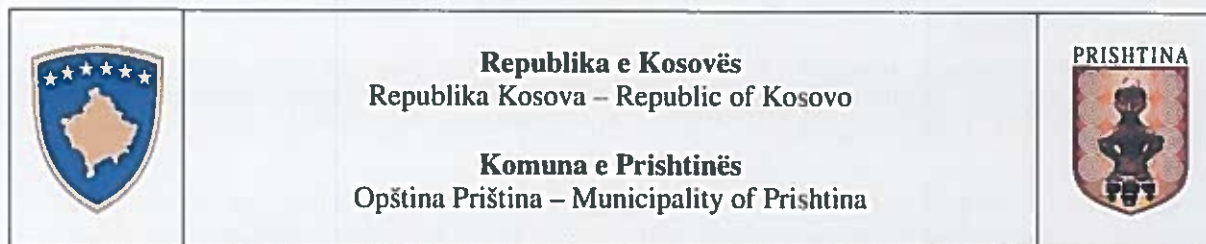


01-107L



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22, dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 dt.21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr.350/02-130959/23 dt. 23.06.2023, të aplikuesit/pronarit Bajram Bulliqi, rr. "Shpëtim Robaj", Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin dy ndërtesa individuale banimore / shtëpi në varg, në kuadër të Planit Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024", në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 24.08.2023, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/pronarit Bajram Bulliqi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-130959/23 dt. 23.06.2023, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e dy ndërtesave individuale banimore / shtëpi në varg, me etazhitet B+P+2, në kuadër të bllokut urban "G-01", të tërësisë "G", në kuadër të Planit Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024", në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 10504-0 dhe 10505-0, ZK Prishtinë.

II. Lokacioni / parcela kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-247790 dt. 04.10.2016, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim "Banim individual i ulët".

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas Planit Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, kërkuksi është informuar përmes " Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024", me referencë nr. 04-350/01-118884/23 dt.09.06.2023, të lëshuar me dt. 15.06.2023, lëshuar përmes Qendrës për shërbim me qytetarë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, është:
 - Nr. 10504-0, ZK Prishtinë;.....S=733m²;.....Bajram Bulliqi....."Vreshtë e klasës 1";
 - Nr. 10505-0, ZK Prishtinë;.....S=731m²;..... Bajram Bulliqi....."Vreshtë e klasës 1";
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, ka katër ndërtime (objekte) ekzistuese, me etazhitet P+0 dhe P+2;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i rrafshët me disnivel ~ 10m', drejtimi verilindje-jugperendim;
- Qasja në parcelat kadastrale të lartpërmendura, bëhet përmes rrugës së planifikuar për zgjerim, e cila është rrugë ekzistuese "Shpëtim Robaj";

- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe afariste.

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

- Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin i lokacionit – “Situacioni i ngushtë”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, është “Banim individual i ulët”;
- Pjesa e parcelave e trajtuar me sipërfaqe brenda vijës rregulluese - parcelës ndërtimore, për realizimin e dy ndërtesave individuale banimore / shtëpi në varg, është:
-Nr. 10504-0, ZK Prishtinë;.....S=729m²;
-Nr. 10505-0, ZK Prishtinë;.....S=722m²;

Totali: S=1451m²

- Pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, për realizimin e dy ndërtesave individuale banimore / shtëpi në varg,, është:
-Nr. 10504-0, ZK Prishtinë;.....S=4m²;
-Nr. 10505-0, ZK Prishtinë;.....S=9m²;

Totali: S=13m²

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave kadastrale nr. 10504-0 dhe 10505-0, ZK Prishtinë, planifikohet ndërtimi i dy ndërtesave individuale banimore / shtëpi në varg, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim:
- $S=1,543.64m^2 / 1051.89m^2$ mbi tokë dhe $491.75m^2$ nën tokë /
- Etazhitet: **B+P+2**
- Destinimi i shfrytëzimit të dy ndërtesave individuale banimore / shtëpi në varg,, të jetë për banim familjar dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal sipas planit është P+2, ndërsa i propozuar është B+P+2;
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, është max. 0.3 (30%) e sipërfaqes së parcelës.
Parcela Nr. 10504-0: $S=729 \times 0.3=218.7m^2$ / lejuar sipas PRRU /.
 $S=218.54m^2$; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 10505-0: $S=722 \times 0.3=216.6m^2$ / lejuar sipas PRRU /.
 $S=212.22m^2$; / sipas projekt propozimit /.
- Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës (ISN), është max. 0.6, bazuar në paragrafin II. Pika 1. Të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.
Ndërsa Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës (ISN), është max. 0.5, bazuar në Planin Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024;
Parcela Nr. 10504-0: $S=729 \times 0.6=437.40m^2$ / lejuar sipas Vendimi /.
 $S=729 \times 0.5=364.50m^2$ / lejuar sipas PRRU /.
 $S=243.40m^2$; / sipas projekt propozimit /.
Parcela Nr. 10505-0: $S=722 \times 0.6=433.20m^2$ / lejuar sipas Vendimit /.
 $S=722 \times 0.5=361.00m^2$ / lejuar sipas PRRU /.
 $S=248.35m^2$; / sipas projekt propozimit /.
- Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISG), është max. 0.5, bazuar në Planin Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024; Ndërsa Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISG), sipas pikës 2, paragrafi II. Të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës, e përcaktuar në bazë të Indeksit të Sipërfaqes së Gjelbëruar, duhet të jetë së paku 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%;

Parcela Nr. 10504-0: $S=729 \times 0.4=291.60\text{m}^2$ / lejuar sipas Vendimi /.
 $S=729 \times 0.5=364.50\text{m}^2$ / lejuar sipas PRRU /.
 $S=366.50\text{m}^2$; / sipas projekt propozimit /.

Parcela Nr. 10505-0: $S=722 \times 0.4=288.80\text{m}^2$ / lejuar sipas Vendimit/.
 $S=729 \times 0.5=361.00\text{m}^2$ / lejuar sipas PRRU /.
 $S=365.50\text{m}^2$; / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), sipas Planit Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, është 0.8 (80%). Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese- parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë- suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës- bodrume.

Parcela Nr. 10504-0: $S=729 \times 0.8=583.20\text{m}^2$ / lejuar sipas PRRU /.
 $S=529.60\text{m}^2$; / sipas projekt propozimit /.

Parcela Nr. 10505-0: $S=722 \times 0.8=577.6\text{m}^2$ / lejuar sipas PRRU/.
 $S=522.29\text{m}^2$; / sipas projekt propozimit /.

- Kuota e përdhese së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e nivelit të rrugës publike, nga e cila ka qasje ndërtesa, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero, por jo më e ulët se kuota e nivelit të rrugës publike;
- Qasja në parcelat kadastrale të lartpërmendura, bëhet përmes rrugës së planifikuar për zgjerim, e cila është rrugë ekzistuese "Shpëtim Robaj";
- Bazuar në kriteret e Planit Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, distanca minimale e vendosjes së ndërtesave nga kufiri i parcelës:
 - Nëse në fasadat e ndërtesës me orientim nga fqinjët ka hapje primare, si: sallone, kuzhina, dhoma gjumi e të tilla hapësira të cilat kanë nevojë për diellëzim, ndriçim dhe ajrosje, duhet të jetë 0.5H;
 - Nëse në fasadat e ndërtesës me orientim nga fqinjët ka hapje sekondare, si: shkallë, depo, banjo e të tilla kthina të ngjashme të cilat nuk kanë nevojë për diellëzim, por vetëm për ndriçim dhe ajrosje, duhet të jetë 0.2H;
 - Nëse në fasdat e ndërtesës me orientim nga fqinjët, nuk ka hapje, duhet të jetë 0.2H, por me pëlqim paraprak të fqinjëve, kjo distancë mund të zvogëlohet deri në bashkim të plotë.
- Bazuar në nenin III. Të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe protokoluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi; Numri i vend parkimit të automjeteve për njësitë afariste, në kuadër të ndërtesës, duhet të jetë minimum një vend parkim për 30 m², neto sipërfaqe afariste, nëse me dokumente të planifikimit hapësinor nuk parashihet ndryshe. Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

V. **Kyçja në infrastrukturë** – marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;

- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VI. Dokumentacioni ndërtimor – projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m², me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në 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, tridimensionale - perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës dhe kanalizim, në përpjesë 1:100;
- Planin me vendin e qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1:100;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore;
- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore dhe ndërtimore zejtare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20;
- Situacionin me përshkrimin teknik të "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim";
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;

VII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për 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 bashkëpronarët/investitorët. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

VIII. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore – meqenëse parcelat kadastrale nr. 10504-0 dhe 10505-0, ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Vreshtë e Klasës 1",

kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Planit i situacionit – “Situacioni i ngjushë”, dhe parcelës ndërtimore të caktuar me Planin Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024”, e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore në sipërfaqe prej $S=1464 \text{ m}^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Ky kompensim – pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

IX. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin ideor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

X. Para aplimit për leje ndërtimore të realizohet ri-rregullimi i kufirit të parcelave sipas manualit të prezantuar nga vetë aplikuesi, “Propozim për ri-rregullim të kufijve të parcelave kadastrale sipas PRRU-së”, punuar nga gjeodeti i licencuar me nr. të licensës 125, dt. 26.07.2023.

XI. Në procedurë të kërkesës për leje ndërtimore duhet të bëhet edhe kërkesa për rrënimin e katër ndërtesave (objekteve) ekzistuese, me etazhitet P+0 dhe P+2, të cilat gjenden në kuadër të parcelave kadastrale nr. 10504-0 dhe 10505-0, ZK Prishtinë, si dhe të prezantohet pëlqimi për ndërtim në afërsi të parcelës kadastrale nr. 1068-12 ZK Prishtinë, i vërtetuar tek organet kompetente;

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

Arsyetim

Aplikuesi/pronari Bajram Bulliqi nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr.350/02-130959/23 dt. 23.06.2023, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e dy ndërtesave individuale banimore / shtëpi në varg, me etazhitet B+P+2, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. Të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, 05 Nr.350/02-130959/23 dt. 23.06.2023, dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni:

- Çertifikata e njërive kadastrale nr. P-71914059-10505-0 dhe P-71914059-10504-0 ZK Prishtinë, dhe kopja e planit e njërive kadastrale nr. 10505-0 dhe 10504-0 ZK Prishtinë;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të Bajram Bulliqi;
- Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Bajram Bulliqi, nr. 118890/23 dt. 09.06.2023;
- Shkresën “Informim nga Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024”, me referencë nr. 04-350/01-118884/23 dt.09.06.2023, të lëshuar me dt. 15.06.2023, nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;
- Aktin noterial “Autorizim për përfaqësim”, në të cilën pronari i parcelave kadastrale nr. 10504-0 dhe 10505-0 ZK Prishtinë, Bajram Bulliqi, dhënë Meriton Bajrami, Elida Bajrami dhe Berat Salihu, autorizimin që të ndërmarrin të gjitha veprimet e nevojshme për kushte ndërtimore dhe leje ndërtimore, pranë Drejtorisë së Urbanizmit në Komunën e Prishtinës, përpiluar të notere Merita Kostanica Ukaj, LRP. Nr. rendor. 2570/2023, dt. 05.05.2023;
- Manuali gjeodezik “Situacioni gjeodezik në parcelen 10504-0 dhe 10505-0” ZK Prishtinë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani, me nr. të licensës 125, dt. 25.04.2023;

- *Projektin konceptual të punuar nga kompania "Archipoints Group" sh.p.k., me seli në Prishtinë, me NUI. 810007709;*
- *Fotot e lokacionit.*

Drejtoria e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr.350/02-130959/23 dt. 23.06.2023, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësiror për hapësirën ku gjendet lokacioni- Planit Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual të ndërtësë Planit i situacionit – "Situacioni", të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Sipas projekt propozimit të prezantuar, në kuadër të parcelave kadastrale nr. 10504-0 dhe 10505-0 ZK Prishtinë, është planifikuar të ndërtohen dy ndërtesave individuale banimore / shtëpi në varg, me etazhitet B+P+2, sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në Planin Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024 dhe normat e planifikimit.

Qasja në parcelat kadastrale të lartëpërmendura, bëhet përmes rrugës së planifikuar për zgjerim, e cila është rrugë ekzistuese "Shpëtim Robaj";

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës, shqyrtimit të sajë me dokumentacionin e prezantuar, dhe konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L-110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr.06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosë shkresën "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m' nga parcela ku synohet të ndërtohet, i cili njoftim ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, nga data 13.07.2023 deri me datë 17.07.2023, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në E-mail adresat e vendosura në njoftimin publik;

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 Bajram Bulliqi, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-130959/23 dt.23.06.2023, kyçjet për automjete në rrugën ekzistuese "Shpëtim Robaj", e cila rrugë është e paraparë edhe me Planin Rregullues "Sofalai", për dy ndërtesat shtëpi banimi me etazhitet B+P+2, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe lokacionin e kyqjeve ne raport me rrugën. Kyçjet duhet ti përshtaten teknikisht rrugës, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyqjeve dhe në kohën kur rruga realizohet sipas planit."

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionin e prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planit Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024), rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësiror Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 13 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 rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", projektit konceptual, dhe me që gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjërim, ka konstatuar se, kërkuuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, në Prishtinë për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacionit – "Situacioni i ngushtë", me vijën ndërtimore dhe vijën rregulluese dhe Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024", në në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manuali "Propozim për ri-rregullim të kufijve të parcelave kadastrale sipas PRRU-së", punuar nga gjeodeti i licencuar me nr. të licensës 125, dt. 26.07.2023.

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-Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

Ky Vendim është përpiluar në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-130959/23 dt. 23.06.2023, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me Qytetarë.

Përmes postës elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-130959/23 DT. 24.08.2023**

Zyrtare,
Ermira Muçiqi



Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi





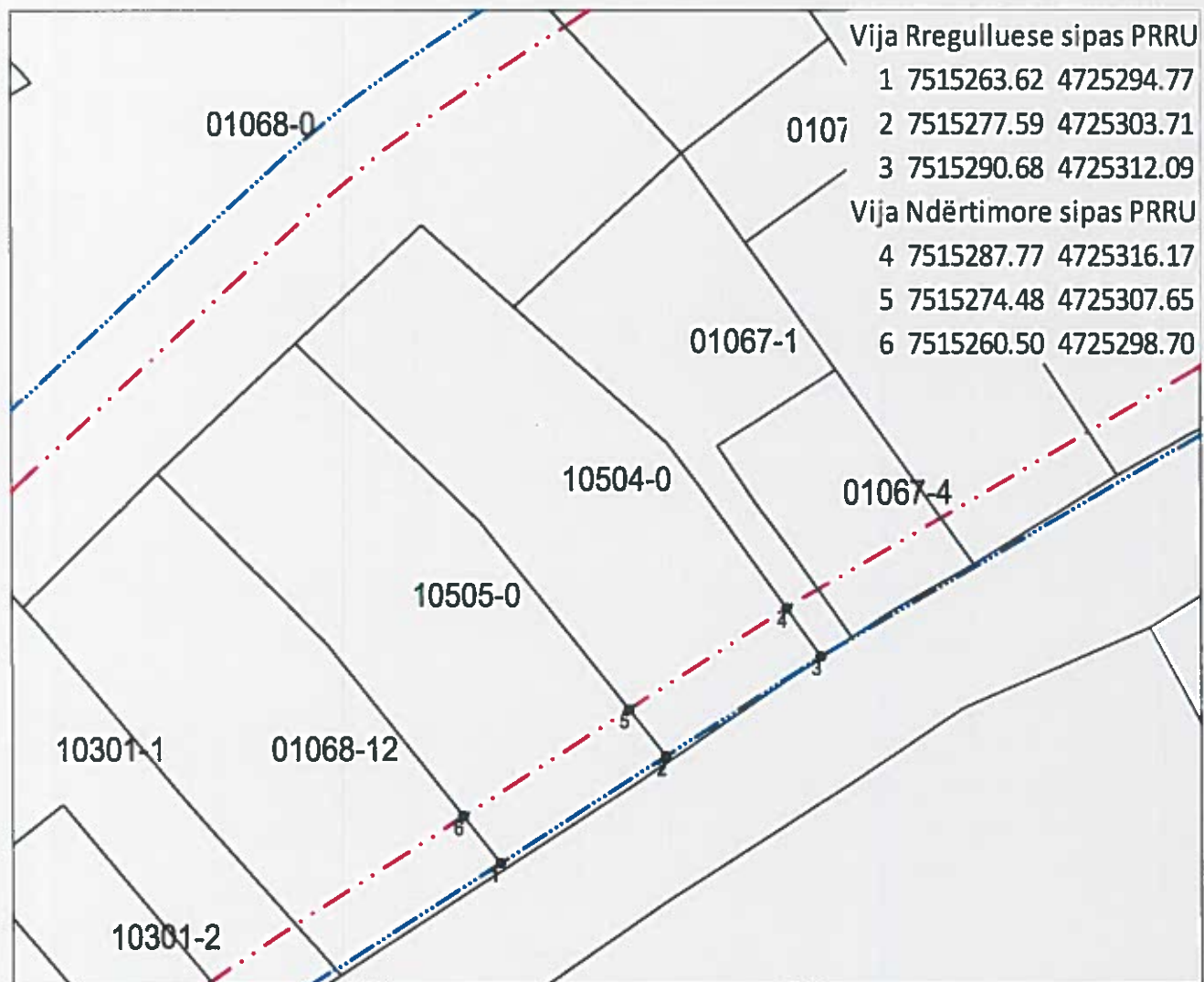
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Prishtinë: 31.07.2023

Legjenda:

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



PROJEKTANT: ERTAN SYLEJMANI, IDA

NËNSHKRIMI: E. Sylejmani

PROJEKTANT: MERITON BAJRAMI, IDA

NËNSHKRIMI: Meriton

PROJEKTANT: BERAT SALIHU, B. ARCH

NËNSHKRIMI:

ARCHICAD LICENSE CERTIFICATE: 3-4761768

FAZA: ARKITEKTURA

PËRHBATJA: SITUACIONI I NGUSHTE

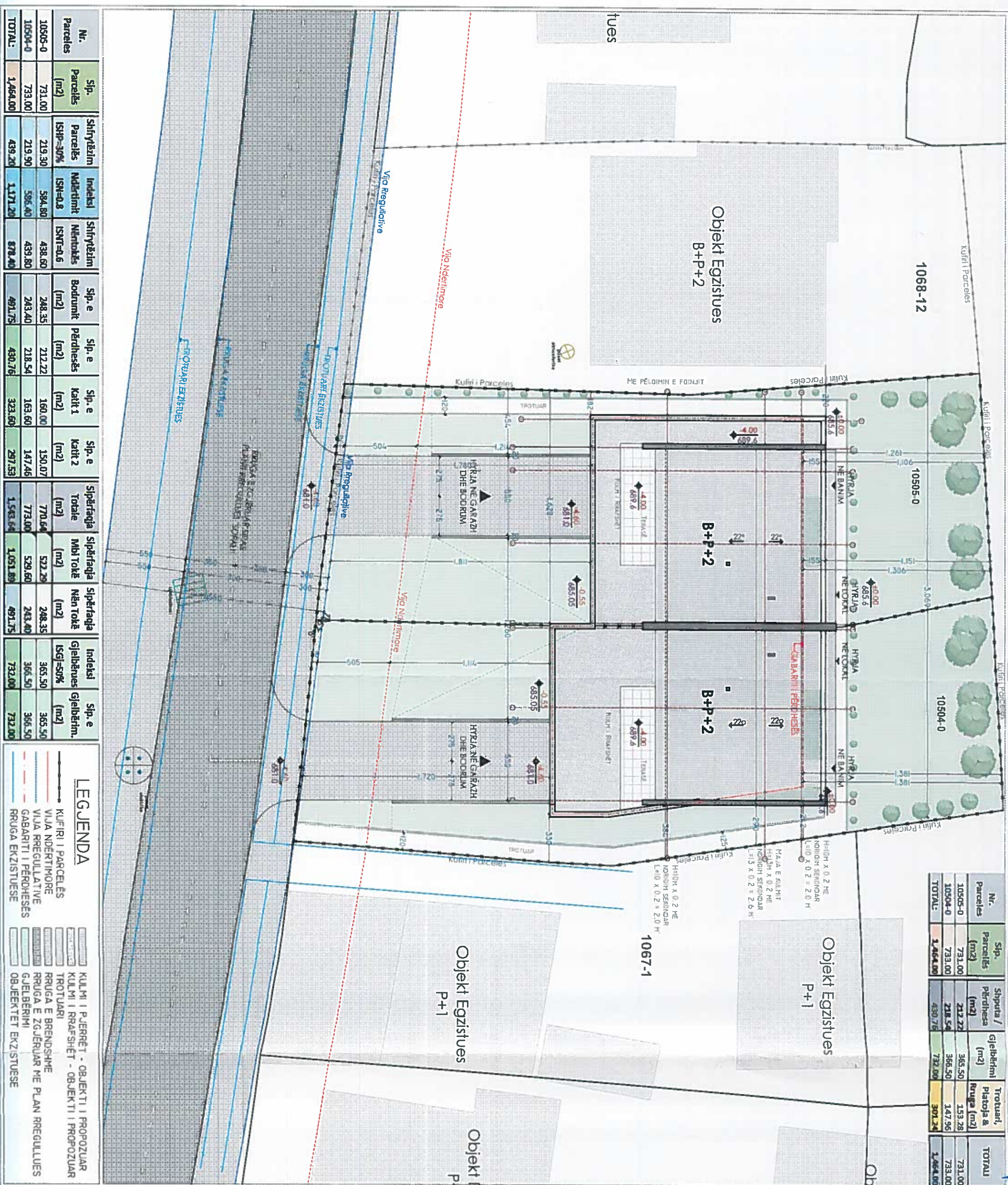
DATA: QERSHOR 2023

ORIENTIMI: FAZA: A-03



SHIFRA: BB- SO/PR - PI - A - SN

Nr. Parcelës	Sip. Parcelës (m ²)	Sipëria / përfshesa (m ²)	Gjellehtërimi (m ²)	Trotuari, Placaja & Rruga (m ²)	TOTAL
10505-0	731.00	212.72	365.50	153.28	731.00
10504-0	733.00	218.54	366.50	147.96	733.00
TOTAL:	1,464.00	430.76	732.00	301.24	1,464.00



Nr. Parcelës	Sip. Parcelës (m ²)	Shfrytëzim Parcelës ISHP-30%	Indeksi Ndërtimti ISN=0.8	Shfrytëzim Ndërtimti ISNT=0.6	Sip. e Bodumit (m ²)	Sip. e përdhësës (m ²)	Sip. e katit 1 (m ²)	Sip. e katit 2 (m ²)	Sipërfatja Totale (m ²)	Sipërfatja mbi tokë (m ²)	Sipërfatja nën tokë (m ²)	Indeksi Gjellehtërimi ISGJ=50%	Sip. e Gjellehtërim. (m ²)
10505-0	731.00	219.30	584.80	438.60	248.35	212.22	160.00	150.07	770.64	522.29	248.35	365.50	365.50
10504-0	733.00	219.90	586.40	439.80	243.40	218.54	163.60	147.46	773.00	529.60	243.40	366.50	366.50
TOTAL:	1,464.00	439.20	1,171.20	878.40	491.75	430.76	323.60	297.53	1,543.64	1,051.89	491.75	732.00	732.00

LEGJENDA	
	KUFIRI I PARCELES
	VIA NDERTIMORE
	VIA RREGULLATIVE
	GABARITI I PËRDHËSËS
	RRUGA EKZISTUESE
	KULMI I PËRREJT - OBJEKTI I PROPOZUAR
	KULMI I RRAFSHËT - OBJEKTI I PROPOZUAR
	TROTUARI
	RRUGA E BRENDSHME
	RRUGA E ZGJËRUAR ME PLAN RREGULLUES
	GJELLEËRIMI
	OBJEKTET EKZISTUESE