

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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr.350/02-158020/24 dt. 29.11.2024, të pronarit, Osman Kadriu nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shkollë - Qendër Trajnuese Grafike, me etazhitet 2S+P, në kuadër të bllokut urban "F-02", të tërësisë urbane "F", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 24.04.2025, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit Osman Kadriu nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr.350/02-158020/24 dt.29.11.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shkollë - Qendër Trajnuese Grafike, me etazhitet 2S+P, në kuadër të bllokut urban "F-02", të tërësisë urbane "F", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 443-3 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 04-350/01-122952/24 dt.25.04.2024, të datës 23.09.2024, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës;

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. 443-3,.....me $S=400m^2$,.....me pronar Osman Kadriu,..... "Kullosë e klasës 4";
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës 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 infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është i relativisht i rrafshët;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale është përmes rr."Sabir Mushica", rrugë ekzistuese dhe njëherit e planifikuar;
- Parcela kadastrale e lartcekur shtrihet në bllokun urban "F-02";
- 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 ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e shtëpisë individuale e banimore/shtëpisë familjare, në kuadër të bllokut urban "F-02", 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 i planifikuar si “banim individual”, mirëpo duke u bazuar në pikën 9.1 *Kushtet për vendosjen e ndërtesave*, të pjesës tekstuale të këtij plani rregullues, ku thuhet se, citoj: “Me kërkesë të posaçme dhe duke marrë pëlqimin e qytetarëve në rreze prej 50 m, mund të lejohet edhe ndërtimi i shërbimeve të tjera jo shqetësuese, me qëllime afariste, ndërmarrje tregtare, zejtare, fetare, kulturore, sportive etj duke përfshirë edhe hapësirat shërbyese. Këto ndërmarrje nuk duhet të shkaktojnë dëme për rrethinën dhe ambientin, të mos paraqesin rrezik për zjarr apo eksplozim, nuk duhet të emitojnë zhurmë më të madhe se 45 db natën dhe 55 db ditën. Këto hapësira të vendosura në zonat e banimit individual duhet të korrespondojnë me strukturën e banimit dhe nuk duhet të ndikojnë negativisht në kualitetin e jetës, mjedisin si dhe karakterin apo identitetin e zonës së banimit”, aplikuesi ka propozuar kushtet ndërtimore për ndërtim të ndërtesës shkollore - Qendër Trajnuese Grafike, sipas projekt propozimit konceptual;
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas planit rregullues, është P+2, kurse i propozuar dhe i miratuar është 2S+P;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 443-3 ZK Sofali, planifikohet ndërtimi i ndërtesës shkollore - Qendër Trajnuese Grafike, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim;

Ndërtesa shkollore - Qendër Trajnuese Grafike, me etazhitet 2S+P

Suterreni 2: $S=160 \text{ m}^2$

Suterreni 1: $S=160 \text{ m}^2$

Përdhesa: $S=160 \text{ m}^2$

Sipërfaqja totale ndërtimore: $S=480 \text{ m}^2 / 320 \text{ m}^2$, mbi tokë + 160 m^2 , nëntokë /

- Parcela kadastrale nr. 443-3 ZK Sofali, me tërë sipërfaqen e saj shtrihet brenda vijës rregulluese të bllokut urban “F-02”, dhe si e tillë trajtohet me $S=400 \text{ m}^2$, për ndërtimin e ndërtesës shkollore;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhesës ose suterren, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia 2016-2024”, është max. 30%. Me rastin e përmbushjes së elementeve që merren parasysh si indikatorë apo faktorë të arkitekturës së qëndrueshme, sipas pikës 4, paragrafi I. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, shfrytëzimi i parcelës mund të rritet 10% më shumë se sa maksimumi i lejuar në bazë të Indeksit të Shfrytëzimit të Parcelës (ISHP) të përcaktuar me planet në fuqi, vetëm me kusht të zhvillimit të arkitekturës së qëndrueshme, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=400 \times 0.3 = 120 \text{ m}^2 / \text{e lejuar sipas planit rregullues} /;$
 $S=400 \times 0.4 = 160 \text{ m}^2 / \text{e lejuar sipas Vendimit të Kryetarit} /;$
 $S=160 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit} /;$
- 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 përdhesë nuk duhet të jetë mbi nivelin e tokës”, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=400 \times 0.5 = 200 \text{ m}^2 / \text{e lejuar sipas planit rregullues} /;$
 $S=0.00 \text{ m}^2 / \text{sipas projekt propozimit} /;$
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese – (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, është min. 50%, dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet 10% gjelbërim në kulm, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=400 \times 0.5 = 200 \text{ m}^2 / \text{e lejuar sipas planit rregullues} /;$
 $S=400 \times 0.4 = 160 \text{ m}^2 / \text{e lejuar sipas Vendimit të Kryetarit} /;$

$S=160+40=200 \text{ m}^2$ /sipas projekt propozimit, në parter + kulm /;

- Koeficienti i shfrytëzimit të sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISPN) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia 2016-2024”, është 0.8 (80%), dhe trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet 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, dhe sipas llogarive, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=400 \times 0.8=320 \text{ m}^2$ / e lejuar sipas planit rregullues /;

$S=320 \text{ m}^2$ /sipas projekt propozimit /;

- Distanca e vendosjes së ndërtesave ndaj kufirit të parcelës, për kthina primare min 0.5H, për kthina sekondare min 0.2H, 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 1.4m mbi sipërfaqen tokësore, duhet të ketë së paku 2/3 të sipërfaqes së vet në lartësi minimale prej 2.3m;
- Qasja në parcelë është përmes rrugës ekzistuese rr.“Sabit Mushica”, në gjendje faktike rrugë dhe njëherit edhe e planifikuar sipas Planit Rregullues të Hollësishëm, “Sofalia 2016-2024”;
- Sipas planit rregullues, për institucionet shkollore parashihen 2 vendparkime për 100m² të ndërtesës;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet 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 sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia 2016-2024”, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

V. 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 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).
- 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 me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçe nga “Termokos” - Ngrahorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VI. 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, 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 50 m`, 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 dymit dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobilian 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 kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe 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;
- Elaborati i arkitekturës së qëndrueshme, bazuar në Vendimin 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.

VII. Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për **Masat e mbrojtëse nga zjarri**, hartuar 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 (kopje);
- 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 përfshi 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.

Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar 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.

VIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 443-3 ZK. Sofali, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, “Kullosë e klasës 4”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do 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 sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S = 400m^2$, 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 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 kushteve 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);

X. 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.43/01–94474/17 dt. 24.04.2017, dhe “Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023 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. Kushti i veçantë, i caktuar bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, ka të bëjë me sigurimin e pëlqimeve nga pronarët e parcelave kadastrale, të përfshira në diametër prej 50 m, nga kufiri i parcelës kadastrale nr. 443-3 ZK Sofali, konform pikës 9.1 Kushtet për vendosjen e ndërtesave, të pjesës tekstuale të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia 2016-2024”, dhe i njëjti duhet të përmbushet para aplikimit për leje ndërtimore.

Mos plotësimi i kushtit të veçantë, sipas përshkrimit në këtë paragraf, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit të rishikojë vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe të veprojë konform rregullativës ligjore në fuqi.

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

A r s y e t i m

Aplikuesi, pronari Osman Kadriu nga Prishtina, me kërkesën 05 nr.350/02-158020/24 dt.29.11.2024, 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 ndërtesës shkollore - Qendër Trajnuese Grafike, me etazhitet 2S+P, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore 05 nr.350/02-158020/24 dt.29.11.2024, aplikuesi ka prezentuar këtë dokumentacion:

- *Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën nr.443-3, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914066-00443-3 ZK Sofali, në emër të Osman Kadriu;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Osman Kadriu;*
- *Shkresën "Informatën nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia 2016-2024", me Ref.nr. 05-350/01-122952/24 dt. 25.04.2024, të lëshuar me datë 23.09.2024 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik e Komunës së Prishtinës;*
- *Incizimi gjeodezik për parcelën kadastrale nr. 443-3 ZK Sofali, i punuar nga gjeodeti Besart Maxhuni me nr. të licencës 7, si dhe kopjen e dokumentit të identifikimit të gjeodetit.*
- *Fotografi nga gjendja ekzistuese e terreni.*
- *Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të Ndërtesës Shkollore 'Qendër Trajnuese Grafike', në kopje të fortë/fizike, me kopje digjitale në CD (Formati pdf), të hartuar nga kompania projektuese "Lutolli ARCHITECTS" shpk nga Prishtina;*

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr.350/02-158020/24 dt.29.11.2024, 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. 443-3 ZK. Sofali, shtrihet në kuadër të bllokut urban "F-02", të tërësisë urbane "F", 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, në zonë të planifikuar me destinim "Banim individual i ulët".

Pas analizimit të projektpropozimit – 'zgjidhjes urbane të prezantuar, dhe krahasimit të tij me kriteret urbane të përcaktuara për bllokun urban "F-02", është konstatuar se aplikuesi ka propozuar kushte ndërtimore për ndërtimin e ndërtesës shkollore - Qendër Trajnuese Grafike, me etazhitet 2S+P, duke u mbështetur në pikën 9.1 Kushtet për vendosjen e ndërtesave, të pjesës tekstuale të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia 2016-2024", ku thuhet se, citoj: "Me kërkesë të posaçme dhe duke marrë pëlqimin e qytetarëve në rreze prej 50 m, mund të lejohet edhe ndërtimi i shërbimeve të tjera jo shqetësuese, me qëllime afariste, ndërmarrje tregtare, zejtare, fetare, kulturore, sportive etj duke përfshirë edhe hapësirat shërbyese. Këto ndërmarrje nuk duhet të shkaktojnë dëme për rrethinën dhe ambientin, të mos paraqesin rrezik për zjarr apo eksplozim, nuk duhet të emitojnë zhurmë më të madhe se 45 db natën dhe 55 db ditën. Këto hapësira të vendosura në zonat e banimit individual duhet të korrespondojnë me strukturën e banimit dhe nuk duhet të ndikojnë negativisht në kualitetin e jetës, mjedisin si dhe karakterin apo identitetin e zonës së banimit".

Kjo drejtori, pas shqyrtimit të mëtejshëm, dhe konstatimit se propozimi i aplikuesit ka mbështetje ligjore, ka vazhduar trajtimin e kërkesës, dhe 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 rrënimin për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 18.03.2025 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 pronarit dhe investitorit, për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë)ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 01.04.2025, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Sipas projekt propozimit të prezantuar, pozicionimi i ndërtesës në afërsi të parcelës kadastrale fqinje, me nr. 441-8 ZK. Sofali, është lejuar duke u bazuar në faktin që aplikuesi është pronar edhe i kësaj parcele.

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 Osman Kadriu, në Sofali, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-158020/24 dt.29.11.2024, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese “Sabit Mushica”, e cila rrugë është e paraparë edhe me planin rregullues “Sofalia”, për ndërtesën shkollë me etazhitet 2S+P, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës së planifikuar ne raport me parcelën 00443-3, Zk. Sofali. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës së planifikuar, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes, dhe në kohën kur rruga realizohet sipas planit.”

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe 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 kërkuuesi ka prezantuar të gjithë 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 – MMPH-i-ja.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-158020/24 dt. 29.11.2024, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS

05 NR. 350/02-158020/24 Dt. 24.04.2025

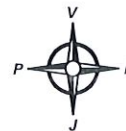
Zyrtare,
Flaka Ademi





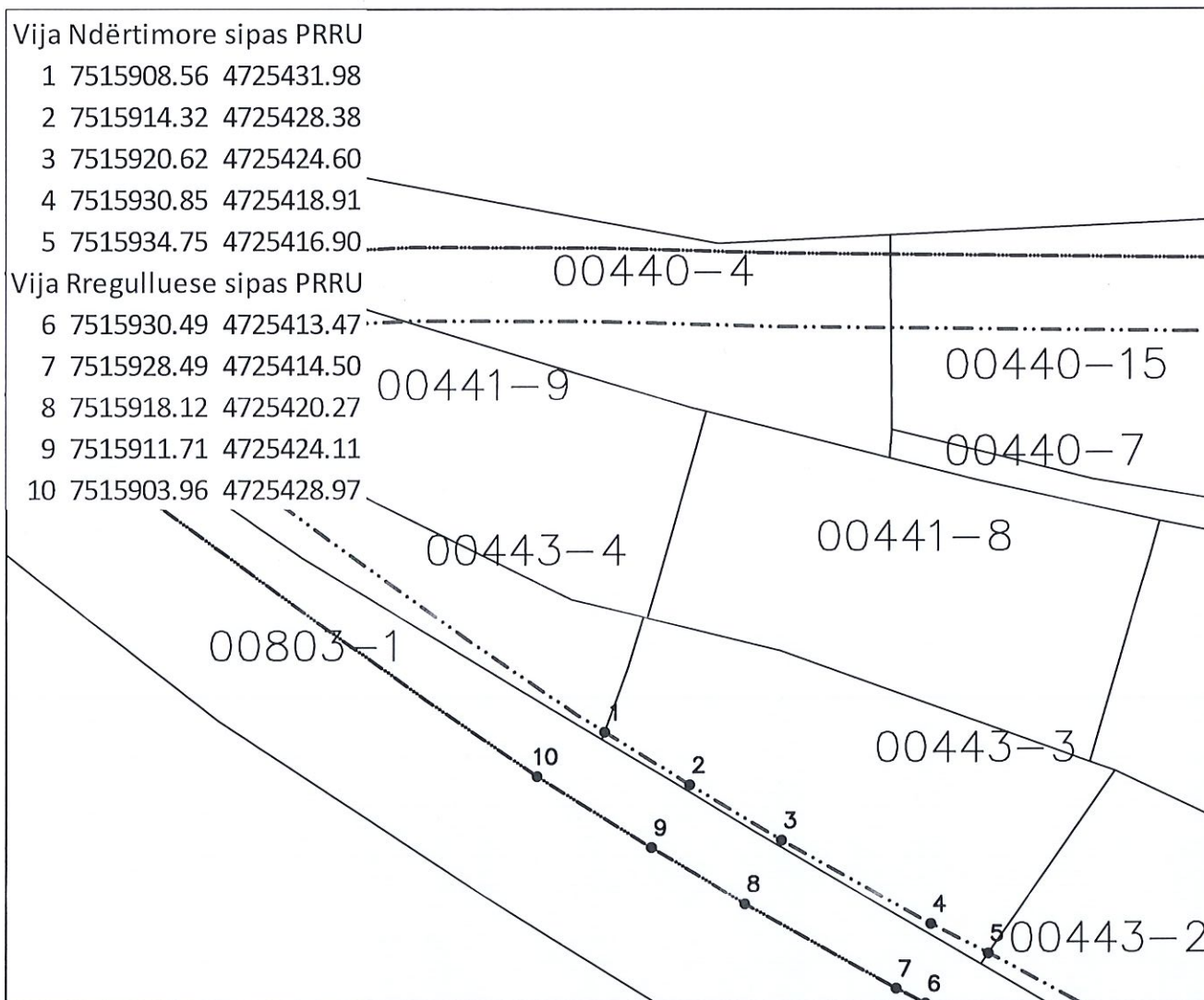
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



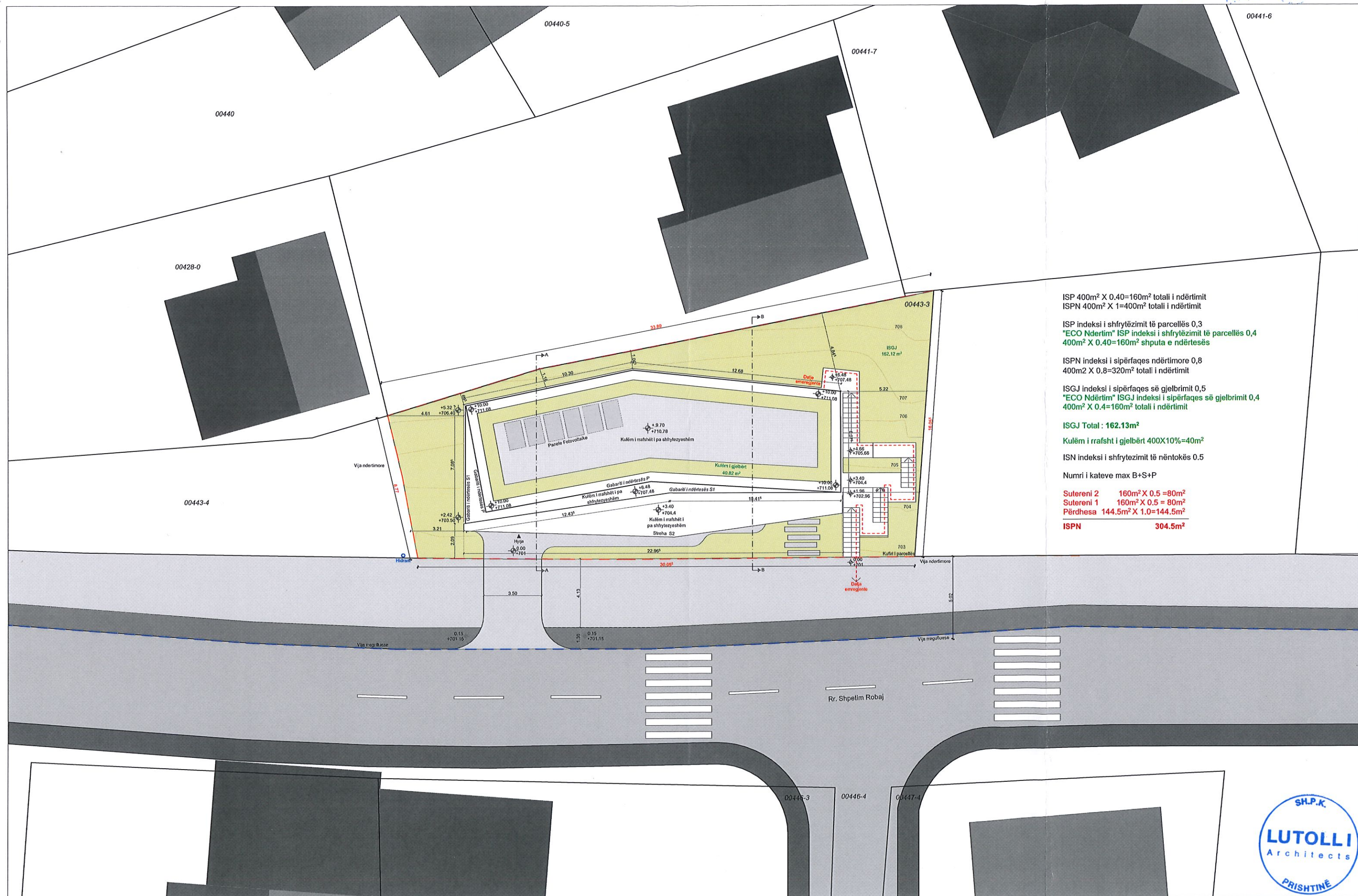
Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 23.04.2025

Legjenda:

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



ISP 400m² X 0.40=160m² totali i ndërtimit
ISP 400m² X 1=400m² totali i ndërtimit

ISP indeksi i shfrytëzimit të parcellës 0,3
"ECO Nderim" ISP indeksi i shfrytëzimit të parcellës 0,4
400m² X 0.40=160m² shputa e ndërtesës

ISP indeksi i sipërfaqes ndërtimore 0,8
400m² X 0.8=320m² totali i ndërtimit

ISGJ indeksi i sipërfaqes së gjelbrimit 0,5
"ECO Nderim" ISGJ indeksi i sipërfaqes së gjelbrimit 0,4
400m² X 0.4=160m² totali i ndërtimit

ISGJ Total : 162.13m²
Kulëm i rrafshet i gjelbër 400X10%=40m²

ISP indeksi i shfrytëzimit të nëntokës 0.5

Numri i kateve max B+S+P

Suterani 2 160m² X 0.5 =80m²
Suterani 1 160m² X 0.5 = 80m²
Përdhësa 144.5m² X 1.0=144.5m²
ISP 304.5m²