

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-13255/22 dt. 20.01.2022, për rishqyrtimin/rihapjen e procedurës administrative për shqyrtimin e kërkesës 05 Nr. 350/02-67463/21 dt. 14.04.2021, e përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/02-67463/21 dt. 14.07.2021, të aplikueses/pronares Mihane Havolli, rr. Shpetim Robaj”, nr. 192, lagjia e Spitalit, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore /shtëpisë familjare, në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 26.07.2021, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa 05 Nr. 350/02-13255/22 dt. 20.01.2022, në emër të aplikueses/pronares Mihane Havolli nga Prishtina, për rihapjen e procedurës administrative për shqyrtimin e kërkesës 05 Nr. 350/02-67463/21 dt. 14.04.2021, e përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/02-67463/21 dt. 14.07.2021.

II. Shfuqizohet akti administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/02-67463/21 dt. 14.07.2021, lëshuar nga kjo drejtori, në emër të aplikueses/pronares Mihane Havolli nga Prishtina, për refuzimin e kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, me etazhitet S+P+1, në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 55-8 ZK Sofali, dhe kërkesa për caktimin e kushteve merret në rishqyrtim.

III. I caktohen kushtet ndërtimore pronares Mihane Havolli nga Prishtina, sipas kërkesës sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-13255/22 dt. 20.01.2022, për rishqyrtimin/rihapjen e procedurës administrative për shqyrtimin e kërkesës 05 Nr. 350/02-67463/21 dt. 14.04.2021, e përfunduar me aktin administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/02-67463/21 dt. 14.07.2021, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, me etazhitet S+P+1, në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 55-11 ZK Sofali.

IV. Lokacioni i parcelës kadastrale, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 Nr. 035-247790 dt. 04.10.2016, ku sipas këtij plani kjo zonë është me destinim “rezidencial-banim individual”.

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, pronari është informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024”, me referencë: 04-350/01-121181/20 dt. 17.07.2020, të datës 21.07.2020, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës.

V. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelës kadastrale nr. 55-11 ZK Sofali, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

• Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:

- nr. 55-11.....S=402 m².....Mihane Havolli.....“arë e klasës 5”;

Sipërfaqja e përgjithshme S=402 m²;

- E drejta pronësore-juridike e parcelës së lartcekur është private, në bazë të certifikatës së njesisë kadastrale;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuar, nuk ka ndërtime;
- Lokacioni-terreni është i pjerrët, me disnivel në drejtimin lindje-perëndim;
- Parcela kadastrale e lartcekur, ka qasje në rrugën lokale, të planifikuar të planit rregullues të hollësishëm;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka të ndërtuara shtëpi individuale të banimit.

VI. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin e ndërtesës individuale banimore /shtëpisë familjare, sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor, rregullativën ligjore në fuqi dhe projekt propozimin/projektin konceptual, dhe ato do të jenë:

• Organizimi dhe qasja në parcelë, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesës/shtëpisë, raporti i sajë me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vendparkimet e planifikuara, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

• Parcela kadastrale, që përfshihet në ndërtim në kuadër të bllokut urban “F-03”, konkretisht sipërfaqja e parcelës kadastrale, e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:

- nr. 55-11.....S=378 m²;

• Parcela kadastrale, që përfshihet në ndërtim në kuadër të bllokut urban “F-03”, konkretisht sipërfaqja e parcelës kadastrale që shtrihet jashtë bllokut urban “F-03”, gjegjësisht jashtë vijës rregulluese, është:

- nr. 55-11.....S=24 m²;

• Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore, planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, me etazhitet S+P+1, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

• **Shtëpia familjare, me etazhitet S+P+1**

• S=314.00 m² / 272.05 m², mbi tokë + 41.95 m², nën tokë/

• Etazhitet: S+P+1

• Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës-shtëpisë individuale banimore të jetë për banim dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);

• Etazhiteti maksimal i lejuar sipas Plani Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” në Prishtinë, është P+2;

• Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, lejohet max. 0.3 (30%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

S=378x0.3=113.40 m² / sipas planit rregullues /,

S=113.3 m² /sipas projekt propozimit/;

• Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabaritin e bodrumit, është max. 0.5 (50%), sipas Plani Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” në Prishtinë, ndërsa sipas paragrafit II. pika 1. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, është max. 0.6 (60 %), me kushtin që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritet, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:

S=378x0.5=189.00 m² / sipas planit rregullues /,

S=378x0.6=226.80 m² / sipas vendimit të kryetarit /,

- $S=41.95 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), është max. 0.5 (50%), sipas Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" në Prishtinë, ndërsa bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=378 \times 0.5 = 189.00 \text{ m}^2$ (sipas planit rregullues);
 $S=378 \times 0.4 = 151.20 \text{ m}^2$ (sipas vendimit të kryetarit);
 $S=378 \times 0.3 = 113.40 \text{ m}^2$ (sipas vendimit të kryetarit nëse aplikohet kulmi i gjelbërt);
 $S=205.3 \text{ m}^2 / 54.3\%$ sipas projekt propozimi /.
 - Koeficienti i ndërtimit (ISPN), gjegjësisht sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore sipas Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" në Prishtinë, është max. 0.8, dhe trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - *suteren*, dhe **0%** për etazhet e nëntokës.
 $S=378 \times 0.8 = 302.40 \text{ m}^2$ / sipas planit rregullues /,
 $S=272.05 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimi /;
 - 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 kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë dhe tarifë për leje ndërtimore;
 - Qasja në parcelë duhet të jetë nga rruga ekzistuese dhe e planifikuar, sipas planit rregullues;
 - Distanca e vendosjes së ndërtesës ndaj kufirit të parcelës për kthina primare është min 0.5 H, për kthina sekundare min.0.2 H, ndërsa me marrveshja me fqinjtë deri në bashkim të plotë;
 - Kuota e përdhësës së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e niviletës së rrugës publike nga e cila ka qasje parcela, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero;
 - Në kuadër të objektit ose parcelës të parashihet një vendparkim;
 - 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 ambientit për rreth;
 - Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni dhe proporcion me projektin arkitektonik dhe destinimin e ndërtesës;
 - Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024.

VII. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr. 55-11 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 parcelave kadastrale të lartcekura, 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 pronarëve dhe investitorit, 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.

VIII. Kycja 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 kycje 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 rrethin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

IX. Dokumentacioni ndërtimor - projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 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", 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 përdhese, 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 përdhese 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.

X. 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 pronarët dhe 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 kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 55-11 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 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 ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit-"zgjidhja urbane"-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=378.0 m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat 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

XII. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/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 dokumentacionit 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 Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

A r s y e t i m

Aplikuesja Mihane Havolli nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-13255/22 dt. 20.01.2022, I është drejtuar kësaj drejtorie për rihapjen e procedurës administrative për shqyrtimin e kërkesës 05 Nr. 350/02-67463/21 dt. 14.04.2021, e përfunduar me aktin administrativ "Vendim për refuzimin e kërkesës", 05 Nr. 350/02-67463/21 dt. 14.07.2021, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, me etazhitet S+P+1, në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, në lokacionin e përshkruar si në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02-67463/21 dt. 14.04.2021 dhe kërkesën për riaplikim 05 Nr. 350/02-13255/22 dt. 20.01.2022, gjatë fazës së zhvillimit të procedimit administrativ është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- *Certifikatën e njësisë kadastrale nr. 55-8, 55-11, 55-12, 55-15, 55-16, te evidentuara në Certifikatën e njësisë kadastrale P-71914066-00055-8, P-71914066-00055-11, P-71914066-00055-12, P-71914066-00055-15 dhe P-71914066-00055-16 ZK. Sofali;*
- *Shkresën "Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia 2016-2014", me referencë 04-350/01-30860/21 dt.16.02.2021, të lëshuar me dt. 23.02.2021 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;*
- *Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Mihane Havolli, nr. 66868/21 dt. 14.04.2021;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të Mihane Havolli, Xhelal Osmani, Selatin Ismajli;*
- *Akti noterial "Deklarate pelqimore", pronarët e parcelave kadastrale nr. 55-8, 55-6 dhe 55-10, ZK. Sofali, Mihane Havolli, Skender Pireva dhe Besnik Krasniqi, japin pëlqim reciprok, që secili në pronës e tij të ndërtojë në distancë 1 m (një metër) nga parcela fqinje, përpiluar te noteri Burim Z. Xhemajli, në Prishtinë, LRP.Nr. 836/2021, dt. 26.02.2021;*
- *Kopje të vërtetar të aktit noterial "Deklarate pelqimore", pronarët e parcelave kadastrale nr. 55-6 dhe 55-5, ZK. Sofali, Behgjet Pireva dhe Besnik Krasniqi, japin pëlqim reciprok, që secili në pronës e tij të ndërtojë në distancë 1 m (një metër) nga parcela fqinje, përpiluar te noteri Burim Z. Xhemajli, në Prishtinë, LRP.Nr. 837/2021, dt. 26.02.2021;*

- *Kopje të vërtetar të aktit noterial "Kontratë për themelimin e të drejtës së servitutit sendor", të pronarëve Mihane Havolli, Mervete Kelmendi dhe Besnik Krasniqi, e përpiluar te noteri Burim Z. Xhemajli, në Prishtinë, LRP.Nr.6121/2021, Nr. Ref. 995/2021 dt. 01.11.2021;*
- *, japin pëlqim reciprok, që secili në pronës e tij të ndërtojë në distancë 1 m (një metër) nga parcela fqinje, përpiluar te noteri Burim Z. Xhemajli, në Prishtinë, LRP.Nr. 837/2021, dt. 26.02.2021*
- *Manuali gjeodezik për parcelën kadastrale nr 55.8 ZK. Sofali, i punuar nga kompania e licencuar gjeodezike, "Gjeogauss" sh.p.k., me nr. të licensës 31, dt. e rilevimit 20.10.2020;*
- *Manuali gjeodezik për parcelën kadastrale nr 55-11 ZK. Sofali, i punuar nga gjeodeti i licensura, Arsim Osmani me nr. të licensës 203, dt. e rilevimit 30.06.2022;*
- *Plani i situacionit "Situacioni-zgjidhja urbane" e punuar nga kompania "Design & Function", me nr. biznesi 811281849;*
- *"Aktvendimi" 011-940/01-0147194/21 dt. 06.09.2021, i Agjencionit Kadastral të Kosovës që ka të bëjë me modifikimin e atributiveve të parcelës kadastrale nr. 55-8 në pronësi të Mihane Havollit dhe ndarjen në dy parcela kadastrale 55-11 dhe 55-12 ZK Sofali;*
- *Projektin konceptual të punuar nga kompania "Design & Function", me nr. biznesi 811281849;*
- *Fotot e lokacionit;*

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-13255/22 dt. 20.01.2022, për rihapjen e procedurës administrative për shqyrtimin e kërkesës 05 Nr. 350/02-67463/21 dt. 14.04.2021, e përfunduar me aktin administrativ "Vendim për refuzimin e kërkesës", 05 Nr. 350/02-67463/21 dt. 14.07.2021, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni- Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projektit konceptual të prezantuar, konsultimit të dosjeve të lëndëve/kërkesave për caktim të kushteve ndërtimore dhe për leje ndërtimore, për lokacionin në fjalë, si dhe rrethanat dhe provat/faktet për vendosje, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

- Aplikuesesj fillimisht me kërkesën 05 Nr. 350/02-67463/21 dt. 14.04.2021, ka kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet S+P+1, në parcelën kadastrale nr. 55-8, ZK. Sofali, e cilat shtrihen në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, në Prishtinë, i miratuar Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 Nr. 035-247790 dt. 04.10.2016, në zonë të përcaktuar me destinim "rezidencial-banim individual".

- Në procedurë të shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-67463/21 dt. 14.04.2021, për caktim të kushteve ndërtimore, pas analizimit të propozim zgjidhjes urbane të prezantuar, përmes shkresës zyrtare "Plotësim dokumentacioni", me referencë 05 Nr. 350/02-67463/21 dt. 14.04.2021, të datës 01.06.2021, është kërkuar nga aplikuesja, që "Të prezantohet zgjidhja urbane për parcelat kadastrale nr. 55-8, 55-2, 55-9, 55-10 dhe 55-7, 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"; meqenëse pala nuk ka vepruar sipas kërkesës kjo drejtori, me aktin administrativ "Vendim për refuzimin e kërkesës", 05 Nr. 350/02-67463/21 dt. 14.07.2021, ka refuzuar kërkesën për caktim të kushteve ndërtimore, si të pakompletuar.

- Aplikuesja, pas pranimit të vendimit refuzues, me kërkesën 05 Nr. 350/02-13255/22 dt. 20.01.2022, ka kërkuar nga kjo drejtori, rishqyrtimin e vendimit refuzues 05 Nr. 350/02-67463/21 dt. 14.07.2021, duke kërkuar nga kjo e fundit, rishqyrtimin e kërkesës 05 Nr. 350/02-67463/21 dt. 14.04.2021 duke prezantuar edhe analizën e zgjidhjes urbane për zhvillimin e rrethinës sipas kërkesës së kësaj drejtorie. Në vazhdim, kjo drejtori, në procedurë të shqyrtimit të kësaj kërkesë, dhe konsultimit të shkresave të dosjeve të lëndëve/kërkesave për caktim të kushteve ndërtimore analizës së rrethinës për lokacionin në fjalë, dhe pjesës grafike të propozimit të zgjidhjes urbane, konstatoj se i njëjti është hartuar në harmoni me kushtet ndërtimore të rrethinës, dhe në harmoni me kriteret tjera të përcaktuara me Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, andaj kjo drejtori vendosi të vazhdojë procedurën për miratimin e kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore për parcelën kadastrale nr. 55-11 ZK Sofali.

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 15.03.2022 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 pronarës, 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 19.03.2022, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Meqenëse parcela kadastrale nr. 55-11 ZK Sofali, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuara si kulturë "arë e klasës 5", obligohen aplikuesit që paraprakisht aplikimit për leje ndërtimore, ta rregullojnë këtë çështje, duke bërë pagesën e kompensimit për ndërrim të destinimit, konform dispozitave ligjore të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që rregullojnë këtë fushë, sipas përshkrimit në pikën XI të këtij akti.

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 pronarës Mihane Havolli, për parcelën kadastrale nr. 55-11 Zk Sofali, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05 Nr. 350/02-67463/21 dt. 14.04.2021, kyçjet për automjete në rrugën ekzistuese me nr. te parcelës 55-11 Zk. Sofali, për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet S+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohen si të tilla. Kyçjet duhet ti përshtaten teknikisht rrugës ekzistuese, dhe të aplikohet kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve".

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L- 110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, në nenin 6, 57 dhe 140 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenin 13 të Udhëzimit Administrativ 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se aplikuesja ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024 për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore sipas këtij Vendimi.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Dispozita urbanistike -"zgjidhja urbane" me ndërtesa të planifikuara, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në Sistemin Koordinativ KosovaRef01, Manuali gjeodezik I ndarjes.

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 ti përcillet organit epror – MMPHI-së.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-67463/21 dt. 14.04.2021 dhenë lëndën bazë.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-13255/22 DT. 26.07.2022**

Zyrtari,
Mimoza Berisha Prestreshi

U.D. Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi

Faqe 7 prej 7

Komuna e Prishtinës - Drejtoria e Urbanizmit
Adresa rr "Radovan Zogoviq" nr 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon + 383 (0) 38 721 747 E-mail urbanizmin@prishtine.gov.k





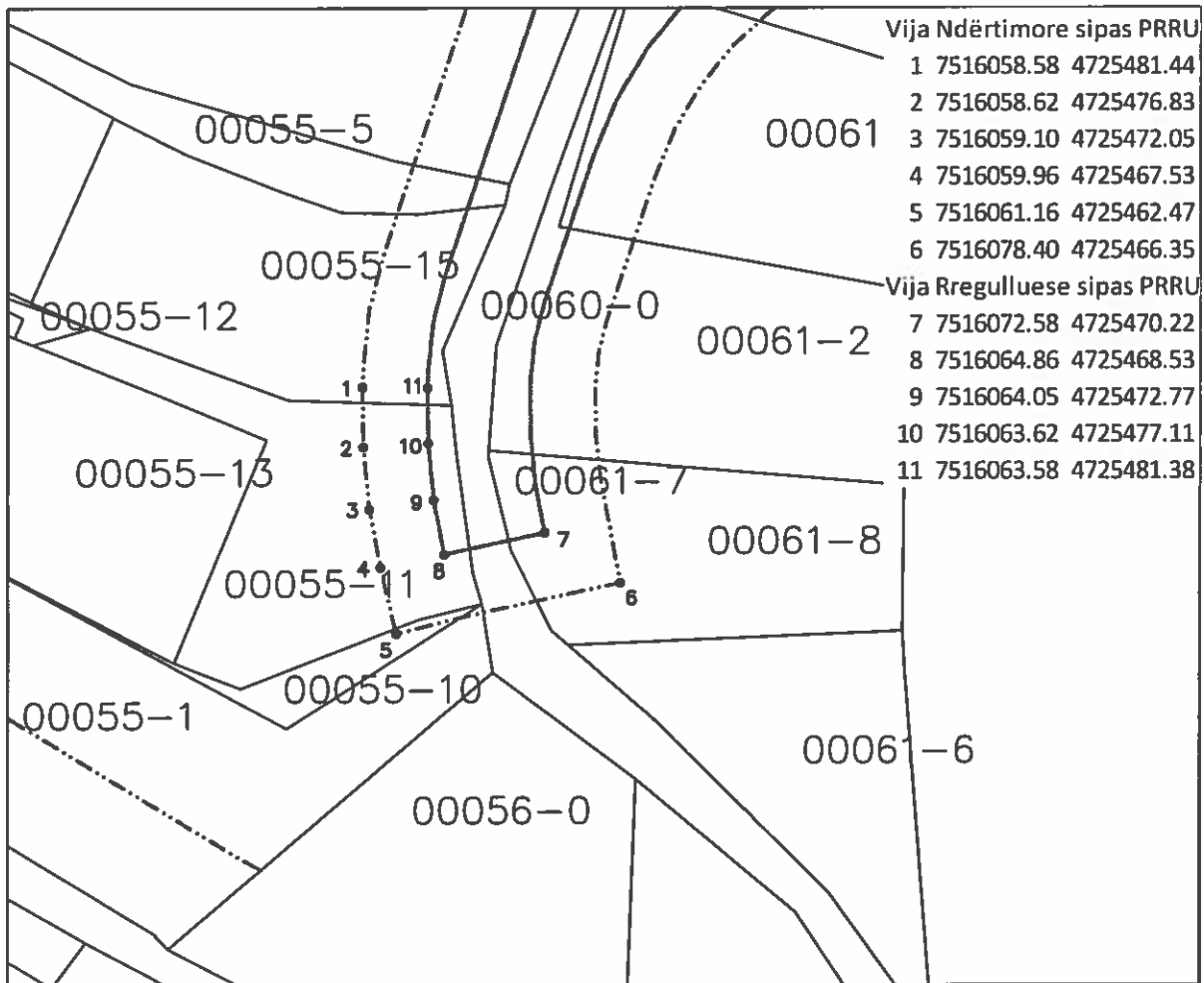
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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 Domaneqy

Nënshkrimi

Prishtinë 26.07.2022

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- - - - - Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela 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

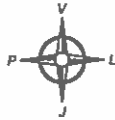
Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësishë kad. / Br. kat. jedinice : 00055-11

Zona kadastrale / Katastarska zona: Sofali

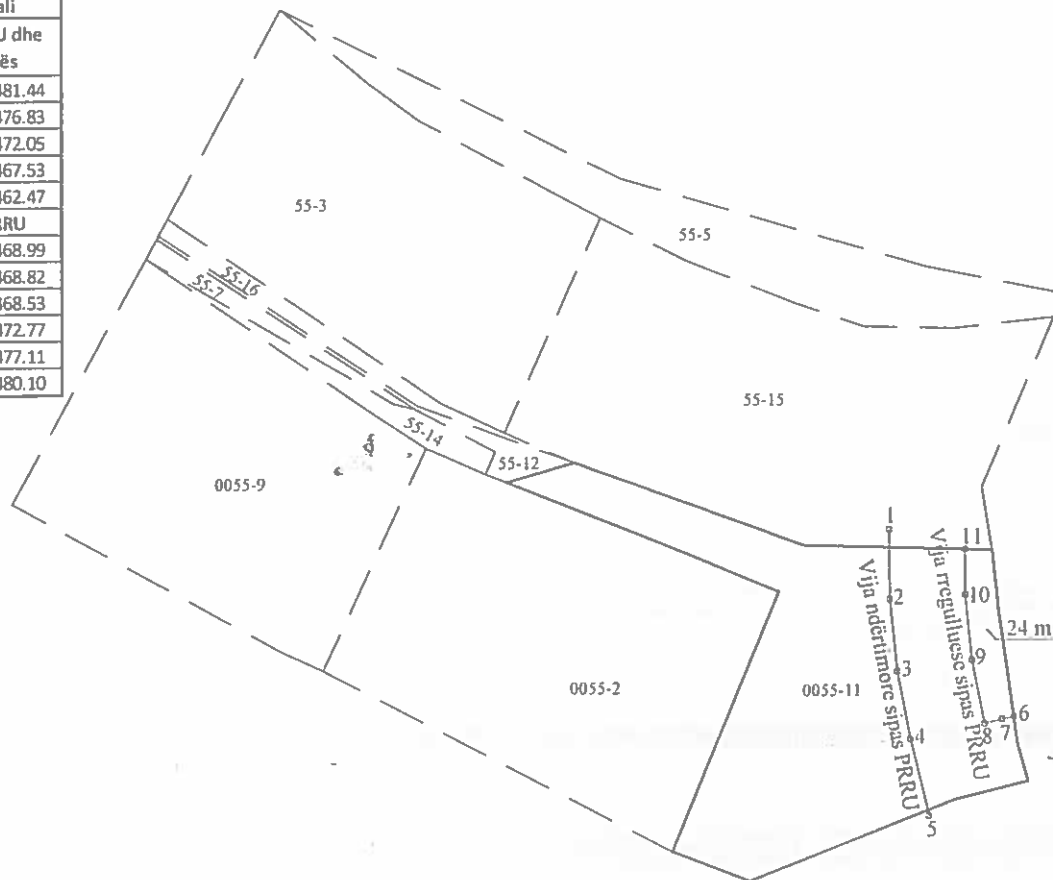
Lënda-Propozim për ndarje të parcelës sipas vijës rregulluese

Lloji i njësishë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë



Shkalla e zvoglimit / Razmera plana : 1 : 500

| Nr | v | x |
|---|------------|------------|
| sistemi koordinati Kosova ref.01 | | |
| Propozim për ndarje të parcelës kad. P-00055-11 zk Sofali | | |
| Vija rregulluese sipas PRRU dhe vija e ndarjës së parcelës | | |
| 1 | 7516058.58 | 4725481.44 |
| 2 | 7516058.62 | 4725476.83 |
| 3 | 7516059.10 | 4725472.05 |
| 4 | 7516059.96 | 4725467.53 |
| 5 | 7516061.16 | 4725462.47 |
| Vija ndërtimore sipas PRRU | | |
| 6 | 7516066.80 | 4725468.99 |
| 7 | 7516066.02 | 4725468.82 |
| 8 | 7516064.86 | 4725468.53 |
| 9 | 7516064.05 | 4725472.77 |
| 10 | 7516063.62 | 4725477.11 |
| 11 | 7516063.59 | 4725480.10 |

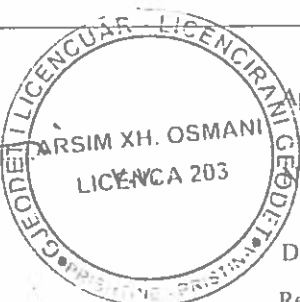


Legjenda :

- Vektori i parcelës kadastrale
- Vija ndërtimore sipas PRRU
- Vija rregulluese sipas PRRU

Rilevoi / Snimio: Geo Alfa shpk

INXH.-Gjeometri Arsim XH OSMANI *A.O.*



Aprovui / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Shënshkrimi / Potpisi: _____

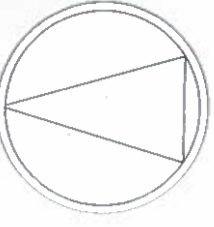
Nr. i licencës / Br. licence: Licenca 203

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

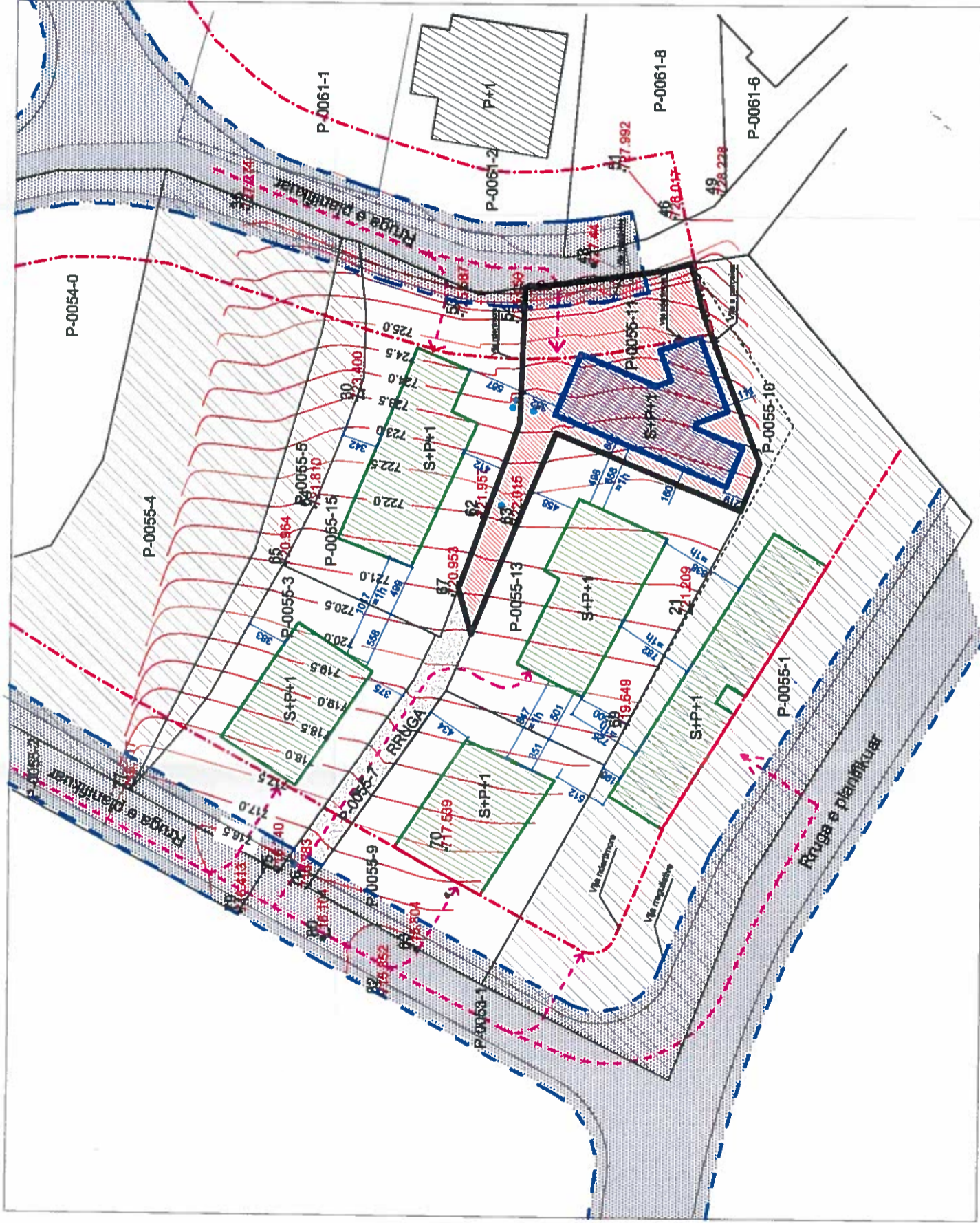
Data e rilevimit / Datum snimanja: 30.06.2022

Regjistri i fletëparaqitjeve Spisak prijave/: _____

VERJU



- LEGJENDA**
- vektor i par.kadastra
 - objektet ekzistuese
 - rruge
 - 721.05 Pika tereni
-
- - - GASJA NË OBJEKT
 - - - VIJA NDËRTIMORE
 - - - VIJA RREGULLATIVE



| | |
|---|------------|
| STUDIO PROJEKTORESE: ARCHIDES | |
| Emri i projektit: Shtëpia individuale (S+P+1) Sofalit- Prishtinë | |
| Investitori: MIHANE HAVOLLI | |
| FAZA E PROJEKTTI: ARKITEKTURA | |
| PROJEKTI KONCEPTUAL | |
| Pjesa e projektit: SITUACIONI - Zgjidhja urbane | |
| Projektues: ing. i dip. Arch. Gejran BASHKOLLI ing. i dip. Arch. Vjehre RANAVERI | |
| Përpunues: Msc. arch. Armond Eqimi Msc. arch. Lorent Hasani Bach. arch. Aziz Sogoljeva Msc. Cand. Bach. arch. Fatos Rexhepi | |
| P = 1 : 500 | Nr. TIRRES |
| Korrik 2022 | 01 |