

01-1138

	<p style="text-align: center;">Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p style="text-align: center;">Komuna e Prishtinës Opština Priština –Municipality of Prishtina</p>	
---	---	---

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 rrenimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr.350/02-148686/22 dt.28.06.2022, aplikuesja/pronarja Shpresa(Ilaz)Aliu me adresë në Lagjen: Ulpiana C7, H3, Nr.4, në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e shtëpisë individuale banimore/shtëpi 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 05.04.2023, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I CAKTOHEN KUSHTET NDËRTIMORE aplikuesit/ pronares Shpresa (Ilaz) Aliu nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-148686/22 dt.28.06.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor /projektit ideor dhe lejimin e ndërtimit të shtëpisë individuale banimore/shtëpisë familjare me etazhitet B+S+P+1, në kuadër të bllokut urban “F-04”, të tërësisë urbane “F”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 392-5, ZK Sofali;

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

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, pronari është informuar përmes shkresës “Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm Sofalia 2016-2024”, me referencë 04-350/01-37989/22 dt.08.02.2022, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës me datë 08.02.2022.

III. GJENDJA EKZISTUESE e lokacionit - parcelës kadastrale të trajtuar, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:

- nr. 00392-5; ZK Sofali, S=602m², Shpresa Aliu, “Arë e klasës 6”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe çertifikatës së njësisë kadastrale;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuar, nuk ka ndërtim;
- Është tokë urbane, me mundësi të kyçjes në infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni ka pjerrtësi, edhe sipas incizimit gjeodezik;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale është përmes parcelës kadastrale nr. 392/2, ZK Sofali, (kjo sipas Gjykatës Komunale në Prishtinë VR.nr.9441/dt.29.10.2007 trajtohet rrugë, dhe gjithashtu parcela me nr. 392/2 shfrytëzohet si rrugë ekzistuese dhe njëjtë është trajtohet nga kjo drejtori me Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore 05Nr.350/02-117058/21,të Dt. 03. 11.2021),rrugë ekzistuese dhe e planifikuar dhe me kyçje në rrugën publike Rr. Voskopoja;

- Parcela kadastrale nr. 392/5, ZK Sofali, me sipërfaqen e saj prej $S=7m^2$ nga totali prej $S=602m^2$, është planifikuar në kuadër të profilit të rrugës, për plotësimin e kushteve urbanistike të rregullimit dhe ndërtimit brenda zgjidhjes urbane të pjesës së bllokut urban "F-04", tërësisë urbane "F", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia";
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore, dhe ndërtesa tjera kryesisht ndërtime të ulëta;

IV. KUSHTET NDËRTIMORE për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e shtëpisë individuale banimore/shtëpisë familjare, në kuadër të bllokut urban "F-04", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia 2016-2024", në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik si dhe në bazë të 'Situacionit' të parcelës me vijën ndërtimore dhe rregulluese në sistemin koordinativ KOSOVAREF01", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia 2016-2024", është e planifikuar me destinim "Banim individual", me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira për parking, etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas planit rregullues, është P+2, kurse i propozuar dhe i miratuar është B+S+P+1;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 392-5, ZK Sofali, planifikohet ndërtimi i shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim;
 - $S = 228.42 m^2$ / sipërfaqe nëntokësore ndërtimore
 - $S = 298.67 m^2$ / sipërfaqe mbitokësore ndërtimore
 - $S = 527.09 m^2$ / sipërfaqe totale ndërtimore
 - Etazhitet; **B+S+P+1.**
- Pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar me sipërfaqe brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, është:
 - nr. 392-5 ZK Sofali;..... me **$S = 595 m^2$** ;
- Pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, është:
 - nr. 382-5 ZK Sofali;..... me **$S = 7.0 m^2$** ;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, është max.30%;
 - $S = 595 m^2 \times 0.3 (30\%) = 178.50 m^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
 - $S = 177.90 m^2 / 29.89 \%$, sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, është max. 50%, ndërsa pjesa e bodrumit që del jashtë gabaritit të objektit në përdhësë nuk duhet të jetë mbi nivelin e tokës", është max 0.5 (50 %);
 - $S = 595 m^2 \times 0.5 (50\%) = 297.50 m^2$ /sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
 - $S = 139.47 m^2$, sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese – (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, është min. 50%;
 - $S = 595 m^2 \times 0.5 (50\%) = 297.50 m^2$ /sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
 - $S = 340 m^2$, sipas projekt propozimit/.

- Koeficienti i shfrytëzimit të sipërfaqes së 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 - suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës - bodrume.
 - $S = 595 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 476.00 \text{ m}^2$ / sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
 - $S = 298.67 \text{ m}^2$ sipas projekt propozimit;
- Distanca e vendosjes së ndërtesave ndaj kufirit të parcelës, për kthina primare min 0.5 H, për kthina sekondare min. 0.2 H, dhe marrëveshja me 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 e ndërtesës, për tu konsideruar kat i plotë, duhet të jetë së paku 1,4 m mbi sipërfaqen tokësore, duhet të ketë së paku 2/3 të sipërfaqes së vet në lartësi minimale prej 2,3 m;
- Qasja në parcelë bëhet përmes rrugës ekzistuese e cila ka qasje në rrugën publike Rr. Voskopoja, dhe njëherë edhe është e planifikuar sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia";
- Për shtëpi individuale banimi duhet të sigurohet 1 vend parking, për njësi banimi. Vendi i parkimit 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 efikasitetit të 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 parcelës kadastrale nr. 392-5 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 parcelës kadastrale të lartcekur, 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 pronarit, 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.

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

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

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në 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;

VIII. PAGESA E KOMPENSIMIT PËR NDËRRIMIN E DESTINIMIT TË TOKËS BUJQËSORE - meqenëse parcela kadastrale nr. 392-5 ZK Sofali, në bazë të çertifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, "arë e klasës 6", 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 – "zgjdhjes urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S= 595 m², 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.

IX. 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 pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

X. PAGESA E TAKSËS administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënie 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.

XI. 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.

Ar sy e t i m

Aplikuesja, Shpresa Aliu nga Prishtina me kërkesën 05 nr. 05 Nr.350/02-148686/22 dt.28.06.2022, dhe plotësimet e dokumentacionit me referencat nr.05-350/02-37358/23 dt.20.02.2023 ,05-350/02-240890/22 dt.02.11.2022, i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare, në lokacionin e përkthyer në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore 05 Nr.350/02-148686/22 dt.28.06.2022, dhe plotësimet e dokumentacionit me referencat nr.05-350/02-37358/23 dt.20.02.2023 ,05-350/02-240890/22 dt.02.11.2022, aplikuesja ka prezantuar këtë dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën nr. 392-5, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914066-00392-5 ZK Sofali, në emër të Shpresa (Ilaz) Aliu, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Jahir Aliu, nr. 21817773, dt.27.08.2022, të lëshuar nga Drejtoria e Financave;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronares Shpresa Aliu;
- Shkresën Informatën nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia 2016-2024", me Ref.nr. 04-350/01-37989/22 dt.08.02.2022, të lëshuar me datë 10.02.2022 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Incizimi gjeodezik për parcelat kadastrale nr.392-5 ZK Sofali, i punuar nga gjeodeti D.Haziri, me nr.të licensës 75;

- Manuali gjeodezik për parcelën kadastrale nr. 392-5 ZK Sofali, me ndarje, i punuar nga gjeodeti D.Haziri, me nr. të licensës 75;
- Aktin noterial "Deklaratë Noteriale", të pronarit Selman Bojniku nga Prishtina, i cila jep pëlqim për ndërtimin e objektit në kufi të parcelës deri në 1.00m, afër parcelës kadastrale 392-4 Z.K. Sofali, LRP.nr.5468/2022 dt.21.07.2022;
- Aktin noterial "Situacioni i gjërë", i pronares Shpresa Aliu, LRP.nr. 2235/2023 dt.16.02.2023.
- Plotësim Dokumentacionit 05-350/02-148686/22 dt:28.06.2022,e pranuar me dt.26.10.2022
- Foto të lokacionit;
- Letërnjoftimi kopje e pronares Shpresa Aliu;
- Certifikatën martesore kopje dt.01.04.2022;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesës shtëpisë individuale të banimit/shtëpisë familjare, në kopje të fortë/fizike edhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "ESD Construction", shpk nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811877771;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-148686/22 dt.28.06.2022, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni - Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia 2016-2024", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, ka konstatuar se parcela kadastrale nr.392-5 ZK Sofali, shtrihet në kuadër të bllokut urban "F-04", të "Plani Rregullues i Hollësishëm Sofalia 2016-2024", i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-247790 dt. 04.10.2016, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim "Banim individual i ulët";

Duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 22.07.2022 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 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 25.07.2022, 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 Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia 2016-2024", dhe projektit konceptual - "Situacionit", kjo drejtori konstatuar se ka mangësi në dokumentacionin e prezantuar, andaj edhe përmes shkresës ka kërkuar nga aplikuesja që t'i prezantojë pos tjerash edhe një zgjidhje urbane së bashku dhe në pajtim me pronarët e parcelave kadastrale me nr. 389-0, 392-4, 392-6, 392-7, 392-2, 393-1, 393-2, ZK Sofali, të arrihet zgjidhje urbane e këtyre parcelave, (njëjtë është vepruar me parcelat fqinje dhe janë caktuar kushtet ndërtimore me Vendimin për me 05 Nr. 350/02-117058/21 DT.03.11.2021, të lëshuara nga kjo drejtori) të specifikohet nëse parcela kadastrale me nr.392-2, do të mbetet Rrugë përbrenda bllokut, apo do të mbetet rrugë e përkohshme me të drejt ndërtimi, deri në realizimin e rrugës së planifikuar, dhe ju si fqinjë si e arrini riparcelimin e bllokut, dhe nëse nuk ekziston mundësia e bashkëpunimit në mes të pronarëve të bllokut urban, atëherë të prezantohet mundësia e ndërtimit në parcelat individuale duke plotësuar kushtet urbanistike të rregullimit dhe ndërtimit, të cilat nuk janë plotësuar me dokumentacionin e prezantuar.

Sipas palës, në këto parcela konkrete nuk është filluar ndërtimi, me blerësit e rinjë nuk po ka mundësi komunikimi, pastaj, prezantohet "Kontratë e shitblerjes së paluejtshmërisë", në nenin IX të kësaj kontrate potencohet qasja përmes parcelës kadastrale me nr.392/2, vërtetuar në Gjykatën Komunale në Prishtinë me VR.nr.9441 dt.29.10.2007, prezantohet Akti noterial "Deklaratë/Pëlqim", të pronarit Selman Bojniku nga Prishtina, i cila jep pëlqim për ndërtimin e objektit në kufi të parcelës deri në 1.00m, afër parcelës kadastrale 392-4 Z.K. Sofali, LRP.nr.5468/2022 dt.21.07.2022, prezantohet një

zgjidhje urbane mbështetur edhe në Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore me 05 Nr. 350/02-117058/21 DT.03.11.2021, të lëshuara nga kjo drejtori, poashtu u prezantua, manuali i ndarjes së parcelës, i punuar nga gjeodeti apo kompania e licencuar duke prezantuar ndarjen e parcelës sipas vijës rregulluese dhe formimi i parcelës ndërtimore.

Bazuar në konstatimet e mësipërme, prezantimet grafike për zgjidhje urbane të lokacionit, kjo drejtori konsideron se zgjidhja urbane e prezantuar iu ofron kushte urbanistike të rregullimit dhe ndërtimit parcelave kadastrale brenda parcelës ndërtimore "F-04".

Bazuar në dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 13 të Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkesja ka prezantuar dokumentacionin e nevojshëm, dhe se plani i situacionit – "zgjidhja urbane", i jep mundësi ndërtimi parcelave fqinje dhe janë 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, Situacioni i ngushtë, Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ Kosovaref01 të punuar nga kjo Drejtori dhe Manuali gjeodezik i parcelës kadastrale me ndarje i punuar nga gjeodeti i licencuar.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI-ja. **Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet:** Aplikuesi, në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

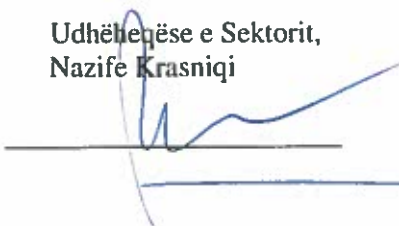
Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350/02-148686/22 Dt. 05.04.2023

Zyrtare,
Bahtie Uka



Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi



Drejtor,
Arber Sadiki





Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

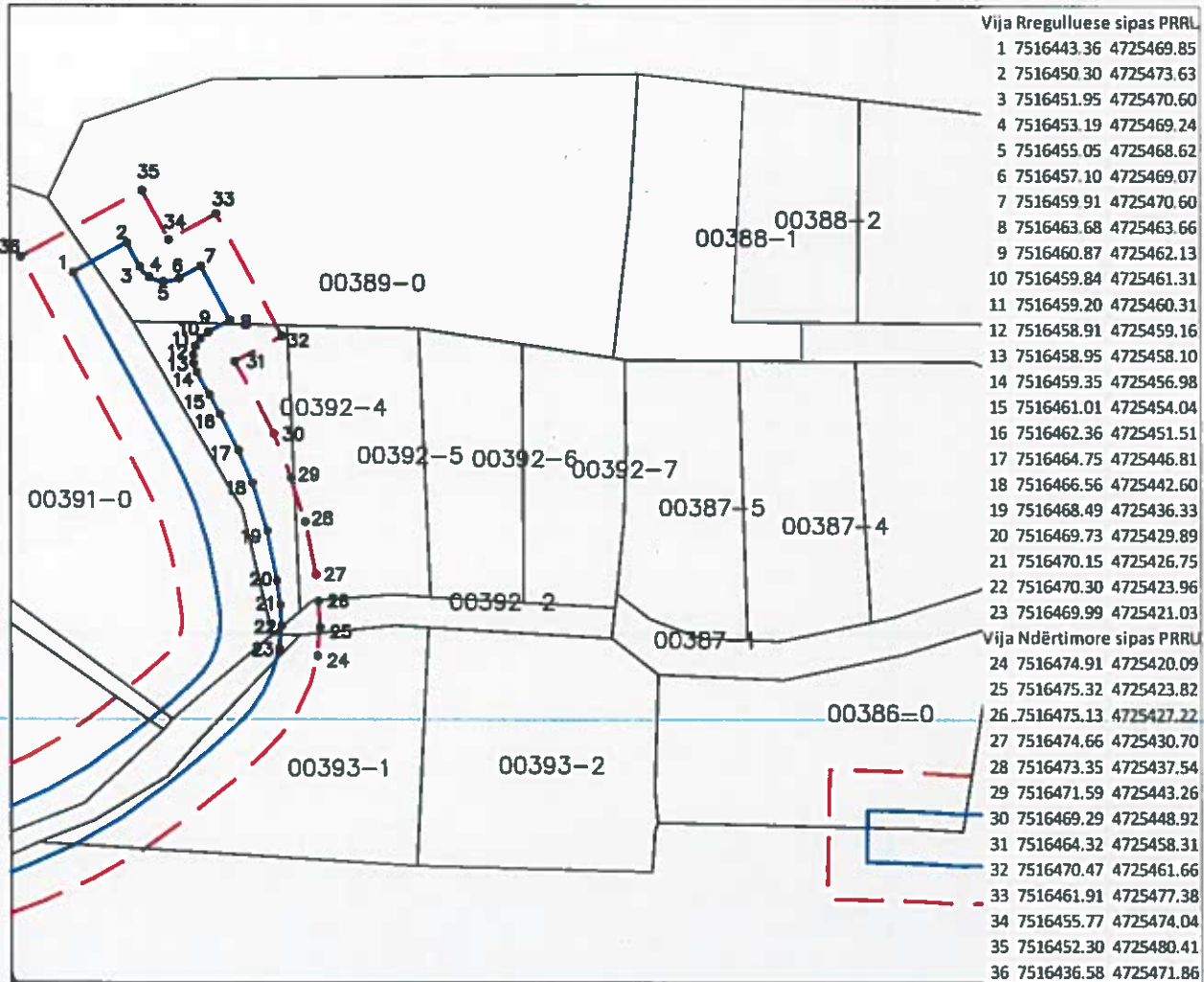
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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

ZK. Sofali



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi : _____

Prishtinë: 04.04.2023

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat Kadastrale



Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
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

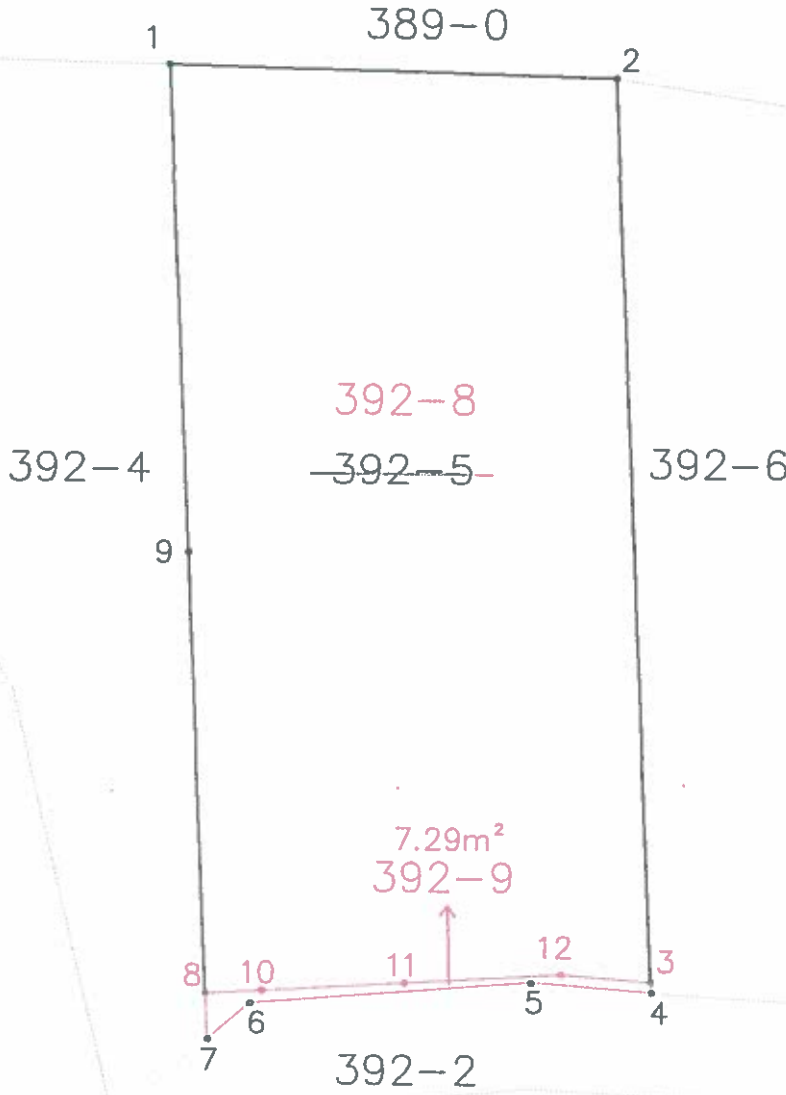
Nr i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 392-5

Zona kadastrale / Katastarska zona: Sofali

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana: 300



Nr.	Y	X
1	7516471.12	4725463.01
2	7516488.20	4725462.61
3	7516489.65	4725428.16
4	7516489.67	4725427.76
5	7516485.05	4725428.10
6	7516474.30	4725427.25
7	7516472.68	4725425.88
8	7516472.61	4725427.63
9	7516471.90	4725444.44
10	7516474.76	4725427.73
11	7516480.24	4725428.05
12	7516486.23	4725428.41

Pjesa per shpronosim

Rilevoi / Snimito: Geodem sh.p.k
(emri dhe mbiemri i geodetit/kompanisë/ime i prezime geodeta, kompanije)

Aprovoi / Usvojio _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ime i prezime shërbëtorit)

Nr i licencës / Br licence: 75

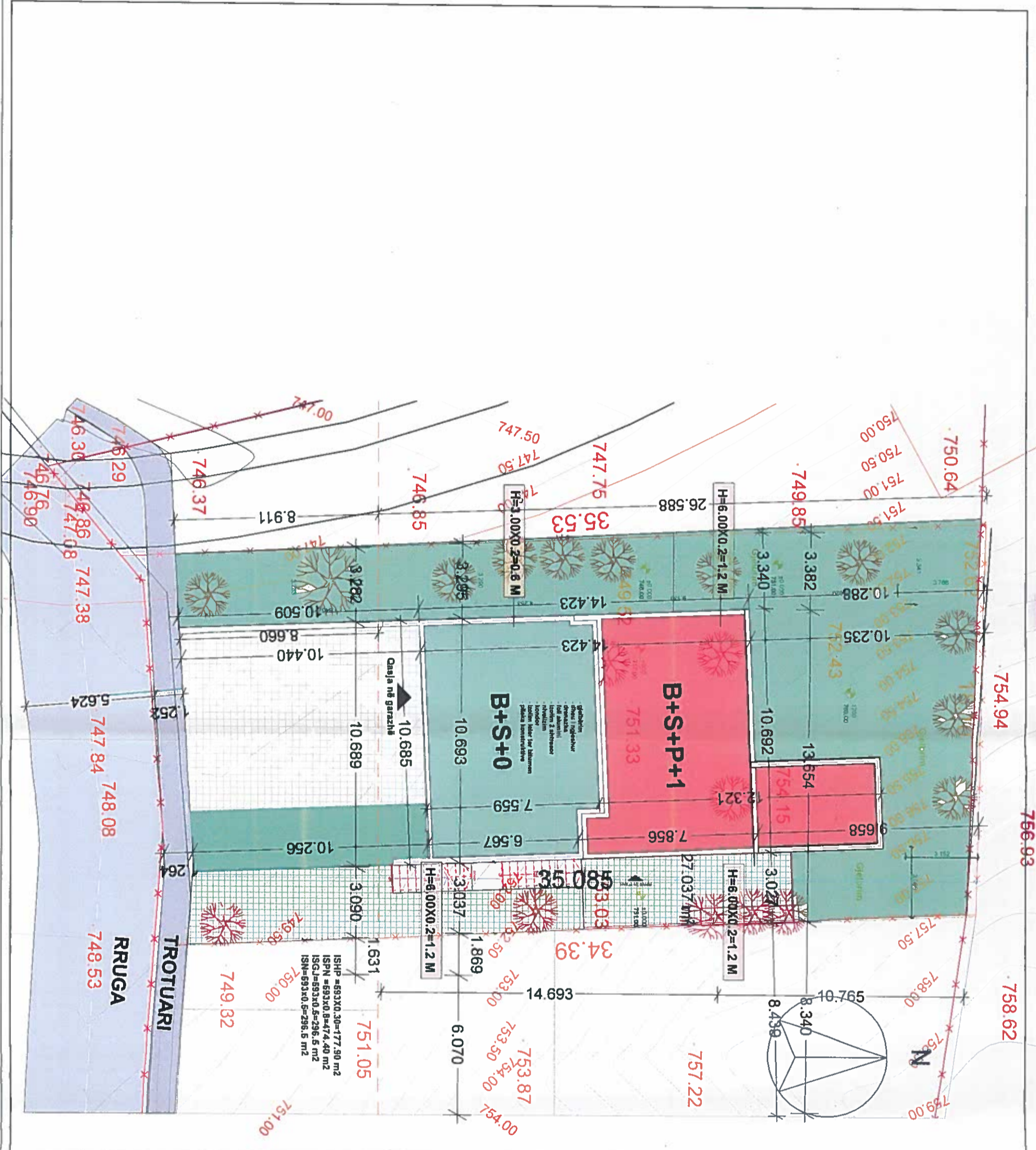
Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis: D. Haziri

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 20.03.2023





ESD – construction sh.p.k



Rr. Hajrullah Abdulahu p.n
 Prishtinë
 Kosovë
 10000

Emri i Projektit: Objekt Banimi me
 etazhitet P+0, Lagja – Sofail –
 Prishtinë.

Vizatimi: Situacioni i Ngushtë

Statusi :
 Data : 2023

Punuar : Sali Hamzaj
 Data : 2023

S. Hamzaj
 Data : 2023

Pronarë : Shpresa (Ilaz) Aliu

Perplese : 1:150

Formati : A3
 Fleta : 04

Vule :

Distanca e vendosjes së ndërtesave ndaj kufirit të parcelës vet	Për këna primare	Min. 0.5 H
	Për këna sekundare	Min. 0.2 H
	Matrëshje me fjuin	Deri në bashkim të plotë

Parcelat: 2424-0; 2425-0; 100-1; 100-2; 100-3; 100-4; 101-0; 102-1; 108-4; 108-5; 39-0; 43-0; 44-0; 45-1; 45-2; 46-1; 46-2; 46-4; 46-5; 46-6; 47-1; 47-2; 47-3; 47-7; 48-1; 48-2; 49-1; 49-2; 49-3; 49-4; 49-5; 49-6; 49-7; 49-8; 50-10; 50-2; 50-4; 50-6; 50-7; 50-8; 50-9; 51-1; 51-10; 51-3; 51-5; 51-6; 51-7; 51-9; 52-1; 52-2; 52-3; 53-1; 53-2; 53-3; 54-0; 55-1; 55-2; 55-3; 55-4; 56-0; 57-0; 58-0; 59-0; 60-0; 61-0; 62-1; 62-2; 62-3; 62-4; 63-0; 64-0; 65-1; 65-10; 65-2; 65-3; 65-4; 65-5; 65-6; 65-7; 65-8; 65-9; 67-1; 67-2; 67-3; 67-4; 67-5; 67-6; 68-1; 68-2; 68-3; 68-4; 68-5; 68-6; 68-7; 68-8; 69-0; 70-0; 71-1; 71-2; 72-0; 803-1; 803-0; 818-0; 819-0; 83-0; 84-0; 85-0; 86-1; 86-2; 86-3; 86-4; 86-5; 87-1; 87-2; 87-3; 87-4; 87-5; 87-6; 87-7; 88-1; 88-2; 88-3; 89-0; 90-1; 90-4; 90-8; 91-1; 91-2; 91-3; 91-4; 91-5; 92-1; 92-2; 92-3; 92-4; 93-1; 93-2; 93-3; 93-4; 93-5; 93-6; 94-1; 94-10; 94-11; 94-13; 94-14; 94-2; 94-4; 94-5; 94-6; 94-7; 94-8; 94-9; 95-2; 95-3; 95-4; 95-5; 95-6; 95-7; 95-8; 95-9; 96-1; 96-2; 97-1; 97-2; 97-3; 97-4; 97-5; 98-0; 99-0	F-03
Barim Individuali (Ullë) (m ²)	104,800.0
ISP - indeks i ndërtimit të parcelës	0.3
ISPn - indeks i sipërfaqes së ndërtimit	0.8
ISCI - indeks i sipërfaqes së gjelbrimit	0.5
ISN - indeks i ndërtimit të rrethës	0.5
Niveli i kaltes	Max P+2
Vija ndërtimore	5m

ESD - construction sh.p.k



Rr. Hajrullah Abdulahu pr
Pristinë
Kosovë
10000

Emri i Projektit: Objekt Barimi me
Vizatimet P+0 l ajë - Sofali -
Pristinë.

Vizatimi: Situacioni i Gjerë

Statusi:

Data: 2023

VIA RREGULLUESE

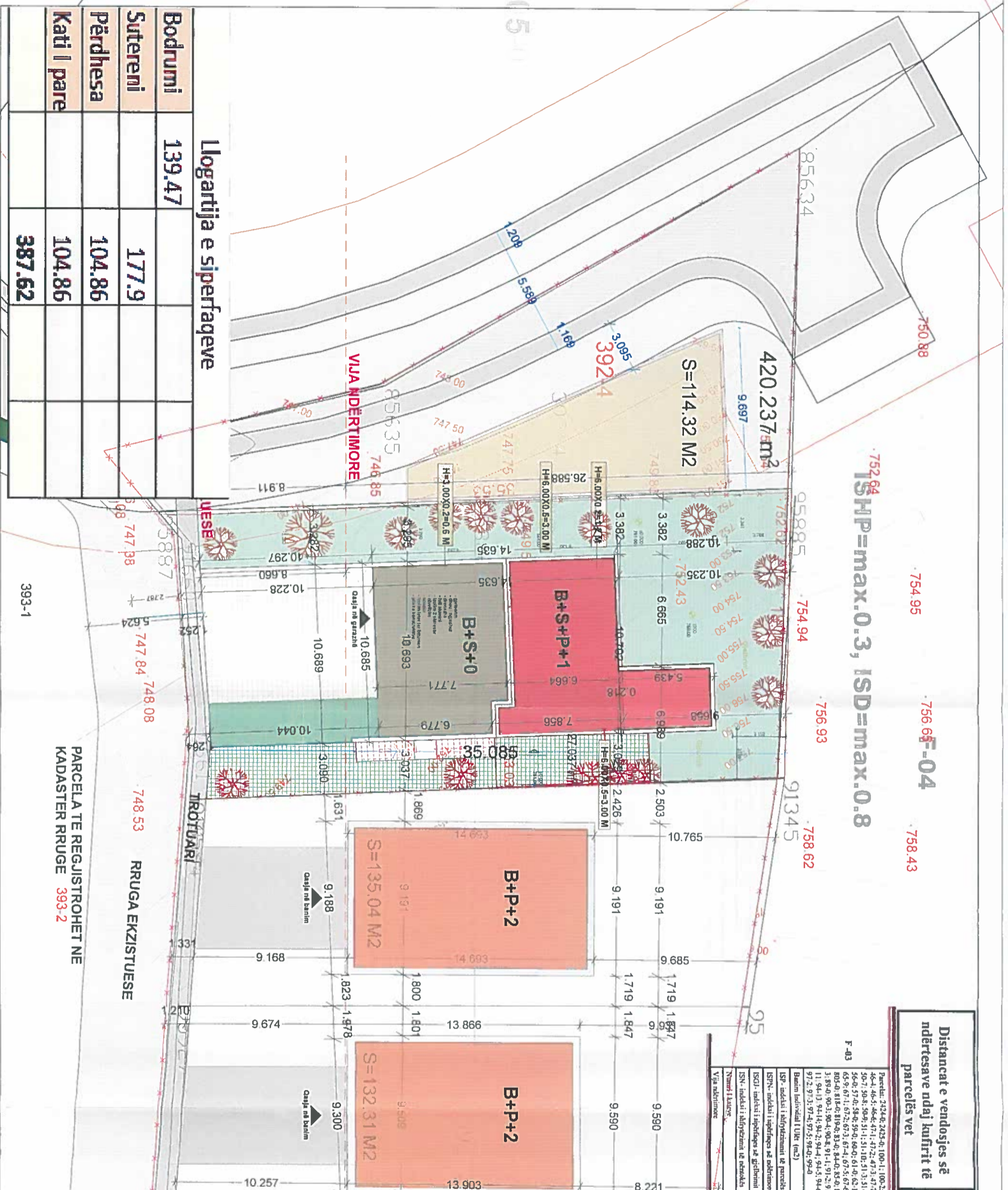
Provarë: Shpresa (Maz) Alliu

Perpjese: 1:150

Formati: A3

Fleta: 04

Vija



Llogaritja e sipërfaqeve	
Bodrumi	139.47
Sutereni	177.9
Përdhesa	104.86
Kati I pare	104.86
	387.62