 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 për përfundim të ndërtimit.

**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 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, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkë investim (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).

**IX. Pagesa e taksës** Për ndërtimet e papërfunduara, taksa për lejen e legalizimit për përfundimin e ndërtimit caktohet si në vijim: për ndërtimin ekzistues të papërfunduar që i nënshtrohet legalizimit aplikohet taksa 1 euro/m<sup>2</sup> për ndërtimet e kategorisë I dhe II që janë shtëpi; 2 euro/m<sup>2</sup> për ndërtimet e kategorisë II (jo shtëpi) dhe ndërhyrjet në ndërtimet me leje, bazuar në paragrafin I i nenit 20 të Ligjit për trajtimin e ndërtimeve pa leje nr. 06/L-024. (Pavarësisht prej taksave të lartcekura, për ndërtimet e përfshira në paragrafin 4 të nenit 20 të Ligjit mbi trajtimin e ndërtimeve pa leje nr.06/L-024, nuk paguhet taksa për legalizim). Sa i përket punëve ndërtimore shtesë për përfundim të ndërtimit, caktohet taksa administrative dhe tarifet (për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës) në fuqi për lejet ndërtimore (në pajtim me nenin 20 paragrafi 3, nënparagrafi 3.2 të Ligjit për trajtimin e ndërtimeve pa leje nr. 06/L-024). Nëpërmjet shkresës “Njoftimi për taksat dhe tarifet”, aplikuesi do të njoftohet për shumën, metodën e llogaritjes dhe mënyrën e pagesës për leje legalizimi për përfundim të ndërtimit, si dhe shumën, metodën e llogaritjes dhe mënyrën e pagesës së tarifës për rritjen e densitetit në infrastrukturë për sipërfaqen e projektuar shtesë për përfundimin e ndërtimit, nëse aplikohet (neni 10, paragrafi 8.0 i UA nr.03/L-021 Për kërkesat themelore për shëndet dhe siguri, procedurat dhe dokumentacionin për trajtimin e ndërtimeve pa leje të kategorisë I dhe II).

Pagesa e taksave dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 9 të nenit 10 të UA të MMPH-së nr.03/2021 “Për kërkesat themelore për shëndet dhe siguri, procedurat dhe dokumentacioni për trajtimin e ndërtimeve pa leje të kategorisë I dhe II”.

**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 Idriz Osmani nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 351/01-179120/21 dt.27.08.2021 ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit - Sektori i Legalizimit i Komunës së Prishtinës, legalizimin e ndërtimit sipas gjendjes ekzistuese me etazhitet B+P+1 për një pjesë të ndërtesës – shtëpi banimi individual, si dhe vazhdimin e punimeve të katit 1 për pjesën tjetër të ndërtesës I cili sipas gjendjes ekzistuese është me etazhitet B+P, që është objekt I papërfunduar si dhe caktimin e kushteve ndërtimore për përfundimin e ndërtimit për katin 1 në lokacionin e përshkruar në paragrafin I të dispozitivit të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore për përfundim të ndërtimit.

Me kërkesë, aplikuesi ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Formularit standard i aplikimit për leje të legalizimit për përfundim të ndërtimit për kategorinë I. (Shtojca 1A).
- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit të parcelës kadastrale nr.00047-3 ZK Sofali, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914066-00047-3 ZK Sofali, (me bashkëpronar Idriz Osmani, Fatmir dhe Fishik Gashi), të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;

- Kopjen e dokumentit të identifikimit/letërnjoftimit të Idriz Osmani;
- Kopjen e dokumentit të identifikimit/letërnjoftimit të Fatmir Gashi;
- Kopjen e dokumentit të identifikimit/letërnjoftimit të Fisnik Gashi;
- Deklaratë-Pëlqim i bashkëpronarëve për legalizim Nr i LRP-së:4213/2022 REF.nr.1258/2022 dt.28.03.2022, përmes të cilit deklaruesi Fisnik Gashi njëri nga bashkëpronarët e parcelës nr.47-3 ZK Sofali, deklaroi se pajtohet dhe jep pëlqimin që bashkëpronari Idriz Osmani të ndërmarrë të gjitha veprimet e nevojshme juridike në lidhje me inicimin, zhvillimin dhe përfundimin e procedurës së legalizimit të objektit ndërtimor;
- Deklaratë-Pëlqim i bashkëpronarëve për legalizim Nr i LRP-së:4170/2022 REF.nr.1250/2022 dt.28.03.2022, përmes të cilit deklaruesi Hamide Gashi si përfaqësuese e Fatmir Gashi njëri nga bashkëpronarët e parcelës nr.47-3 ZK Sofali, deklaroi se pajtohet dhe jep pëlqimin që bashkëpronari Idriz Osmani të ndërmarrë të gjitha veprimet e nevojshme juridike në lidhje me inicimin, zhvillimin dhe përfundimin e procedurës së legalizimit të objektit ndërtimor;
- Një (1) kopje fizike të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesës – shtëpi banimi individual dhe një (1) kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese “Ga Architect” sh.p.k nga Ferizaj;
- Inçizimi gjeodezik , tri (3) kopje fizike dhe një digjitale (1) CD, të punuar nga gjeodeti i licencuar Luan Islami, për kryerjen e matjeve kadastrale për parcelën dhe ndërtimin ekzistues B+P+1, me nr. të licencës 185 dt. 18.04.2018, lëshuar nga Agjensioni Kadastral i Kosovës-MMPH;
- Deklarata nga gjeodeti i licencuar Luan Islami me nr. të licencës nr.185, e dorëzuar në shkresën plotësim dokumentacioni nr.05-351/01-179120/21/1 dt.03.12.2021;
- Inçizimi gjeodezik , tri (3) kopje fizike dhe një digjitale (1) CD, të punuar nga gjeodeti i licencuar Luan Islami, për kryerjen e matjeve kadastrale për parcelën dhe ndërtimin ekzistues B+P+1, me nr. të licencës 185 dt. 18.04.2018, lëshuar nga Agjensioni Kadastral i Kosovës-MMPH, e dorëzuar me në shkresën plotësim dokumentacioni nr.05-351/01-179120/21/1 dt.03.12.2021;
- Foto nga lokacioni;

Drejtoria e Urbanizmit - Sektori i Legalizimit në Komunën e Prishtinës, në procedurë të shqyrtimit të kësaj kërkesë, për vazhdimin e procedurës ka kërkuar nga pala sipas shkresës zyrtare “Plotësim dokumentacioni” nr. 05-351/01-179120/21 dt. 04.02.2022, dhe atë plotësimin e këtyre pikave: Pëlqimin e noterizuar nga bashkëpronarët e parcelës për lejimin e legalizimit të ndërtesës - shtëpisë individuale në parcelën kadastrale nr.47-3 Zona Kadastrale Sofali në emër të bashkëpronarëve të noterizuara si dhe kopjet e letërnjoftimit të bashkëpronarëve; Të harmonizohet projektpropozimi sipas kriterëve të Planit Rregullues të Hollësishtëm “Sofalia 2016-2024”, përkatësisht për pjesën e planifikuar të ndërtimit të respektohen distancat sipas kriterëve dhe parametrave urban të këtij plani, konkretisht të fasada pa hapje të respektohen distancat min 0.2H ose në marrëveshje me fqinun deri në bashkim të plotë;

Pas plotësimit të dokumentacionit, Drejtoria e Urbanizmit-Sektori i Legalizimit, bazuar në nenin 14 paragrafi 6.2 dhe nënparagrafi 6.2.2 të UA të MMPH-së me nr.03/2021 “Për kërkesat themelore për shëndet dhe siguri, procedurat dhe dokumentacioni për trajtimin e ndërtimeve pa leje të kategorisë I dhe II”, kjo Drejtori me dt.22.04.2022 ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50m’, për të njoftuar publikun me synimin e pronarit/investitorit për legalizimin e ndërtimit sipas gjendjes ekzistuese me etazhitet B+P+1 për një pjesë të ndërtesës si dhe vazhdimin e punimeve të katit I për pjesën tjetër të ndërtesës i cili sipas gjendjes ekzistuese është me etazhitet B+P, që është objekt i papërfunduar si dhe caktimin e kushteve ndërtimore për përfundimin e ndërtimit për katin I, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për pesë (5) ditë, për t’iu mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri më datë 26.04.2022, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone, andaj meqenëse kjo Drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 15, paragrafi 5 të Ligjit për trajtimin e ndërtimeve pa leje nr. 06/L-024, nenin 14 të UA të MMPH-së nr. 03/2021 “ Për kërkesat themelore për shëndet dhe siguri, procedurat dhe dokumentacioni për trajtimin e ndërtimeve pa leje të kategorisë I dhe II ”, Drejtoria e Urbanizmit- Sektori i Legalizimit ka konstatuar se kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të PZHU-së 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 për përfundim të ndërtimit, edhe atë nga ndërtimi me etazhitet B+P+0 (ekzistues) për një pjesë tjetër të ndërtesës në atë me etazhitet B+P+1 (e projektuar).

**Shtojcë:** Plani i situacionit -"zgjidhja urbane".

**Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet:** Aplikuesit, në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS**  
**Nr.05-351/01-179120/21 dt.16.05.2022**

Punoi:  
Leonora Mehmeti

Kontrolloi:  
Florina Rrahmani

Drejtori:  
Arber Sadiki







Kufiri i parceles

-  NDERTIMI I RI - PLANIFIKUAR
-  OBJEKTI EKZISTUES - PËR LEGALIZIM

