01-1444

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo **Komuna e Prishtinës** Opština Priština – Municipality of Prishtina	PRISHTINA

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, 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. 350/2-185872/23 Dt.07.09.2023**, të pronarit **Sabit Gashi, Sofali, Prishtinë**, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e dy shtëpive individuale të banimit, në lagjen "Sofalia", Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 25.10.2023, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarit **Sabit Gashi, Sofali, Prishtinë**, sipas kërkesës **05 Nr. 350/2-185872/23 Dt. 07.09.2023**, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e dy shtëpive individualë të banimit, me etazhitet P+1, në kuadër të parcelës ndërtimore "F-01" të bllokut urban "F", të Planit Rregullues "Sofalia" Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.48-2, ZK.Sofalia.

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",i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr.031-247790 të dt. 04.10.2016, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim "banim individual"; Pronari me "Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm", me referencë 01-350/01-151440/23 Dt. 26.07.2023, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, është informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit.

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:
  - Parcela kadastrale nr. 48-2, ZK. Sofali, me S=880m², me pronar Sabit Gashi, me kulturë të tokës "Arë e klasës 4";
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur nuk ka ndërtime ekzistuese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është i pjerrët;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale është përmes rrugës ekzistuese, dhe të planifikuar me Planin Rregullues të Hollësishëm "Sofalia";
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit, në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

Komuna e Prishtinës
Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i shtëpive, 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 të përshkruar në Plani i lokacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.48-2,ZK.Sofali, janë planifikuar dy shtëpi individuale banimore me etazhitet P+1, secila me sipërfaqe mbi 400m² konkretisht parcela 1 ka sipërfaqe prej 409m² dhe parcela 2 ka sipërfaqe prej 413m². Po ashtu duke qenë se një pjesë e parcelës kadastrale kalon në rrugën e planifikuar me Planin Rregullues të Hollësishëm Sofalia atëherë në bazë të analizave paraprake sipërfaqja prej S=(31+27)58m2 e parcelës kadastrale bazë 48-2, përfshihet në infrastrukturë rrugore. Sipërfaqe kjo e cila duhet të ndahet dhe të shëndërrohet në destinim rrugë;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia", është banim individual i ulët; *(sipas projektit konceptual të prezantuar)*;
- Etazhiteti i shtëpive individuale të banimit, sipas planit rregullues është max.P+2 etazhe, ndërsa sipas projekt propozimit dhe i miratuar, etazhiteti i shtëpive është P+1;
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas planit rregullues është max.0.30 e sipërfaqes së parcelave,;
- Indeksi i sipërfaqes së dyshemesë (ISPN), sipas planit rregullues është max.0.80;
- Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës (ISHN), sipas planit rregullues është max. 0.50;
- Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISG), sipas planit rregullues është max. 0.50;
- Qasja në parcelë duhet të jetë nga rruga e planifikuar sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
- Distanca e vendosjes së ndërtesave ndaj kufirit të parcelës ,për kthina primare min. 0.5H, për kthina sekondare min.0.2H,dhe marrëveshja me fqiun deri në bashkim të plotë,
- Kuota e përdhesës së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e niviletës së rrugës publike nga e cila ka çasje parcela, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero,
- Kuota e përdheses së ndërtesave të reja nuk mund të jetë më e ulët se kuota e niveletës së rrugës publike,
- Distanca në mes vijës ndërtimore dhe asaj rregulluese është 5.0 m;
- Nëse parcela ka pjerrtësi tereni i tillë që mbulon më shumë sesa një kat në njërin drejtim, atëherë sipërfaqja ndërtimore llogaritet 50%.
- Nëse në fasadat e ndërtesës me orientim nga fqinjët kanë hapje sekondare si shkallë, depo, banjo e të tilla kthina të ngjashme, të cilat nuk kanë nevojë për diellzim, por vetëm për ndriçim dhe ajrosje, distanca minimale është 0.2h nga kufiri i parcelës.
- Nëse në fasadat e ndërtesës me orientim nga fqinjët nuk ka hapje ndriçim distanca minimale është 0.2h nga kufiri i parcelës. Por me pëlqim paraprak te fqinjëve, kjo distance mund të zvogëlohet deri në bashkimin e plotë.
- Në raste kur forma nuk e mundëson ndërtimin me 5 metra distancë, do të mundë të lejohet ndërtimi edhe me 3 metra vijën ndërtimore. Kjo vlen vetëm për parcelat që kanë qenë nën 4 ari (nën 400m²) para fillimit të hartimit të këtij plani.
- Me kërkesë të posaçme dhe duke marrë pëlqimin e qytetarëve në rreze prej 50m, 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.
- Kati përdhesë i ndërtesës, për tu konsideruar kat i plotë, duhet të jetë së paku 1,4 m mbi sipërfaqen tokësore, duhet të ketë së paku 2/3 të sipërfaqes së vet në lartësi minimale prej 2,3 m;
- Për të siguruar pamje të përshtatshme dhe të organizuar të kulmeve në zonë, këndi i kulmeve të pjerrëta është kufizuar në maksimum 45^0;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që uji i strehëve duhet të pikojë brenda parcelës kadastrale;

Komuna e Prishtinës
Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Pamja e rrugës përcaktohet nga ndërtesat e ndërtuara, por në mënyrë vendimtare edhe nga lartësia e mureve fqinje, gardheve, dhe rrethimeve tjera. Për ta parandaluar ndërhyrjen pamore të hapësirës së rrugës, lartësia është kufizuar në 1,5 m;
- Te shtëpitë me një familje, me shumë familje, dhe ndërtesat tjera banesore parashihet 1 vend parkim/njësi banimi;
- Qasja në parcelë të jetë nga rruga e planifikuar, të paraqitur në Planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të parcelës;
- 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 efiçiencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- 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.

V. Ndarja/parcelimi, i parcelës kadastrale nr.48-2, ZK.Sofali, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese dhe rrugën e planifikuar të bllokut urban "F-01" të bllokut urban "F", të Planit Rregullues "Sofalia" Prishtinë, të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia", në Prishtinë, situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.
Bazuar në kriteret e Planit Rregullues të Hollësishëm Sofalia, gjegjësisht parcelës ndërtimore "F-01", manualin gjeodezik si dhe zgjidhjen urbane të prezantuar, parcela kadastrale nr.48-2, ZK.Sofalia, planifikohet të ri parcelohet në dy parcela të reja, me sipërfaqe 409m² dhe 413m².

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekur, sipas të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia", Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes. 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 parcelave të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Planin Rregullues të Hollësishëm "Sofalia", Planin e situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes së parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.
VI. <u>Kyçja në infrastrukturë</u> - 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 rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.
VII. <u>Dokumentacioni ndërtimor</u> - 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

Komuna e Prishtinës
Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhesë, 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 përdhesë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensonale - 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 parcelat kadastrale nr.48-2 ZK. Sofali, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë 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 Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore 48-2, ZK.Sofali, të përfshirë brenda visë së rregullimit, gjegjësisht sipërfaqen prej 409+413=823m². 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 bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/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.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e

Komuna e Prishtinës
Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

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.
Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese, në kuadër të parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, sipas pikës 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënimit.
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.

Arsyetim

Pronari Sabit Gashi nga Prishtina, me kërkesën **05 Nr. 350/2-185872/23 Dt. 07.09.2023**, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e dy shtëpive individuale të banimit, me etazhitet P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.
Me kërkesë, pronarja ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë, Certifikate dhe Kopja e planit në emër të Sabit Gashi, për njësinë kadastrale nr. 48-2,ZK.Sofalia.
- Inçizimin gjeodezik për parcelën kadastrale nr.48-2.ZK Sofali, të punuar nga gjeodeti i licencuar Riad Lakna, me licence nr. 21;
- Shkresën "Informim nga Plani Rregullues i Hollësishem "Sofalia" 2016-2024, me referencë:01-350/01-151440/23 Dt. 26.07.2023, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik– Prishtinë;
- Projektin konceptual arkitektonik të hartuar nga kompania "Vizion Project"N.N.Sh., me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810540345, Rr.Ukshin Kovaçiva, Ll.3.Ll-V, Nr.1, me pronar dhe person fizik Shkëlqim Osmani:
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarit;
- Foto e lokacionit

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, gjatë shqyrtimit të kërkesës **05 Nr. 350/2-185872/23 Dt. 07.09.2023,** ka konstatuar se aplikuesi i është drejtuar kësaj drejtorie për zhvillimin e pjesërishëm të parcelës kadastrale 48-2, ZK. Sofali andaj në takimet e zhvilluara në zyrat e kësaj drejtorie pala është udhëzuar që të bëjë planifikimin e zhvillimit të tërë parcelës kadastrale 48-2, ZK.Prishtinë.Si rrjedhojë duke u bazuar në udhëzimet e Drejtorisë së Urbanizmit, pala ka propozuar zgjidhje të re urbane, në kuadër të parcelës kadastrale nr.48-2, ZK.Sofali, ku ka propozuar ri parcelimin gjegjësisht ndarjen e parcelës kadastrale nr.48-2, në dy parcela ndërtimore njëra me sipërfaqe 409m² dhe tjetra me sipërfaqe prej 413m², duke planifikuar ndërtimin e dy shtëpive individuale banimore në kuadër të këtyre parcelave me distance ndërmjet shtëpive prej 4,8m pa hapje të kthinave primare, distanca e ndërtesës në anën veri-lindore është 1.5m apo 0.25H pa hapje primarë dhe distanca në anën jug-perëndimore me hapje primarë është 0.5H.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës dhe plotësimeve të prezantuara nga pala, bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosur njoftimin me datë 13.09.2023 deri më datën 18.09.2023. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë dhe meqë ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sygjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

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 kadastrale në rrugën e lokale/rrugën publike, ku ndër të tjera konstatohet:
" Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Sabit Gashi, në lagjen "Sofalia", Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-185872/23 dt.07.09.2023, kyçja

Komuna e Prishtinës
Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

për automjete në rrugën ekzistuese me nr. te parcelës 48-3 Zk. Sofali, e cila rrugë është e paraparë me planin rregullues të lagjes "Sofalia", për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet P+1, të paraparë me këtë zgjidhje 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 rruga realizohet sipas planit".

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia"), rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, 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 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", projektit konceptual, ka konstatuar se kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia", në Prishtinë 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 parcelës ndërtimore me vijën rregullues dhe ndërtimore nga "Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia"," në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.

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

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës **05 Nr. 350/2-185872/23 Dt. 07.09.2023.**

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. 350/2-185872/23 DT. 25.10.2023

Zyrtar,
Anita Osmani

Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi

Komuna e Prishtinës
Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242
e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

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 AGECIJA KOSOVA/KOSOVA CADASTRAL AGENCY

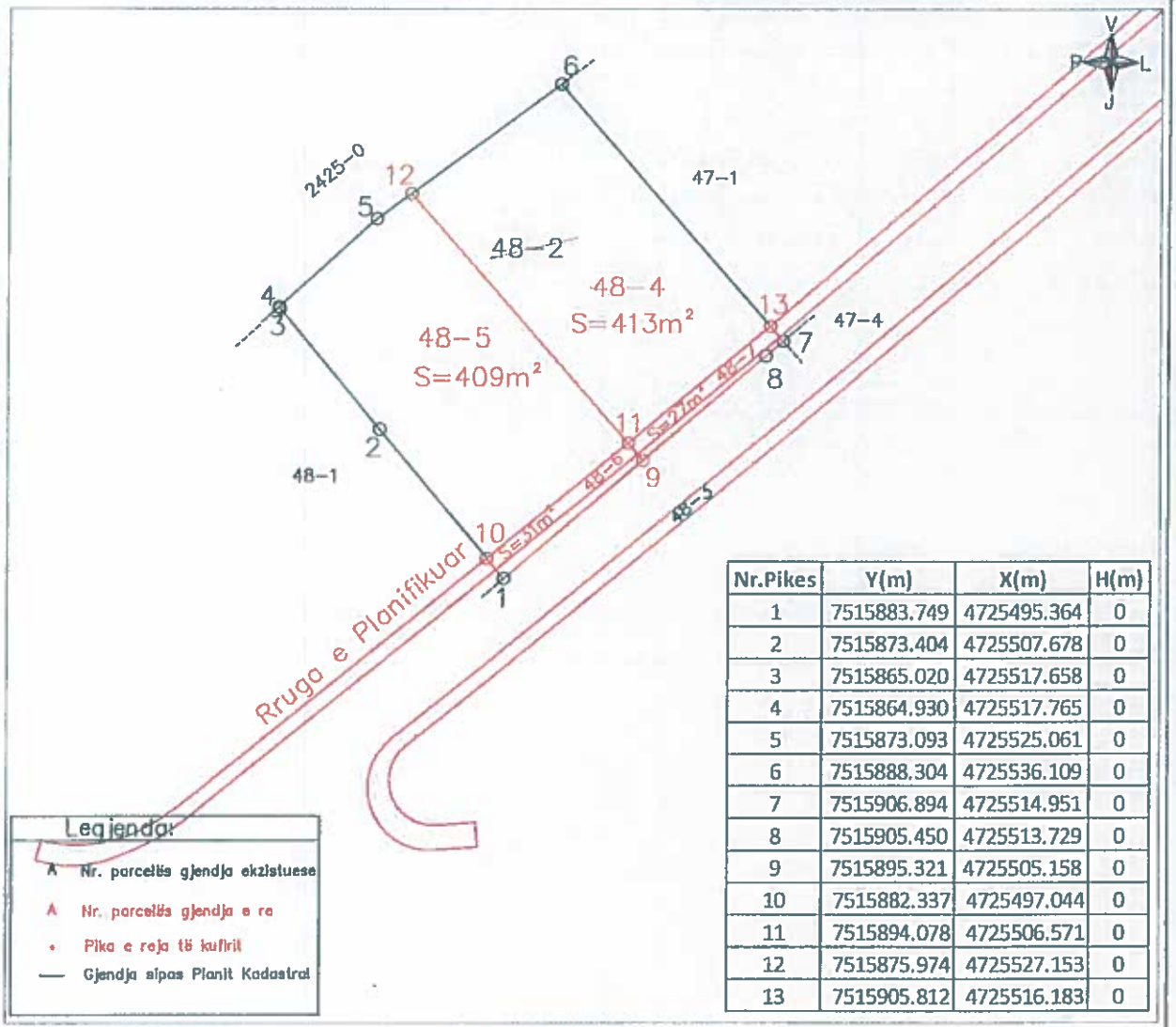
Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Zona kadastrale / Katastarska zona: Sofali

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 00048-2

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500



Nr.Pikes	Y(m)	X(m)	H(m)
1	7515883.749	4725495.364	0
2	7515873.404	4725507.678	0
3	7515865.020	4725517.658	0
4	7515864.930	4725517.765	0
5	7515873.093	4725525.061	0
6	7515888.304	4725536.109	0
7	7515906.894	4725514.951	0
8	7515905.450	4725513.729	0
9	7515895.321	4725505.158	0
10	7515882.337	4725497.044	0
11	7515894.078	4725506.571	0
12	7515875.974	4725527.153	0
13	7515905.812	4725516.183	0

Legjenda:
- Nr. parcelës gjendja ekzistuese
- Nr. parcelës gjendja e re
- Pika e reja të kufirit
- Gjendja sipas Planit Kadastral

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

Nr. i licencës / Br. licence: 21

Nënshkrimi / Potpis:

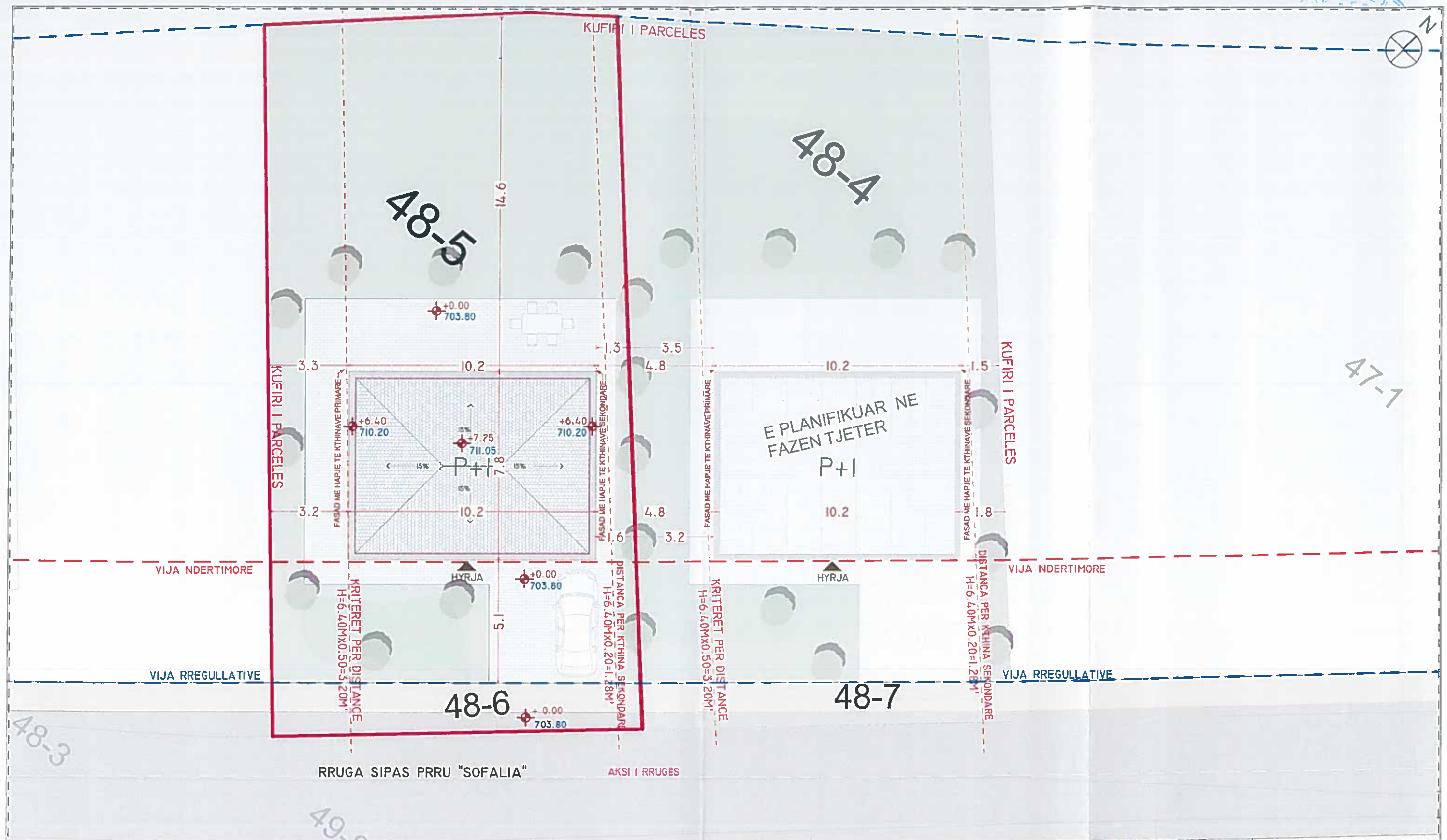
Data e rilevimit / Datum snimanja: 06.10.2023

GJEODET I LICENCUAR - LICENSED SURVEYOR
V.V.
RIJAD LAKNA
Nr. Lic. 21
PRISHTINË

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

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja:



INVESTITOR	
KALKULIMI I SIPËRFAQE	
KATET	NDËRTESA
PËRDHESA	75.62
KATI I	75.62
SIP MBI TOKË	151.24
SIP. TOTAL	151.24

SIP. E LEJUARA SIPAS KRITEREVE TE PLANIT RREGULLUES SOFALIA

	Emri dhe Mbiemri I pronarit	Parcelat e perfshira	Siperfaqet e parceles	Siperfaqet e parceles mbrenda vijës rregulluese	Siperfaqet e parcelës jasht vijes rregulluese	ISHP/0.3	ISD/0.8	Sipërfaqe TOTALE e lejuar per ndertim
1		0048-5	440	409.00	31.00	122.7	327.2	
			440.00	409.00	31.00	122.7	327.2	327.20

VIZION PROJECT
Projects, construction, consulting, GIS, engineering
Adresa: Bregu i Diellit, 10000, Prishtine
Tel/Fax +381(0)38 584 909
Cel: +377(0)45 227 966
E-mail:vizionproject@yahoo.com

VENDI I NDËRTIMIT LOCATION	SOFALI -PRISHTINE
PROJEKTUES PROJECT DESIGN	Shkëlqim KRASNIQI, JDA Mirjeta HAJDARI, MSc. ark. Arbion KRASNIQI, Bach. ark.
FAZA / PHASE	ARKITEKTURA
PROJEKTI / PROJECT	PROJEKTIMI I ZGJERUAR
EMRI I FLETËS LAYOUT NAME	SITUACIONI
A3	Perpjesa/Scale 1:150
	Data/Date 2023

Vizion Project PRISHTINE
REPUBLIKA E KOSOVËS