



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika "d" të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, 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, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-202834/22 dt. 23.08.2022, të aplikuesit/pronarit Driton Mamaj, Rr. Enver Maloku H-14/11, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore /shtëpisë familjare, në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 12.12.2022, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarit Driton Mamaj nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-202834/22 dt. 23.08.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, me etazhitet S+P+1, në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 91-2 ZK Sofali.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 Nr. 035-247790 dt. 04.10.2016, ku sipas këtij plani kjo zonë është me destinim "banim individual i ulët". Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, pronari është informuar përmes "Informimin nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia"2016-2024", me referencë 192 dt. 27.02.2017, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelës kadastrale nr. 91-2 ZK Sofali, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
- nr. 91-2.....S=300 m²..... Driton Mamaj....."arë e klasës 4";

Sipërfaqja e përgjithshme S=300 m²:

- E drejta pronësore-juridike e parcelës së lartcekur është private, në bazë të certifikatës së njësishë kadastrale;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuar, nuk ka ndërtime;
- Lokacioni-terreni është i pjerrët, me disnivel në drejtimin perëndi-lindje;
- Parcela kadastrale e lartcekur, ka qasje në rrugën lokale, të planifikuar të planit rregullues të hollësishëm;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka të ndërtuara shtëpi individuale të banimit.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për rregullimin e hapësirës për realizimin/ndërtimin e ndërtesës individuale banimore /shtëpisë familjare, sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, në Prishtinë,

- Organizimi dhe qasja në parcele, pozicionimi, gabariti, etazhimi i ndërtesës/shtëpisë, raporti i sajë me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vendparkimet e planifikuara, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - “Zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale, që përfshihet në ndërtim në kuadër të bllokut urban “F-03”, konkretisht sipërfaqja e parcelës kadastrale, e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:
 - nr. 91-2.....S=270 m²;
- Parcela kadastrale, që përfshihet në ndërtim në kuadër të bllokut urban “F-03”, konkretisht sipërfaqja e parcelës kadastrale që shtrihet jashtë bllokut urban “F-03”, gjegjësisht jashtë vijës rregulluese, është:
 - nr. 91-2.....S=30 m²;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore, planifikohet ndërtimi i ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, me etazhitet S+P+1, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:
 - **Shtëpia familjare, me etazhitet S+P+1**
 - S=255.0 m² / 216.0 m², mbi tokë + 39.0 m², nën tokë/
 - Etazhitet: S+P+1
 - Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës-shtëpisë individuale banimore të jetë për banim dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
 - Etazhiteti maksimal i lejuar sipas Plani Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” në Prishtinë, është P+2;
 - Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e përdhësës ose suteranit, lejohet max. 0.3 (30%), dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 - S=270x0.3=81.0 m² / sipas planit rregullues /,
 - S=89.10 m² / sipas Vendimit nr.01-031-185481 dt. 14.08.2015 të Kryetarit të Komunës për zhvillimin e arkitekturës së qëndrueshme/;
 - Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabaritin e bodrumit, është max. 0.5 (50%), sipas Plani Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” në Prishtinë, me kushtin që pjesa e nëntokës që shtrihet jashtë gabaritet, nuk mund të tejkalojë nivelin e truallit, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 - S=270x0.5=135.0 m² / sipas planit rregullues /,
 - S=38.96 m² / sipas projekt propozimit /;
 - Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), është max. 0.5 (50%), sipas Plani Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” në Prishtinë, ndërsa bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 - S=270x0.5=135.0 m² (sipas planit rregullues);
 - S=270x0.4=108.0 m² (sipas vendimit të kryetarit);
 - S=270x0.3=81.0 m² (sipas vendimit të kryetarit nëse aplikohet kulmi i gjelbërt);
 - S=141.79 m²/ sipas projekt propozimi /.
 - Koeficienti i ndërtimit (ISPN), gjegjësisht sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore sipas Plani Rregullues i Hollësishëm “Sofalia” në Prishtinë, është max. 0.8, dhe trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - *suteren*, dhe **0%** për etazhet e nëntokës.
 - S=270x0.8=216.0 m² / sipas planit rregullues /,
 - S=216.0 m² / sipas projekt propozimi /;

- 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 kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë dhe tarifë për leje ndërtimore;
- Qasja në parcelë duhet të jetë nga rruga ekzistuese dhe e planifikuar, sipas planit rregullues;
- Distanca e vendosjes së ndërtesës ndaj kufirit të parcelës për kthina primare është min 0.5 H, për kthina sekundare min.0.2 H, ndërsa me marrveshja me fqjun deri në bashkim të plotë;
- Kuota e përdhësës së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e niviletës së rrugës publike nga e cila ka qasje parcela, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero;
- Në kuadër të objektit ose parcelës të parashihet një vendparkim;
- 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 dhe proporcion me projektin arkitektonik dhe destinimin e ndërtesës;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024.

V. Ndarja/parcelimi i parcelës kadastrale nr. 91-2 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 parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. 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 rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos"-Ngrohitorja 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, "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", 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,

- 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 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.
- Kushtet e veçanta ndërtimore sipas Vendimit nr.01-031-185481 dt. 14.08.2015 të Kryetarit të Komunës për zhvillimin e arkitekturës së qëndrueshme për të cilat duhet të punohet elaborat janë:
 - Shfrytëzimi i mirë i parcelës, orientimi ideal i objektit,
 - Planifikimi dhe shfrytëzimi i gjelbërimit (të lartë, të ultë etj.) në favor të qëndrueshmërisë së mjedisit,
 - Planifikimi dhe shfrytëzimi i burimeve të ripërtrishme të përfitimit të energjisë elektrike dhe të ngrohjes (era, dielli, uji, etj.)
 - Planifikimi dhe shfrytëzimi i sistemeve efikente të ventilimit dhe të ftohjes,
 - Planifikimi për përdorimin e sistemeve të riciklimit të ujrave (atmosferike, Ujrave gri etj.),
 - Planifikimi dhe trajtimi i ujrave të zeza para shkarkimit të tyre në rrjetin e kanalizimit,
 - Planifikimi dhe përdorimi i materialeve të qëndrueshme, përfituar kryesisht nga burimet e ripërtrishme, nga materialet e ricikluara etj,
 - Planifikimi mbi menaxhimin e mbeturinave të ndërtimit në vend ndërtim, para, gjatë dhe pas fazës së ndërtimit.

VIII. 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 dhënie 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 pronarët dhe 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 kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

IX. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 91-2 ZK Sofali, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e 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-“zgjdhja urbane”-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=270.0 m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat 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.

X. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet/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 dokumentacionit 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 Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

XI. Vlefshmëria e vendimit të 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, si dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Aplikuesi Driton Mamaj nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-202834/22 dt. 23.08.2022, i është drejtuar kësaj drejtorie për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin ideor për ndërtimin e ndërtesës individuale banimore/shtëpisë familjare, me etazhitet S+P+1, në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, në lokacionin e përshkruar si në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-202834/22 dt. 23.08.2022 dhe kërkesën “Plotësim dokumentacioni” 05 Nr. 350/03-248091/22 dt. 11.11.2022 dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedimit administrativ është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- *Certifikatën e njërive kadastrale nr. 91-2, te evidentuara në Certifikaten e njësis kadastrale P-71914066-00091-2 ZK. Sofali;*
- *Shkresën “Informimin nga Plani Rregullues i Hollësishëm “Sofalia”2016-2024”, me referencë 192 dt. 27.02.2017;*
- *Vërtetimi mbi obligimet tatimore, në emër të Driton Mamaj, nr. 117531/22 dt. 26.05.2022;*
- *Kopje të dokumentit të identifikimit të Driton Mamaj;*
- *Manuali gjeodezik për parcelën kadastrale nr 91-2 ZK. Sofali, i punuar nga gjeodeti i licencuar Ibrahim Jonuzi, me nr. të licensës 105, dt. e rilevimit 15.10.2020;*
- *Projektin konceptual të punuar nga kompania “Infra-Ing” shpk, me nr. biznesi 810833782;*
- *Fotot e lokacionit;*

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-202834/22 dt. 23.08.2022, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni- Plani Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projektit konceptual të prezantuar, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Kjo drejtori, pas shqyrtimit të kërkesës, ka konstatuar, se për vazhdimin e procedurës dhe vendosjen e drejtë të çështjes, lënda duhet të plotësohet sipas shkresës “Kërkesë për plotësim dokumentacioni” Ref. 05 Nr. 350/02-202834/22 dt. 23.08.2022 te datës 05.10.2022. Pala përmes kërkesës 05 Nr. 350/03-248091/22 dt. 11.11.2022 ka plotësuar lëndën në fjalë sipas pikave të përshkruara në shkresën zyrtare.

peje (2) dhe në lokacionin në gjatë dhe mëqë ndërtime nga drejtori nuk ka pranuar ndonjë vlerëje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Meqenëse parcela kadastrale nr. 91-2 ZK Sofali, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuara si kulturë “arë e klasës 4”, obligohen aplikuesit që paraprakisht aplikimit për leje ndërtimore, ta rregullojë këtë çështje, duke bërë pagesën e kompensimit për ndërrim të destinimit, konform dispozitave ligjore të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që rregullojnë këtë fushë, sipas përshkrimit në pikën IX. të këtij akti.

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 Driton Mamaj, në lagjen “Sofalia”, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/03-248091/22 dt.11.11.2022, kyçja për automjete në rrugën e cila është e paraparë me planin rregullues të lagjes “Sofalia”, për ndërtesën banimore - shtëpi individuale me etazhitet S+P+1, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë marrë parasysh edhe parcelën 00091-2 ZK. Sofali në raport me rrugët e planifikuara. 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 Nr. 04/L- 110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, në nenin 6, 57 dhe 140 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenin 13 të Udhëzimit Administrativ 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”, Drejtorja e Urbanizmit ka konstatuar se aplikuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues të 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 sipas këtij Vendimi.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Dispozita urbanistike -”zgjidhja urbane” me ndërtesa të planifikuara, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në Sistemin Koordinativ KosovaRef01, Manuali gjeodezik I ndarjes.

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 ti përcillet organit epror – MMPHI-së.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-202834/22 dt. 23.08.2022 dhe në lëndën bazë.

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. 350/02-202834/22 DT. 12.12.2022**

Zyrtari,
Mimoza Berisha Prestreshi

U.D. Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi





Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

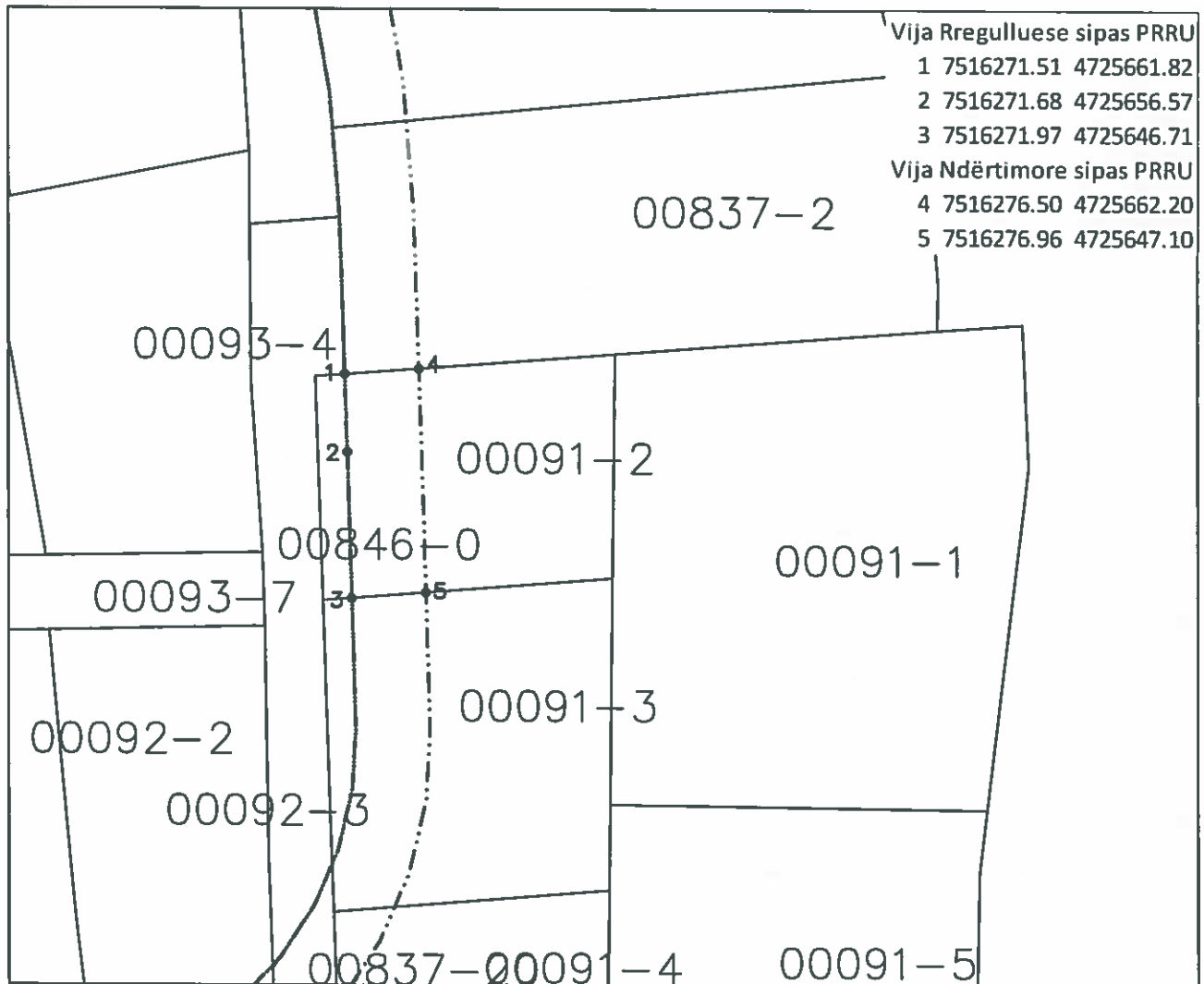
Komuna e Prishtinës
Opština Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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

ZK. Sofall



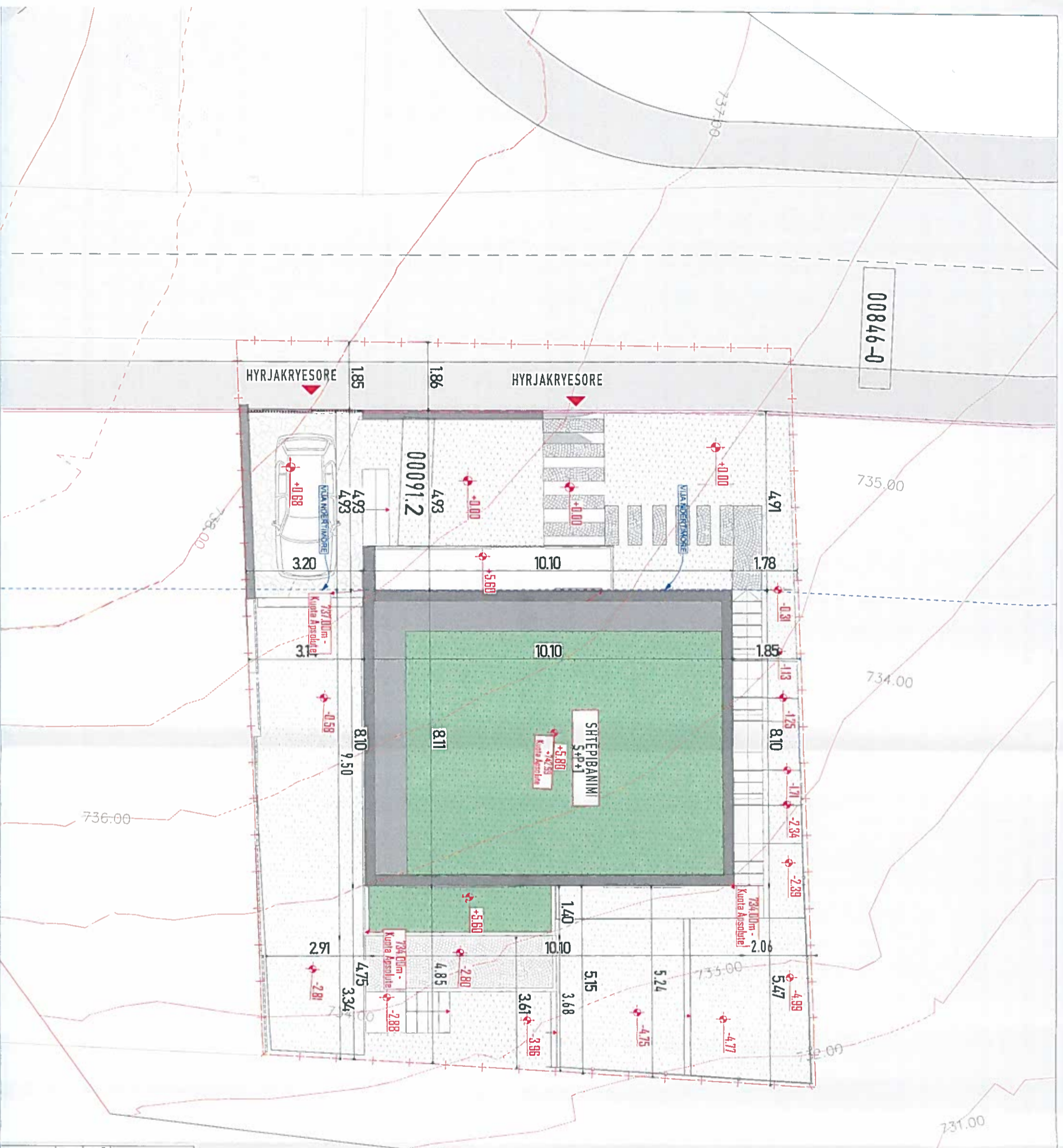
Punoi:
Kushtrim Domaneku

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 17.11.2022

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela kadastrale



SHKURTORJA E TËRË

SUTERENI: 36.50m² 50% E SHP 73.00m²
 PËRDIHESA: 99.10m²
 KATI I : 89.72m²
 Total sipërfaqe: 215.32m²

INFORMATAI NE BAZË TE PZHË
 ISP - Indeksi i Shtyhezimitit së
 Parcelës 0.4 - Arktekturë e
 Qendroshme

**TË KALKULUARA NE BAZË TË
 INFORMATIVE:**
 SIp. e Parcelës: 300.00m²
 SIp. e Parcelës sipas PZHË:
 (270.00m²) E LEJUAR PER SHFYTEZIM.
RIKAPITULLIMI SIPERFAQEVE
 SIp. e Parcelës: 270.00m²
 SIp. e Perdhesës: 89.10m²
 33.00% Siperfaqe Nderituse
 67.00% Siperfaqe Gjelbruse

**ISPN - Indeksi i Siperfaqes
 Nderitimore mbi tokë 0.8**
**RIKAPITULLIMI SIPERFAQEVE MBI
 TOKË**
 SIp. e Parcelës: 270m²
 SIp. Total Nderituse : 215.32m²
 79.74% Total Siperfaqe Nderituse

**ISGJ - Indeksi i siperfaqes së
 gjelbrimit 0.5**
RIKAPITULLIMI SIPERFAQEVE
 Hapsira me Kocka: 42.30m²
 Hapsira ndelutuese: 89.10m²
 Hapsira Gjelbruse : 141.79m²
 SIp. e Parcelës: 270.00m²
 52.51% Totali sIp. Gjelbruse

**Distanca e vendosjes së ndërtesave
 ndaj kufirit të parcelës**
 - Kithina Primare min. 0.5H
 - Kithina Sekondare min. 0.2H

**LOGARITJA E DISTANCES NGA
 PARC. FQINJE 00091-3, ana Veriore
 0091a e Siperme**
 Lartësia e Objektivit mbi tokë:
 H=6.70m
 Kriteri per kithina primare: 0.5H
 Kriteri per kithina sec. pa hapsire: 0.2H

**LOGARITJA E DISTANCES NGA
 PARC. FQINJE 00837-2, ana Lindore
 Ana e Poshteme**
 Lartësia e Objektivit mbi tokë:
 H=9.50m
 Kriteri per kithina primare: 0.5H
 Kriteri per kithina sec. pa hapsire: 0.2H

**LOGARITJA E DISTANCES NGA
 PARC. FQINJE 00837-2, ana Jugore
 Ana e Poshteme**
 Lartësia e Objektivit mbi tokë:
 H=5.80m
 Kriteri per kithina primare: 0.5H
 Kriteri per kithina sec. pa hapsire: 0.2H

**LOGARITJA E DISTANCES NGA
 PARC. FQINJE 00837-2, ana Jugore
 Ana e Poshteme**
 Lartësia e Objektivit mbi tokë:
 H=9.50m
 Kriteri per kithina primare: 0.5H
 Kriteri per kithina sec. pa hapsire: 0.2H

Infra-Ing
 design & construction

Adrese: Rr. Kroi i Bardhë Nr.51, Dardania - Prishtinë
 E-mail: infraing.k@pmail.com

PROJEKTORE
 Ida Naseri Surdullit

ARCHIT. LINDONA BEHVRANI

PRISHTINE

OSARIN BASHKIM VECORI I NDIPTORË

Shtigjet Bandini S+P+1 - Sociali Prishtinë

Pjesëtar
 1:100
 DIMENSIONALITET
 A4/1

Situacioni i Ngushtë