



01-1505

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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 nr.350/02-141409/21 dt. 16.07.2021, të pronarëve: Drita Lohaj, Imer Sylejamni, Afrim Bajrami, Muhamet Uka, Mustafë Mustafa, dhe Gëzim Salihu me investitor “ÇUKOLLI AS” Sh.p.k nga Prishtina për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit të shtëpive individuale të banimit/shtëpisë familjare, në kuadër të bllokut urban “G-09” dhe “H-01”, të Plani Rregullues i Hollësishëm “Sofalia 2016-2024”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 26.04.2022, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I Caktohen kushtet ndërtimore pronarëve: Drita Lohaj, Imer Sylejamni, Afrim Bajrami, Muhamet Uka, Mustafë Mustafa dhe Gëzim Salihu me investitor “ÇUKOLLI AS” Sh.p.k nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr.350/02-141409/21 dt.16.07.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit të shtëpive individuale të banimit/shtëpisë familjare, me etazhitet B+P+2, S+P+1 dhe B+S+P+1, në kuadër të bllokut urban “G-09” dhe “H-01”, të Plani Rregullues i Hollësishëm “Sofalia 2016-2024”, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr.10369-0, 1173-1, 1175-4, 1175-5, 1175-6, 1176-0, ZK Prishtinë;

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”.

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, pronarët janë informuar përmes “Shkresës” Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm Sofalia 2016-2024”, me referencë 04-350/01-220350/20 dt. 01.12.2020 dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online;

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
- nr. 10369-0, me $S=7,614 \text{ m}^2$, me pronar Drita Lohaj, “Arë e klasës 2”
- nr. 1173-1, me $S=1,223 \text{ m}^2$, me pronar Mustafë Mustafa, “Kullosë e klasës 4”;
- nr. 1175-4, me $S=588 \text{ m}^2$, me pronar Gëzim Salihu, “Kullosë e klasës 4”;
- nr. 1175-5, me $S=588 \text{ m}^2$, me pronar Imer Sylejmani, “Kullosë e klasës 4”;
- nr. 1175-6, me $S=369 \text{ m}^2$, me pronar Muhamet Uka, “Kullosë e klasës 4”;
- nr. 1176-0, me $S=1,606 \text{ m}^2$, me pronar Afrim Bajrami, “Kullosë e klasës 4”;

- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësishë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale, të lartëcekur, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, ekziston një ndërtesë shtëpio banimi e cila është inkuadruar në zgjidhje urbane.
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi në drejtimin veri-perëndimor – 5 m’;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale është përmes rr. “Shpëtim Robaj” rrugës ekzistuese
- Parcelat kadastrale të lartcekura shtrihen në bllokun urban “G-09” dhe “H-01”, “G-03”, pjesërisht janë të shtrira në zonën e paraparë për destinim publik dhe pjesërisht nën linjë tensioni të lartë.
- 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 kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e shtëpive individuale banimore/shtëpive familjare, në kuadër të bllokut urban “G-09” dhe “H-01”, 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;
- Zgjidhja Urbane e Planifikuar, përmban gjithsejtë 23 parcela ndërtimore të krijuara, 4 shtëpi të veçanta, 6 shtëpi dyshe dhe 13 shtëpi në varg, e që në total bëjnë 23 shtëpi. Këto Kushte Ndërtimore vlejné për parcelat e emëruara në manualin gjeopdezik P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16, P17, P18, P19, P20, P21, P22 dhe P25 si dhe për infrastrukturën rrugorë të planifikuar.
- 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 B+P+2 dhe P+2
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave kadastrale nr. 10369-0, 1173-1, 1175-4, 1175-5, 1175-6, 1176-0, ZK Prishtinë, planifikohet ndërtimi i shtëpive individuale banimore-shtëpive familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim;

$$S = 6,428.84 \text{ m}^2 / \text{sipërfaqe totale ndërtimore nga kjo } 1,004.70 \text{ m}^2 / \text{sipërfaqe nëntokësore ndërtimore dhe } 5,424.14 \text{ m}^2 / \text{sipërfaqe mbitokësore ndërtimore}$$
 Etazhitet; B+P+2 dhe P+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%;
- $S01 = 335 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 100.5 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia”,
- $S01 = 83.2 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- $S02 = 244 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 73.20 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia”,
- $S02 = 72.85 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- $S03 = 267.4 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 80.22 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia”,
- $S03 = 72.85 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- $S04 = 280.1 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 84.03 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia”,

- $S04 = 72.85 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- $S05 = 295.2 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 88.56 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S05 = 72.85 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- $S06 = 277.5 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 83.25 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S06 = 68.7 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- $S07 = 328.4 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 98.52 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S07 = 77.54 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- $S08 = 310.6 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 93.18 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S08 = 77.54 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- $S09 = 364.8 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 109.44 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S09 = 72.1 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- $S10 = 243.5 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 73.05 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S10 = 70.50 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- $S11 = 234.5 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 70.35 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S11 = 69.69 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- $S12 = 250.2 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 75.06 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S12 = 68.69 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- $S13 = 334.2 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 100.26 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S13 = 80.75 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- $S14 = 300.4 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 90.12 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S14 = 74.70 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- $S15 = 300 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 90.00 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S15 = 74.70 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- $S16 = 300.8 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 90.24 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S16 = 74.70 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- $S17 = 430.1 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 129.03 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S17 = 86.46 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- $S18 = 423.9 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 127.17 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S18 = 81.2 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- $S19 = 318.8 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 95.64 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S19 = 81.2 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- $S20 = 466.1 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 139.83 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S20 = 86.46 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- $S21 = 401.4 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 120.42 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S21 = 103.4 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- $S22 = 585.4 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 175.62 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S22 = 133.8 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit;
- $S23 = 471.6 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 141.48 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S23 = 87.2 \text{ m}^2$ / 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 përdhese nuk duhet të jetë mbi nivelin e tokës ", është max 0.5 (50 %);
- 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%;
- Koeficienti i shfrytëzimit të sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore (ISPN) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, është 0.8 (80%).Koeficienti ndërtimor i

parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese - parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim:
100% për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë - suterren,
dhe 0% për etazhet e nëntokës - bodrume.

Sipërfaqja ndërtimore e lejuar dhe e planifikur për secilën parcel është si në vijim:

- $S01 = 335 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 268.00 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S01 = 266.78 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit sipërfaqe mbitokësore

- $S02 = 244 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 195.20 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S02 = 195.14 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit sipërfaqe mbitokësore

- $S03 = 267.4 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 213.92 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S03 = 195.14 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit sipërfaqe mbitokësore

- $S04 = 280.1 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 224.08 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S04 = 200.66 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit sipërfaqe mbitokësore .

- $S05 = 295.2 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 236.16 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S05 = 200.66 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit sipërfaqe mbitokësore

- $S06 = 277.5 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 222.00 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S06 = 215.10 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit sipërfaqe mbitokësore

- $S07 = 328.4 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 262.72 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S07 = 228.96 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit sipërfaqe mbitokësore

- $S08 = 310.36 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 248.48 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S08 = 228.96 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit sipërfaqe mbitokësore

- $S09 = 364.8 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 291.84 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S09 = 216.45 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit sipërfaqe mbitokësore

- $S10 = 243.5 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 194.80 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S10 = 190.97 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit sipërfaqe mbitokësore

- $S11 = 234.5 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 187.60 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S11 = 186.40 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit sipërfaqe mbitokësore

- $S12 = 250.2 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 200.16 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S12 = 186.40 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit sipërfaqe mbitokësore

- $S13 = 334.2 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 267.36 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S13 = 256.75 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit sipërfaqe mbitokësore

- $S14 = 300.4 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 240.32 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S14 = 238.70 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit sipërfaqe mbitokësore
- $S15 = 300 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 240.00 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S15 = 238.70 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit sipërfaqe mbitokësore

- $S16 = 300.8 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 240.64 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S16 = 238.7 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit sipërfaqe mbitokësore

- $S17 = 430.1 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 240.64 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S17 = 279.64 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit sipërfaqe mbitokësore

- $S18 = 423.9 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 339.12 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S18 = 200.66 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit sipërfaqe

- $S19 = 318.8 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 255.04 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S19 = 200.66 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit sipërfaqe mbitokësore

- $S20 = 466.1 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 372.88 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S20 = 279.64 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit sipërfaqe mbitokësore

- $S21 = 401.4 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 321.12 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S21 = 310.20 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit sipërfaqe mbitokësore

- $S22 = 585.4 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 585.4 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S22 = 404.92 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit sipërfaqe mbitokësore

- $S23 = 471.6 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 377.28 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- $S23 = 263.95 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit sipërfaqe mbitokësore
- Riparcelimi i cili do të realizohet duhet ti përmbahet kushteve të rregullimit, kështu që të gjitha parcelat e përfituara nuk mund të jenë më të vogla se 400 m^2 për shtëpi të veçanta, 300 m^2 për shtëpi dyshe dhe 200 m^2 për shtëpi në varg; Sipas projektpropozimit parcelat ndërtimore të krijuara me riparcelim kanë sipërfaqe si në vijim: $S01 = 335 \text{ m}^2$, $S02 = 244 \text{ m}^2$, $S03 = 267.4 \text{ m}^2$, $S04 = 280.1 \text{ m}^2$, $S05 = 295.2 \text{ m}^2$, $S06 = 277.5 \text{ m}^2$, $S07 = 328.4 \text{ m}^2$, $S08 = 310.36 \text{ m}^2$, $S09 = 364.8 \text{ m}^2$, $S10 = 243.5 \text{ m}^2$, $S10 = 190.97 \text{ m}^2$, $S11 = 234.5 \text{ m}^2$, $S12 = 250.2 \text{ m}^2$, $S13 = 334.2 \text{ m}^2$, $S14 = 300.4 \text{ m}^2$, $S15 = 300 \text{ m}^2$, $S16 = 300.8 \text{ m}^2$, $S17 = 430.1 \text{ m}^2$, $S18 = 423.9 \text{ m}^2$, $S19 = 318.8 \text{ m}^2$, $S20 = 466.1 \text{ m}^2$, $S21 = 401.4 \text{ m}^2$, $S22 = 585.4 \text{ m}^2$, $S23 = 471.6 \text{ m}^2$
- 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 fqinjtë deri në bashkim të plotë,
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Kati përdhësë i ndërtesës, për tu konsideruar kat i plotë, duhet të jetë së paku 1,4 m mbi sipërfaqen tokësore, duhet të ketë së paku 2/3 të sipërfaqes së vet në lartësi minimale prej 2,3 m;
- Qasja në parcela është përmes rrugës ekzistuese rr. "Shpëtim Robaj" dhe Farku Begolli, të cilat njëherit janë planifikuar edhe 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 eficiencës 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. **Ndarja/parcelimi** i parcelave kadastrale nr.10369-0, 1173-1, 1175-4 , 1175-5, 1176-0, ZK Prishtinë, do të realizohet sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore, Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

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 me emërtimet P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16, P17, P18, P19, P20, P21, P22. 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, Planin e situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01”, punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. **Bashkimi** i parcelave kadastrale nr.10369-0, 1173-1, 1175-4 , 1175-5, 1175-6, 1176-0, ZK Prishtinë, do të bëhet bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, do të bëhet në një parcelë të vetme - parcelë ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e pjesëve të parcelave të lartcekura sipas, Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualit të bashkimit të parcelave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të do të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Planin e situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. **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 kyçe 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 kyçe nga “Termokos”-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.\

VIII. **Dokumentacioni ndërtimor** - projekti kryesor, 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 rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, “Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor”, “Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi”, bazuar në “Udhëzim Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara”, 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;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

IX. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

X. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. 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 Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit ;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr.10369-0, 1173-1, 1175-4, 1175-5, 1175-6, 1176-0, ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, "arë e klasës 2 dhe 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 ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Planit të situacionit – "zgjidhjes urbane", dhe e njëjta do të përfshijë parcelat kadastrale P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16, P17, P18, P19, P20, P21, P22, procedurë kjo e cila duhet të përfundohet pas realizimit të pikave V dhe VI, të këtij Vendimi. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XII. 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 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 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);

XIII. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas

afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

XIV. Në fazën e aplikimit për leje ndërtimore duhet të prezantohet:

- të dorëzohet kontrata për bashkë ndërtim edhe me pronarin e parcelës kadastrale nr. 1175-4,ZK.Prishtinë me pronar Gezim Salihu, për të cilin pala ka prezantuar Aktin Noterial me LRP.Nr.4746/2022 “Pëlqimin për Zgjidhje Urbane”
- pjesët e parcelave kadastrale të planifikuara me zgjidhje urbane dhe me Planin Rregullues ‘Sofalia’ në infrastrukturë rrugore para aplikimit për leje të shndërrohen me destinim rrugë.

XV. 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

Aplikuesit: Drita Lohaj, Imer Sylejamni, Rukije Kurti, Afrim Bajrami, Muhamet Uka, Mustafë Mustafa, dhe Gëzim Salihu me investitor “ÇUKOLLI AS” Sh.p.k nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr.350/02-141409/21 dt. 16.07.2021, i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit të shtëpive individuale të banimit/shtëpi familjare, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore. Me kërkesën për kushte ndërtimore 05 nr.350/02-141409/21 dt.16.07.2022 dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelat kadastrale: nr.10369-0, 1173-1, 1175-4, 1175-5, 1175-6, 1176-0, ZK Prishtinë, të lëshuara nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Shkresën Informatën nga Plani Rregullues i Hollësishëm “Sofalia 2016-2024”, me Ref. 04-350/01-220350/20 dt. 01.12.2020, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Incizimi gjeodezik për parcelat kadastrale, i punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Junuzi me nr. të licencës 105;
- Pëlqimin nga NLB Banka me nr.2939 dt.12.10.2021, për ndërtim në parcelat kadastrale nr.1175-7 dhe 1175-4, ZK.Prishtinë;
- Aktin Noterial “Pëlqim”, të lidhur te noterja Sevdije S.Krasniqi, me LRP.Nr.4276/2022 dt. 25.02.2022 e lëshuar në bazë të Pëlqimit të Bankesme anë të të cilit Gezim Salihu;
- Autorizim e z.Avdi Hasanit pronarë i kompanisë “Qukolli AS” Sh.P.K., dhënë pranë noteres Ma.Sc.Arbena Shehu me LRP.Nr.6078/2021, për znj.Jehona Franca;
- Aktin Noterial me anë të cilit Gëzim Salihu ka dhënë pëlqimin për zgjidhje urbane me LRP.Nr.4746/2022, të dhënë pranë noteres Sevdije S.Krasniqi;
- Kontratën për ndërtimin e përbashkët, të lidhur te noterja Arbena Shehu, me LRP.Nr.3973/2021 dt.19.05.2021, ndërmjet Drita Lohaj dhe kompanisë “Qukolli As” Sh.p.k.Prishtinë;
- Kontratën për ndërtimin e përbashkët, të lidhur te noterja Arbena Shehu, me LRP.Nr.3973/2021 dt.19.05.2021, ndërmjet Rukije Kurti, Afrim Bajrami, Muhamet Uka, Imer Sylejmani, Fikrije Sylejmani si pronarë të tokës dhe kompanisë “Qukolli As” Sh.p.k.Prishtinë;
- Kontratën për ndërtimin e përbashkët, të lidhur te noterja Arbena Shehu, me LRP.Nr.9242/2021 dt.19.05.2021, ndërmjet Mustafë Mustafa dhe Rukije Mustafa si pronarë të tokës dhe kompanisë “Qukolli As” Sh.p.k.Prishtinë;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të pronarëve, lëshuar nga Drejtoria e Financave;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarëve të tokës dhe investitorit;

- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesës shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare, në kopje të fortë/fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese Np "Kosova Projekt & Construction", nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810924169
- Fotografitë e lokacionit;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr.350/02-141409/21 dt.16.07.2022, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni - Planit 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 parcelat kadastrale të prezantuar, shtrihen në kuadër të bllokut urban "G-09" dhe "H-01", të "Planit 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 dhe leje ndërtimore për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 04.05.2022 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 09.05.2022, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Pas shqyrtimit dhe analizimit të saj, bazuar në analizën urb-arkitektonike - të Planit Rregullues i Hollësishëm "Sofalia 2016-2024", dhe projektit konceptual - "Situacionit", është konstatuar se ka mangësi në dokumentacionin e prezantuar, andaj përmes shkresës zyrtare "Plotësim dokumentacioni", me referencë 05 Nr.350/02-141409/21 dt. 18.03.2022, , ka kërkuar nga aplikuesi që t'i prezantojnë kësaj drejtorie dokumentacionin si në vijim:

- Jashtë vijës ndërtimore nuk mund të planifikohet ndërtime si pishinat dhe mure nga beton armeja, përveç shkallëve të cilat shërbejnë për hyrje në banim;
- Secila parcele të ketë të shënuar sipërfaqen si dhe secila shtëpi banimi të ketë të shënuar shputën ;
- Të propozohet zhvillimi i pjesës së bllokut urban G-09, deri te rruga e planifikuar;
- Të prezantohet distancat në situacion;
- Në çdo rast, ndërtimet duhet të respektojnë kufirin ndarës të parcelës dhe bashkimi i plotë i objekteve mund të bëhet vetëm mbi bazën e marrëveshjes së pronarëve fqinjë.
- Distancat e ndërtesave të banimit nga çerdhet, kopshtet, shkollat dhe objektet shëndetësore duhet të jenë jo më pak se 1.5 e lartësisë së ndërtesës më të lartë që qëndron nga jugu, ndërsa në drejtimet e tjera të horizontit zbatohen distancat e caktuara në pikat 9.1.
- Për shtëpitë dyshe (e ngjitur në njërën anë) minimumi i parcelës për ndërtim është 3 ari (300 m2), të aplikohet e njëjta te zgjidhja urbane;
- Me një layer të veçantë, vizë ose shenjë, të shënohen në Situacion/Zgjidhje Urbane të gjitha anët e shtëpive të cilat nuk kanë hapje kjo duke u bazuar në kushtet e Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" si: Kthina primare janë: qëndrimi ditor, kuzhina, tryezaria, dhomat e fjetjes, punës, korridoret, ballkone, loxhet, terasat.
- *Kthinat sekondare janë: Tualete, banjo, depo, shkallë të ndriçuara me blloqe qelqi
- Në situacion të ketë të shënuara nivelet absolute dhe relative;
- Çdo parcelë të ketë të respektuar ISGJ, ISHP dhe ISN
- Kontrata për bashkëndërtim të prezantohen për të gjithë pronarët;
- Për parcelat të cilat janë në hipotekë duhet të prezantohet pëlqimi nga banka;
- Manuali gjeodezik duhet ti përshtatet zgjidhjes urbane të modifikuar;

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 kyçe të parcelave në rrugë dhe kriteret e rrugës së re të planifikuar .

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe shqyrtimit të kërkesës dhe plotësim dokumentacioneve të dorëzuara 05 Nr.350/02-141409/21/1 dt.28.09.2021, 05 Nr.350/02-141409/21/2 dt.30.11.2021, 05 Nr.350/02-141409/21/3 dt.22.03.2022 dhe 05 Nr.350/02-141409/21/4 dt.28.03.2022, 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 kërkuuesi ka prezantuar të gjitha dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i Situacionit – zgjidhja urbane dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ Kosovaref01” të punuar nga kjo Drejtori.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesi, në dosje të lëndës 05 nr.350/02-141409/21 dt.16.07.2022, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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. 350/02-141409/21 Dt. 26.04.2022

Zyrtarja,
Anita Osmani



u.d Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha - Prestreshi



Drejtor i Drejtorisë,
Arber Sadiki





Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada-Government

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/ Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/ Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: _____

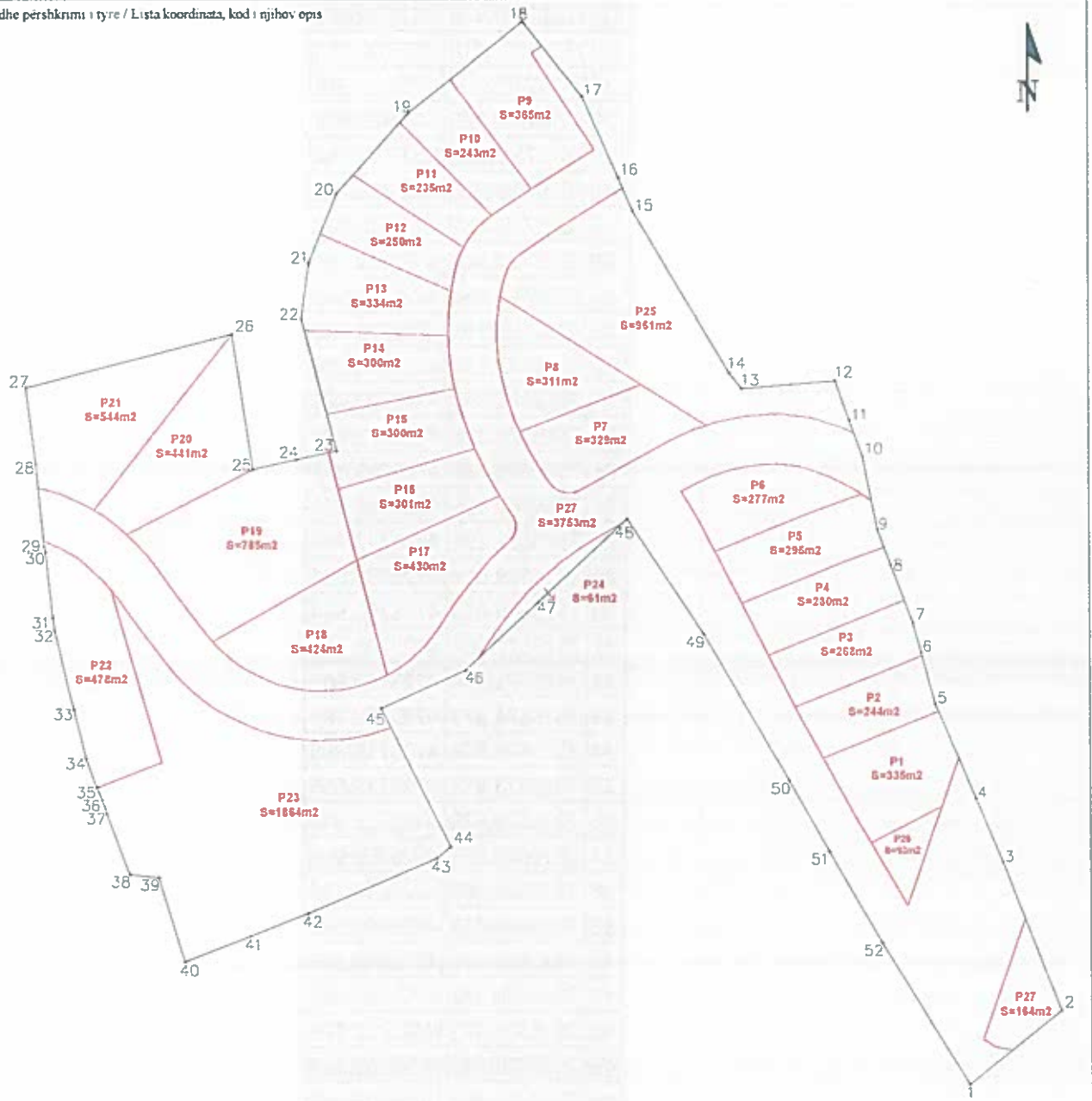
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: _____

Lista e koordinatave, kodit dhe përshkrimit të tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis



Rilevoi / Snimio: Ibrahim Junuzi
(emri dhe mbiemri i geodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

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

Nr. i licencës / Br. licence: 105

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: _____



Nr	Y	X
1	7515834.980	4725660.824
2	7515851.720	4725674.154
3	7515841.273	4725700.853
4	7515836.480	4725712.250
5	7515829.240	4725729.350
6	7515826.700	4725738.630
7	7515825.243	4725743.912
8	7515821.360	4725754.350
9	7515819.004	4725760.661
10	7515816.455	4725773.671
11	7515814.055	4725780.201
12	7515811.540	4725787.290
13	7515794.755	4725785.881
14	7515792.510	4725788.720
15	7515775.357	4725817.940
16	7515772.763	4725823.848
17	7515766.380	4725838.400
18	7515755.638	4725851.780
19	7515735.097	4725835.501
20	7515722.247	4725821.061
21	7515717.256	4725808.632
22	7515715.936	4725798.662
23	7515722.170	4725774.980
24	7515715.035	4725773.423
25	7515707.165	4725771.693
26	7515703.476	4725795.862
27	7515666.456	4725786.353
28	7515668.195	4725772.744
29	7515669.615	4725758.064
30	7515669.815	4725756.994
31	7515671.004	4725745.205
32	7515671.304	4725742.865
33	7515674.673	4725728.785
34	7515676.803	4725719.865
35	7515678.633	4725714.686
36	7515679.523	4725712.346
37	7515680.373	4725709.996
38	7515684.302	4725699.116
39	7515689.552	4725698.536
40	7515694.091	4725683.386
41	7515705.782	4725687.966
42	7515716.272	4725692.076
43	7515739.342	4725701.865
44	7515741.882	4725703.935
45	7515729.713	4725728.834
46	7515744.910	4725735.610
47	7515758.080	4725747.770
48	7515774.210	4725762.670
49	7515787.740	4725741.920
50	7515802.832	4725715.443
51	7515809.970	4725702.810
52	7515819.361	4725686.374



Republika e Kosovës
Republika Kosovo-Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada-Government

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit / Ministarstvo Infrastrukture i Sredine / Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS / KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA / KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: _____

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: _____

Lista e koordinatave, kodit dhe përshkrimit të tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis



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

Nr. i licencës / Br. licence: 105

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: _____

Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar / ime i prezime službenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



Nr	Y	X
1	7515834.980	4725660.824
2	7515851.720	4725674.154
3	7515841.273	4725700.853
4	7515836.480	4725712.250
5	7515829.240	4725729.350
6	7515826.700	4725738.630
7	7515825.243	4725743.912
8	7515821.360	4725754.350
9	7515819.004	4725760.661
10	7515816.455	4725773.671
11	7515814.055	4725780.201
12	7515811.540	4725787.290
13	7515794.755	4725785.881
14	7515792.510	4725788.720
15	7515775.357	4725817.940
16	7515772.763	4725823.848
17	7515766.380	4725838.400
18	7515755.638	4725851.780
19	7515735.097	4725835.501
20	7515722.247	4725821.061
21	7515717.256	4725808.632
22	7515715.936	4725798.662
23	7515722.170	4725774.980
24	7515715.035	4725773.423
25	7515707.165	4725771.693
26	7515703.476	4725795.862
27	7515666.456	4725786.353
28	7515668.195	4725772.744
29	7515669.615	4725758.064
30	7515669.815	4725756.994
31	7515671.004	4725745.205
32	7515671.304	4725742.865
33	7515674.673	4725728.785
34	7515676.803	4725719.865
35	7515678.633	4725714.686
36	7515679.523	4725712.346
37	7515680.373	4725709.996
38	7515684.302	4725699.116
39	7515689.552	4725698.536
40	7515694.091	4725683.386
41	7515705.782	4725687.966
42	7515716.272	4725692.076
43	7515739.342	4725701.865
44	7515741.882	4725703.935
45	7515729.713	4725728.834
46	7515744.910	4725735.610
47	7515758.080	4725747.770
48	7515774.210	4725762.670
49	7515787.740	4725741.920
50	7515802.832	4725715.443
51	7515809.970	4725702.810
52	7515819.361	4725686.374

SITUACIONI
ZGJIDHJA URBANE



LEGJENDA

- VIZA NDERTIMORE
- VIZA RREGULLUESE
- HAPEIRE GJELBERUESE
- KUFIRI I PARCELAVE
- HAPJE SEKONDARE

SITUACIONI

A

Projektori:
Eridona Rukiqi
Besarta Suma
Besarta Suma

V.V

PROJEKTI IDEOR - LAGJA NE SOFALI
SHTEPITE BANIMI B+S+P+1 DHE B+P+2

Emërtimi i Objektit:
Shtëpitë banimi në varg dhe shtëpitë banimi të veçanta
B+P+2 dhe B+S+P+1

Lokacioni:
Rr. "Shpëtim Robaj", Sofali
Komuna Prishtinë

Investitorë:
"GJOKOLI AS" Sh.p.k

Faza e Projektit:
ARKITEKTURA

Përmbajtja e Fletës:
Gjendja ekzistuese

Periudha e Projektimit:
Korrik 2021

Perpjesa:
1:150

Formati:
420/594

Nr. i Fletës
01



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/ Ministrastvo Infrastrukture i Sredine/ Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : _____

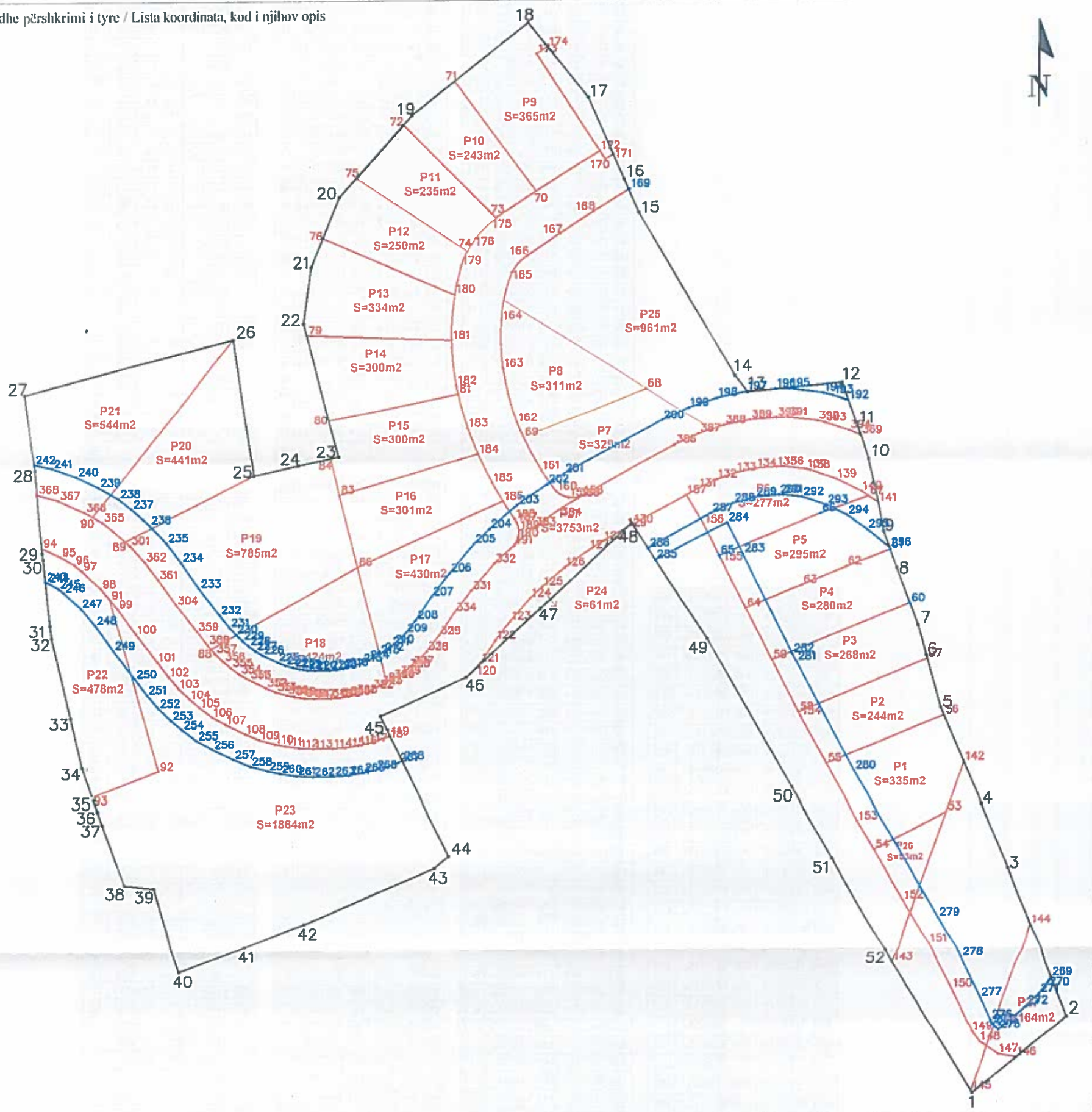
Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: _____

Lista e koordinatave, kodit dhe përshkrimit të tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis



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

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

Nr. i licencës / Br. licence: 105

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: _____

