



Republika e Kosovës  
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës  
Opština Priština –Municipality of Prishtina

BLIKA K

PRISHTINA



01-1699

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative nr. 05/L-031 dt. 21.06.2016, nenit 17 pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr. 03/L-040 dt. 20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës nr. 110-391 dt. 25.02.2010, 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, si dhe në bazë të kërkesës 05 Nr.350/02-166124/21 dt. 13.08.2021, të aplikuesëve/bashkëpronarëve Nazmije dhe Nexhmedin Salihu, Rr.”Afrim Vitia”, Nr.8, Kati 4, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, në kuadër të Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia 2016-2024”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 25.01.2022, merr këtë:

## V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** aplikuesëve/bashkëpronarëve Nazmije dhe Nexhmedin Salihu, Rr.”Afrim Vitia”, Nr.8, Kati 4, Prishtinë, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-166124/21 dt. 13.08.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet S+P+1, në kuadër të bllokut urban “D-01”, të tërësisë “D”, të Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia 2016-2024”, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1257-6, ZK Prishtinë.

**II. Lokacioni** për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, të 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”.

Pronarët me “Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, me ref. nr. 05-350/01-88984/21 dt.20.05.2021, të lëshuar me dt. 10.06.2021 përmes Qendrës për shërbim me qytetarë, nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm - Prishtinë.

**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. 1257-6, ZK. Prishtinë,.....S=300m<sup>2</sup>,..... Nazmije dhe Nexhmedin Salihu,.... “Arë e Klasës 2”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur, bazuar edhe në incizimin gjeodezik, nuk ka ndërtime ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është i pjerrët, me disnivel ~3m’, drejtimi veri-lindje;
- Qasja ekzistuese në parcelë kadastrale të lartcekur, realizohet përmes rrugës ekzistuese “Milo Duqi”, e cila njëkohësisht është rrugë e planifikuar, si dhe përmes rrugës së planifikuar sekondare;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen kryesisht ndërtesa individuale banimore.

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

- Organizimi me qasje në kuadër të kompleksit, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “Situacioni i ngushtë”, bashkëngjitur këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale e trajtuara për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, konkretisht parcela kadastrale e përfshirë- e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:
  - nr. 1257-6, ZK. Prishtinë, me  $S=282m^2$ ;  
**Sipërfaqe totale  $S=282m^2$ ;**
- Pjesa e parcelës kadastrale 1257-6, ZK. Prishtinë e cila mbetet jashtë vijës rregulluese, gjegjësisht sipërfaqja prej  $18m^2$ , nuk është trajtuar për realizimin e ndërtesës;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet S+P+1, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:  
 $S=264.02 m^2 / 224.28m^2$ , mbi tokë dhe  $39.74m^2$ , nën tokë /  
Etazhiteti: S+P+1
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës sipas Planit Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, të jetë për banim individual i ulët, me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të garazheve, etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal sipas planit është P+2, ndërsa i propozuar dhe i miratuar është S+P+1;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas PRrH “Sofalia 2016-2024”, jo më shumë se 0.3. 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, gjë që parashihet edhe Planin Zhvillimor Urban:  
 $S=282 \times 0.40 = 112.8 m^2$  / sipas Vendimit /,  
 $S=93.00m^2$  / Sipas projekt propozimit, përdhesa/;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHN), për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabarit të bodrumit, sipas planit, është 0.5 (50%), ndërsa me projekt propozim nuk është paraparë bodrumi;  
 $S=282 \times 0.50 = 141.0 m^2$  / sipas PRrH “Sofalia 2016-2024” /,  
 $S=79.48m^2$  / Sipas projekt propozimit sipërfaqja totale e Suterrenit/;
- Koeficienti minimal i shfrytëzimit të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore, për hapësira gjelbëruese (ISGJ) është min. 50%, sipas PRrH “Sofalia 2016-2024, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:  
 $S=282 \times 0.50 = 141.0 m^2$  / sipas Planit /  
 $S=155.10 m^2$  / sipas projekt propozimit/;
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN), sipas planit, 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  $\pm 0.00$ , **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** mbi tokë- suterren, dhe **0%** për etazhet e nëntokës- bodrume, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:  
 $S=282 \times 0.80 = 225.60m^2$  /sipas PRrH “Sofalia 2016-2024” /,  
 $S=224.28m^2$  /sipas projekt propozimit/;

- Bazuar në kriteret e Plani Rregullues i Hollësishtëm "Sofalia" 2016-2024, distanca minimale e vendosjes së ndërtesave nga kufiri i parcelës:
  - Nëse në fasadat e ndërtesës me orientim nga fqinjët ka hapje primare, si: sallone, kuzhina, dhoma gjumi e të tilla hapësira të cilat kanë nevojë për diellëzim, ndriçim dhe ajrosje, duhet të jetë 0.5H;
  - Nëse në fasadat e ndërtesës me orientim nga fqinjët ka hapje sekondare, si: shkallë, depo, banjo e të tilla kthina të ngjashme të cilat nuk kanë nevojë për diellëzim, por vetëm për ndriçim dhe ajrosje, duhet të jetë 0.2H;
  - Nëse në fasadat e ndërtesës me orientim nga fqinjët, nuk ka hapje, duhet të jetë 0.2H, por me pëlqim paraprak të fqinjëve, kjo distancë mund të zvogëlohet deri në bashkim të plotë.
- Kuota e përdhësës së ndërtesave përcaktohet në raport me kuotën e nivelit të rrugës publike, nga e cila ka qasje kompleksi, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero, por jo më e ulët se kuota e nivelit të rrugës publike;
- Qasja ekzistuese në parcelë kadastrale të lartëcekur, realizohet përmes rrugës ekzistuese "Milo Duqi", e cila njëkohësisht është rrugë e planifikuar, si dhe përmes rrugës së planifikuar sekondare;
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi; Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 50% për gjelbërim, sipas planit;
- Në kuadër të parcelave 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 t'i përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara, si dhe karakterit dhe kontekstit të zonës;
- Bazuar në nenin III të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, për shkaqe të shfrytëzimit efijent 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;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

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

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit, numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin- adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

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

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

- 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 përdheshë, 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 përdheshë 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 zeytare;
- 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;
- Deklaratat nga projektuesit e fazave të nevojshme për hartimin e Projektit Kryesor, për nevojat e realizimit të ndërtimit, i cili do të jetë konform Kodit të Ndërtimit dhe rregulloreve teknike në fuqi.
- Elaborati i arkitekturës së qëndrueshme bazuar në rekomandimet e Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dhe normat e planifikimit ;  
Mos realizimi i arkitekturës së qëndrueshme për ndërtesën individuale banimore/shtëpisë-individuale sipas Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, obligon Drejtorin e Urbanizmit të rishikoj kushtet ndërtimore.

**VII. Ndarja/parcelimi**, i parcelës kadastrale nr. 1257-6, ZK. Prishtinë, do të realizohet sipas vijës rregulluese të Planit Rregullues të Hollësishtëm "Sofalia" 2016-2024, të paraqitur në dispozitën urbanistike me vijën rregullative dhe vijën ndërtimore, punuar nga gjeodeti i kësaj Drejtorie.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Planit të situacionit - "Situacioni i ngushtë" si dhe dispozitës urbanistike me koordinatat e vijës rregulluese të Planit Rregullues në fjalë. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes së parcelës të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të aplikuesit, duke u bazuar edhe në Plani i situacionit - "Situacioni i ngushtë" si dhe dispozitës urbanistike të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe manualin e ndarjes së parcelës, punuar nga gjeodeti i licencuar.

**VIII. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore**- meqenëse parcela kadastrale nr 1257-6, ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës "Arë e klasës 5", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës 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, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore, gjegjësisht  $S=282.0m^2$ , sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane". Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, me pëlqim nga kjo Drejtori.

Kjo pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas pajisjes me pëlqim nga kjo Drejtori 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 Drejtoria, 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- këtë Vendim, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo Drejtoria (kopje);
- Autorizimin për përfaqësim;
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve.

**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” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin, 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.

## A r s y e t i m

Aplikuesit/bashkëpronarët Nazmije dhe Nexhmedin Salihu, Rr.”Afrim Vitia”, Nr.8, Kati 4, Prishtinë, me kërkesën 05 Nr.350/02-166124/21 dt. 13.08.2021, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpi familjare, me etazhitet S+P+1, në lokacionin e përkrahur në paragrafin I të dispozitivit të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr.350/02-166124/21 dt. 13.08.2021 dhe “Plotësim Lënde” 05 Nr.350/02-166124/21/1 dt. 19.10.2021, aplikuesi ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- *Kopje e vërtetuar e Çertifikatës së njësisë kadastrale nr. P-71914059-01257-6, dhe P-71914059-01257-5 ZK. Prishtinë, dhe kopja e planit nr. 1257-6, ZK. Prishtinë;*
- *Shkresën “Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm “Sofalia 2016-2014”, me referencë 05-350/01-88984/21 dt.20.05.2021, të lëshuar me dt. 10.06.2021 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;*
- *Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Nexhmedin Salihu, me kërkesë të Nazmije Salihu, nr. 164135/21 dt. 13.08.2021;*
- *Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Nexhmedin Salihu, nr. 164135/21 dt. 12.08.2021;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të Nazmije Salihu dhe Nexhmedin Salihu;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit Ferki Haxhimehmeti;*
- *Kopje e vërtetuar e aktit noterial “Deklaratë nën betim”, pronari i parcelës nr. 1257-5, ZK Prishtinë, Ferki Haxhimehmeti, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr. 1257-6, ZK Prishtinë,*

ivazmije ane ivexnmeain daitnu, peiqimin per naertim ne kuji aeri ne dinstance prej 2 (ay) metra, përpiluar te noteri Dukagjion A. Dinaj, në Mitrovicë, LRP.Nr. 7871/2021, dt. 13.10.2021;

- Manuali gjeodezik "Situacioni i Terenit në parcelën 01257-6 Z.K. Prishtinë" i punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo-Fa" sh.p.k., me nr. të licensës 57, dt. 22.07.2021;
- Manuali gjeodezik "Propozim për ndarje të parcelave" për parcelën kadastrale nr. 1257-6 ZK Prishtinë, i punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo-Fa" sh.p.k., me nr. të licensës 57, dt. rilevimit 13.10.2021;
- Projektin konceptual të punuar nga kompania "studiotre" sh.p.k., me seli në Prishtinë, me nr. 811448316;
- Fotot e lokacionit;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-166124/21 dt. 13.08.2021, si dhe dokumentacionit të prezentuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapsirën ku gjendet lokacioni Planit Zhvillimor Komunal, ka konstatuar se ka mangësi në dokumentacionin e prezantuar, andaj përmes shkresës zyrtare "Plotësim Dokumentacioni" 05 Nr.350/02-166124/21 dt. 05.10.2021, për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës, është kërkuar plotësimi i lëndës me dokumentacionin si në vijim:

- Të prezantohet manuali gjeodezik i propozimit për ndarje për parcelën kadastrale nr.1257-6, ZK Prishtinë, i punuar nga gjeodet ose kompani e licencuar, ku ndahen sipërfaqet brenda vijës rregulluese, të planifikuara si parcelë ndërtimore dhe sipërfaqet që mbesin jashtë vijës rregulluese. Manuali të prezantohet në kopje fizike dhe një kopje digjitale në CD( formati PDF+DWG);
- Të përmirësohet projekti konceptual/projekt propozimi i prezantuar:
  - Të planifikohet vetëm mbrenda vijës rregullative të paraparë me Planin Rregullues i Hollësishëm "Sofalia 2016-2014";
  - Të respektohet vija rregulluese duke respektuar kriteret bazuar në Planin Rregullues i Hollësishëm "Sofalia 2016-2014";
  - Të prezantohet vija ndërtimore përgjatë rrugës së mbrendshme, të planifikuar me Planin Rregullues i Hollësishëm "Sofalia 2016-2014";
  - Të respektohet vija ndërtimore, e cila përcakton largësinë nga kufiri i parcelës kadastrale dhe vijës rregulluese në të cilën lejohet ndërtimi i sipërfaqes së përgjithshme shfrytëzuese;
  - Ne situacion e ngushtë dhe të gjërë , të prezantohen grafikisht edhe: Vija rreguluese dhe vija ndertimore të paraparë me Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia 2016-2014", orientimi etj.
  - Në rast të planifikimit të rrethojës, atëherë të prezantohet rrethoja duke u bazuar në kriteret e Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia 2016-2024", në të cilën thuhet, citoj:  
"Parcelat ndërtimore të ndërtesave të banimit individual dhe ndërtesave arsimore mund të rrethohen sipas rregullave të përcaktuara me këtë plan:  
- lejohet rrethim me gardh te shtëpitë individuale deri në lartësi 1.4 m (nga kuota e trotuarit), nga ku 50 % duhet të jetë transparente.  
- gardhi duhet të vendoset në vijën rregulluese, në formë që shtyllat e gardhit të gjenden brenda parcelës ndërtimore që rrethohet; (udhëzimi administrativ për bazamentet- për objektet që nuk kanë nevojë për leje )  
- dyert duhet të hapen brenda parcelës";
  - Të respektohet koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas PRRH "Sofalia 2016-2024", jo më shumë se 0.3;



- Të respektohet koeficienti minimal i shfrytëzimit të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore, për hapësira gjelbëruese (ISGJ) është min. 50%, sipas PRRH "Sofalia 2016-2024";
- Të respektohet koeficienti i ndërtimit (ISPN), sipas planit, 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  $\pm 0.00$ , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë- suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës- bodrume;
- Të respektohet distanca nga parcelat kadastrale fqinje, bazuar në kriteret e Planit Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, distanca minimale e vendosjes së ndërtesave nga kufiri i parcelës:
  - Nëse në fasadat e ndërtesës me orientim nga fqinjët ka hapje primare, si: sallone, kuzhina, dhoma gjumi e të tilla hapësira të cilat kanë nevojë për diellëzim, ndriçim dhe ajrosje, duhet të jetë 0.5H;
  - Nëse në fasadat e ndërtesës me orientim nga fqinjët ka hapje sekondare, si: shkallë, depo, banjo e të tilla këthina të ngjashme të cilat nuk kanë nevojë për diellëzim, por vetëm për ndriçim dhe ajrosje, duhet të jetë 0.2H;
  - Nëse në fasadat e ndërtesës me orientim nga fqinjët, nuk ka hapje, duhet të jetë 0.2H, por me pëlqim paraprak të fqinjëve, kjo distancë mund të zvogëlohet deri në bashkim të plotë.
- Të prezantohen dhe 6(gjashtë) kopje të situacionit të ngushtë, secila prej tyre të jetë e nëshkruar dhe vulosur nga kompania projektuese;
- Projekti konceptual të përmirësuar, të prezantohet në një kopje fizike dhe në kopje digjitale – CD, (formatin PDF dhe DWG);

Aplikuesit/bashkëpronarët Nazmije dhe Nexhmedin Salihu, me shkresën zyrtare "Plotësim Lënde" 05 Nr.350/02-166124/21/1 dt. 19.10.2021, i është drejtuar kësaj drejtori duke prezantuar: Kopje e vërtetuar e Çertifikatës së njësisë kadastrale P-71914059-01257-5 ZK. Prishtinë, Kopje të dokumentit të identifikimit Ferki Haxhimehmeti, Kopje e vërtetuar e aktit noterial "Deklaratë nën betim", Manuali gjeodezik "Propozim për ndarje të parcelave" për parcelën kadastrale nr. 1257-6 ZK Prishtinë, i punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo-Fa" sh.p.k., me nr. të licensës 57, dt. rilevimit 13.10.2021 dhe projektin e ri konceptual, me ndryshimet e kërkuara sipas shkresës zyrtare 05 Nr.350/02-166124/21 dt. 05.10.2021.

Drejtorja e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05 Nr.350/02-166124/21 dt. 13.08.2021 dhe "Plotësim Lënde" 05 Nr.350/02-166124/21/1 dt. 19.10.2021, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni- Planit Rregullues i Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual të ndërtesës me Planin "Situacioni i ngushtë" të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës, shqyrtimit të saj me dokumentacionin e prezantuar, dhe konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr.06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosë shkresën "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m' nga parcela ku synohet të ndërtohet, i cili njoftim ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, nga data 06.11.2021 deri me datë 10.11.2021, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në E-mail adresat e vendosura në njoftimin publik;

Sipas projekt propozimit të prezantuar, në kuadër të parcelë kadastrale nr. 1257-6, ZK. Prishtinë, është planifikuar të ndërtohet ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare, me etazhitet S+P+1, sipas parametrave dhe kriterëve të përcaktuara në Planin Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024 dhe normat e planifikimit, kurse për pozicionimin e ndërtesës në afërsi të parcelës

konstatuar i qinjje, me nr. 1257-5, ZK. Prishtinë, kërkesit kanë prezantuar kopjen e vërtetuar të aktit noterial "Deklaratë nën betim", pronari i parcelës nr. 1257-5, ZK Prishtinë, Ferki Haxhimehmeti, dhënë pronarit të parcelës fqinje nr. 1257-6, ZK Prishtinë, Nazmije dhe Nexhmedin Salihu, pëlqimin për ndërtim në kufi deri në distancë prej 2 (dy) metra, përpiluar te noteri Dukagjion A. Dinaj, në Mitrovicë, LRP.Nr. 7871/2021, dt. 13.10.2021;

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës në fjalë, si dhe dokumentacionit të prezentuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapsirën ku gjendet lokacioni, Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia 2016-2024", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, dhe projektit ideor, ka konstatuar se parcela kadastrale nr. 1257-6, ZK. Prishtinë, shtrihet në kuadër të bllokut urban "D-01", të tërësisë "D", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia 2016-2024", në zonë të përcaktuar si "Banim individual i ulët".

Bazuar në pikën 9.1, të Planit Rregullues i Hollësishëm "Sofalia 2016-2014", ku thuhet, citojm *"Ne raste kur forma nuk e mundëson ndërtimin me 5 metra distancë, do të mund të lejohet ndërtimi edhe me 3 metra vije ndërtimore. Kjo vlen vetëm për parcelat që kanë qënë nën 4 ari (nën 400m2) para fillimit të hartimit të këtij plani "*, është përcaktuar/prezantuar vija ndërtimore përgjatë rrugës sekondare të planifikuar, nga ku edhe bëhet qasja në parcelë.

Bazuar në arkitekturën e ndërtesës dhe kërkesës së bashkëpronarëve, kushtet ndërtimore janë përcaktuar duke u mbështet edhe në Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, mbi arkitekturën e qëndrueshëm të ndërtesës individuale banimore / shtëpisë familjare, e cili elaborat duhet të prezantohet në fazën e lejes ndërtimore;

Pas prezantimit të zgjidhjes urbane, është bërë kontrollimi i rrugëve të prezantuara brenda zgjidhjes urbane – projektit të lokacionit të prezantuar, nga zyrtari përgjegjës për komunikacion i kësaj drejtori, me ç 'rast i njëjti ka konstatuar si në vijim:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Nazmije Salihu dhe Nexhmedin Salihu,, në Sofali, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-166124/21 dt.13.08.2021, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Milo Duçi" e cila rrugë është e parapare edhe me planin rregullues "Sofalia", për shtëpinë individuale me etazhitet S+P+1 sipas propozimit të zgjidhjes urbane mund të pranohet si e tillë. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës së planifikuar dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes dhe në kohën kur realizohet ajo".

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën 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 7 dhe 8 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017 për Përcaktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtimore, Leje Ndërtimore dhe Leje Rrërimi për Kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera "Plani Rregullues i Hollësishëm Sofalia 2016-2024" për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

**Shtojcë:** Plani i situacionit -"Situacioni i ngushtë" dhe Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregullues nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF01;

**Udhëzim juridik:** Pala e pakënaqur me këtë Vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj Drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo Drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI-Departamenti Ligjor i MMPH-së.



**Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet:** Aplikueses, kësaj drejtorie, në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-166124/21 dt. 13.08.2021 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. 350/02-166124/21 DT 25.01.2022**

Zyrtare,  
Ermira Muçiçi



u.d.Udhëheqëse e Sektorit  
Mimoza Berisha Prestreshi



Drejtori,  
Arber Sadiki







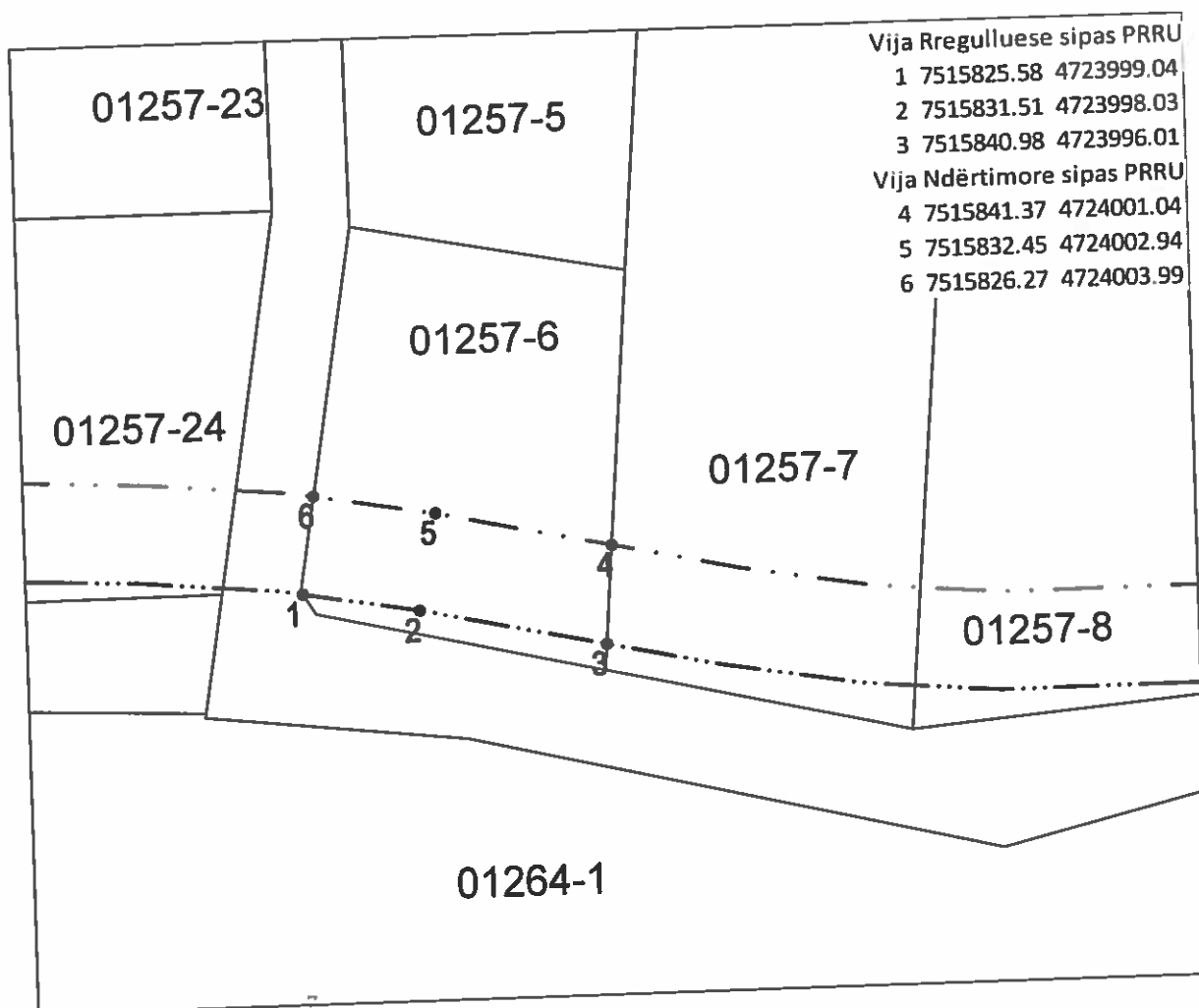
Republika e Kosovës  
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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



Punoi:  
Kushtrim Domaneku

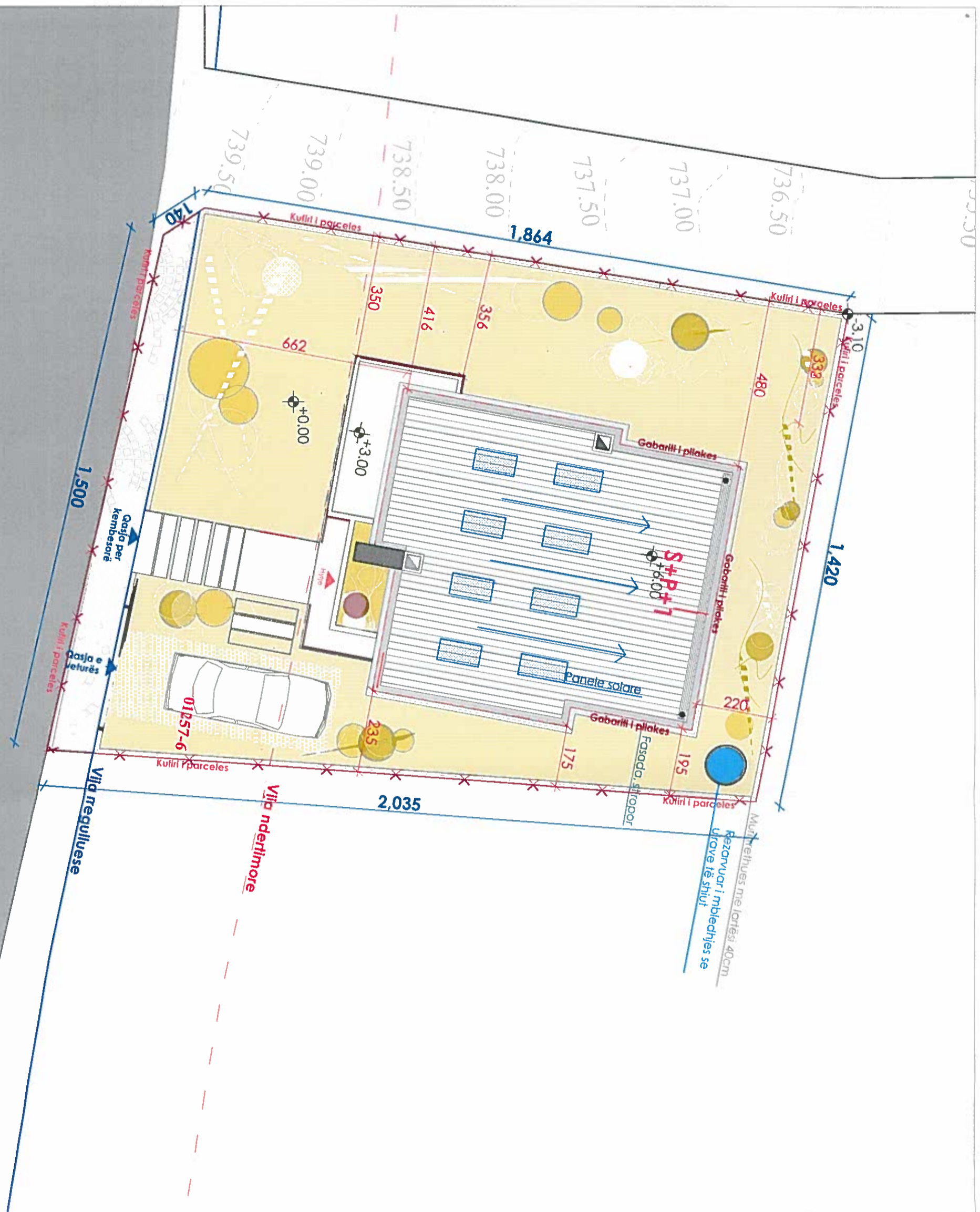
Prishtinë: 25.01.2022

Legjenda:

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



Rruga Millo Duci



LOKACIONI	Prishtine, 10 000	ARKITEKTURA
A	EMRI I PROJEKTI Shtepi banimi individuale S+P+1	
Nr. i files:	-FERMBASUTIA	
2	Situacioni i ngushte	
Data : 2021	Perpista 1 : 100	
	PROJEKTOI Brijan Kallenderi emc. ar Ardren Shala ark.	
INVESTITOR:	Nexhmedin Salihu	

Verejtje