



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

OPŠTINA ZA URBANIZIM
PRISHTINA
REPUBLIKA KOSOVO

PRISHTINA



01-162

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 & 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, UA 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, 05nr.350/02-34798/22 dt.16.02.2022, të kërkesve / bashkëpronarëve Luan, Dafina dhe Dren Tahiri nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare dyshe – **2 shtëpi - Ndërtesa "1" & "2"** me P+1, në kuadër të Bllokut urban "G-G-04" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofali" 2016 + 2024 në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative me datë 29.04.2022 merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkesve / bashkëpronarëve, Luan, Dafina dhe Dren Tahiri nga Prishtina, sipas kërkesës, 05nr.350/02-34798/22 dt.16.02.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e ndërtesa individuale banimore / shtëpi familjare dyshe – **2 shtëpi - Ndërtesa "1" & "2"** me P+1, në kuadër të Bllokut urban "G-G-04" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofali" 2016 + 2024 në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale nr.1092-30 & 1092-31 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual / Plani i situacionit - "zgjidhjes urbane" të prezantuar në këtë drejtori.

II. Lokacioni / parcelat për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Bllokut urban "G-G-04" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofali" 2016 + 2024, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 031 - 247790 dt. 04.10.2016, me destinim "Banim individual i ulët".

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit sipas planit rregullues të hollësishëm, kërkesi është informuar përmes "Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm 2016-2024, kërkesit janë informuar përmes Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofali"2016-2024 05nr.350/01 – 176594/21 dt.08.09.2021, lëshuar nga DPSZHQ të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale, nr.1092-30 & 1092-31 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
 - nr.1092-30; S=257m²; Luan, Dafina & Dren Tahiri....."Tokë ndërtimore";
 - nr.1092-31; S=256m²; Luan, Dafina & Dren Tahiri....."Tokë ndërtimore";
- **Totali i parcelave të trajtuar: S=513m².**
- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura , është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.1092-30 ZK Prishtinë përfshihet një shtëpi individuale banimore me P+0, kurse parcela tjerë është të zbrazët;
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel nga të gjitha drejtimet jug – veri me disnivel ~1.30m';
- Qasja ekzistues e parcelave të lartcekur është përmes rrugës lokale të asfaltuar, gjegjësisht përmes rr."Xhavit Ahmeti";
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` janë disa shtëpi individuale banimore ;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar dhe për ndërtimin e ndërtesave individuale banimore / shtëpi familjare dyshe - Ndërtesa "1" & "2" me P+1 dhe me infrastrukturë teknike përcjellëse, në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishtëm "Sofali" 2016 + 2024 në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe ato janë:

- Organizimi & qasja në parcelat ndërtimore, pozicionimi, gabaritet, etazhitet e ndërtesave/ shtëpive familjare, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese & ndërtimore, distanca nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale për organizimin – rregullimin e parcelave kadastrale të trajtuara në parcela ndërtimore - sipërfaqe brenda vijës rregulluese, të parcelave për realizimin e ndërtesave individuale banimore – shtëpi familjare dyshe, janë:
 - nr.1092-30; S=226m²;
 - nr.1092-31; S=202m²;

Totali i parcelave të trajtuar: S=428m².

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale për organizimin – rregullimin e parcelave kadastrale që nuk trajtohen në parcela ndërtimore - sipërfaqe jashtë vijës rregulluese, të parcelave për realizimin e ndërtesave individuale banimore – shtëpi familjare dyshe, janë:
 - nr.1092-30; S=31m²;
 - nr.1092-31; S=54m²;

Totali i parcelave të trajtuar: S=85m².

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, të jetë për banim individual / shtëpi familjare si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh, ndërtime në shërbim të kompleksit etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti sipas planit rregullues është P+2 etazhe mbi tokë, (sipas projekt propozimit P+1);
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelave ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë - gabarit të përdheses ose suteranit, sipas planit rregullues lejohet max.30%:

Ndërtesat individuale banimore / shtëpi familjare dyshe: Ndërtesa "1" & "2";

S=226 x 0.3 =67.80m² / lejuar për parcelën nr.1092-30 /

S=60m² / sipas projekt për parcelën nr.1092-30 /

S=202 x 0.3 =60.60m² / lejuar për parcelën nr.1092-31 /

S=60m² / sipas projekt për parcelën nr.1092-31 /

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max.50%, bazuar në planin rregullues dhe paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është:

Ndërtesat individuale banimore / shtëpi familjare dyshe: Ndërtesa "1" & "2";

S=226 x 0.5=113m² / lejuar për parcelën nr.1092-30/

S=0.00m² / sipas projekt për parcelën nr.1092-30 /

S=202 x 0.5=101m² / lejuar për parcelën nr.1092-31 /

S=0.00m² / sipas projekt për parcelën nr.1092-31 /

- Në kuadër të kompleksit të planifikohen edhe hapësira me sipërfaqe gjelbëruese (ISGJ) min.50%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, bazuar në Vendim 01nr.110-391 dt.1.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, është:

Ndërtesat individuale banimore / shtëpi familjare dyshe: Ndërtesa "1" & "2";

S=226 x 0.5=113m² / lejuar për parcelën nr.1092-30/

S=131m² / sipas projekt për parcelën nr.1092-30 /

S=202 x 0.5=101m² / lejuar për parcelën nr.1092-31 /

S=108m² / sipas projekt për parcelën nr.1092-31 /

- Koeficienti i ndërtimit të etazheve të mbi tokës (ISHD) sipas PZHU-së është 0.8 për parcelat ndërtimore, andaj trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritjet, 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 – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:



Ndërtesat individuale banimore / shtëpi familjare dyshe: Ndërtesa "1" & "2":

$S=226 \times 0.8 = 180.80\text{m}^2$ / lejuar për parcelën nr. 1092-30 /

$S=127\text{m}^2$ / sipas projekt për parcelën nr. 1092-30 /

$S=202 \times 0.8 = 161.60 \text{m}^2$ / lejuar për parcelën nr. 1092-31 /

$S=127\text{m}^2$ / sipas projekt për parcelën nr. 1092-30 /

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, 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 të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e PZHU-së distanca dhe "sipërfaqja e lirë përreth objektit duhet të pozicionohet në kuadër të "ngastrës"- brenda parcelës kadastrale, dhe për të siguruar dritë dhe ajër të mjaftueshëm", kjo sipërfaqe e lirë duhet të jetë $0.5 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m;
- Qasja në Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Për çdo shtëpi familjare, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesës apo parcelës;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme si dhe shtigjet & trotualet;
- Në kuadër të kompleksit 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;

V. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale nr. 1092-30 & 1092-31 ZK Prishtinë, për formimin e parcelave ndërtimore të realizohet sipas zgjidhje urbane - projekt propozimit - Planit të situacionit dhe manuali e ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, Drejtoria e Urbanizmit jep PËLQIM për ndarjen / parcelimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Manualit i ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Ndarja e parcelave të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të bashkëpronarëve, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ Kosova REF01", punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje punuar nga gjeodeti i licencuar Fuad Mahmuti nga Prishtina me numër të licencës nr.13, të cilat janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Kyçja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i 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 energji elektrike dhe ujësjellës).

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

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 paragrafin IV. dhe projekt propozimin konceptual të prezantuar, "Udhëzimit

Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 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", "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- 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 - 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 dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Mendimi profesional i strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Situacioni dhe mendimi profesional i instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Situacioni dhe mendimi profesional i instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Situacioni dhe mendimi profesional i instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", 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;

VIII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 & 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të ri-mbursuar 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 parcelave & investitorit);

IX. Paguesa 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 dhënie 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 & 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 leje rrënimi për rrënimin e ndërtesës ekzistuese në kuadër të parcelës kadastrale nr.1092-30 ZK Prishtinë, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënimit, aplikuar me kërkesë të veçantë.

X. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore është 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

Kërkuesit / bashkëpronarët Luan, Dafina dhe Dren Tahiri nga Prishtina me kërkesën 05nr.350/02-34798/22 dt.16.02.2022, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e ndërtesave individuale banimore / shtëpi familjare dyshe – **2 shtëpi - Ndërtesa "1" & "2"** me P+1, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05nr.350/02-34798/22 dt.16.02.2022, dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikatat e njësive kadastrale për parcelat: nr.1092-30 & 1092-31 ZK Prishtina, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*
- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikatat e njësive kadastrale për parcelat: nr.1092-10 ZK Prishtina, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;*
- *Shkresa "Njoftimi Publik" e datës 11.03.2022 – 15.03.2022, të lëshuar nga kjo drejtori;*
- *Fotot e njoftimit publik;*
- *Fotot e lokacionit dhe ndërtesës në lokacion;*
- *Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofali" 2016-2024 05nr.350/01-- 176594/21 dt.08.09.09.2021, lëshuar nga DPSZHQ e Komunës së Prishtinës;*
- *Vërtetimi i tatimpaguesit Dafina Tahiri nr.34745/22 dt.16.02.2022;*
- *Vërtetimi i tatimpaguesit Dren Tahiri nr.34745/22 dt.16.02.2022;*
- *Vërtetimi i tatimpaguesit Luan Tahiri nr.10-430/03-0019635/22 dt.28.01.2022;*
- *Incizimin gjeodezik të parcelave – "Situacioni i terrenit në parcelat nr.1092-30 & 1092-31 ZK Prishtina, punuar nga gjeodeti i licencuar Fuat Mahmuti nga Prishtina me numër të licencës nr.13.*
- *Projekt propozimi – Pojëkti konceptual i ndërtesave individuale banimor – shtëpive familjare dyshe, hartuar nga "Infra-ing" L.L.C. nga Prishtina me Certifikatë të regjistrimit ARBK 810833782 me persona të autorizuar Lirie Munishi dhe Naim Munishi dhe me projektues Naser Surdulli,ida;*
- *Fotokopjet e dokumenteve të identifikimit të pronarëve;*
- *Manuali i ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar Fuad Mahmuti nga Prishtina me numër të licencës nr.13.*

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit dhe shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02-34798/22 dt.16.02.2022, dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi, për atë zonën urbane, në mënyrë kronologjike konstaton se:

Bazuar në dokumentet e planifikimit hapësinor, konkretisht Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofali" 2016 + 2024 në Prishtinë, konstatohet se parcela kadastrale nr.1092-10 ZK Prishtinë, fillimisht dhe pas ndarjes së parcelave nr.1092-30 & 1092-31 ZK Prishtina, përfshihen në kuadër të Bllokut urban "G-G-04" të planit rregullues dhe pjesërisht në hapësira publike të këtij plani konkretisht në rrugë të planifikuara.

Pas pranimit të kërkesës, analizimit të Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, me datë 11.03.2022 është vendosur afishja “Njoftimi publik” e cila ka qëndruar gjer me datë 15.03.2022, ku sipas rregullativës ligjore të lartë cekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës informohet me synimin e kërkesve dhe ju ofrohet mundësia e dhënies së komenteve duke përfshi edhe pronarët / poseduesve të parcelave kadastrale të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m’. Gjatë kësaj periudhe, gjegjësisht datave të lartë shënuara në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik nuk kanë arritur koment nga publiku i rrethinës;

Bazuar në gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe kësaj gjendje në raport me planin rregullues, konstatohet se parcelat kadastrale të trajtuara përfshinë sipërfaqen prej $S=257+256=513m^2$, (bazuar në certifikatat pronësisë) ku nga kjo sipërfaqe pjesa e konsiderueshme prej $S=226+202=428m^2$, trajtohet për parcela ndërtimore, pjesa prej $S=85m^2$, të cilat sipërfaqja prej nuk trajtohen me koeficient ndërtimi dhe të njëjtat mbesin në pronësi të bashkë pronarëve dhe do të shendohen me destinim infrastrukturë rrugore;

Në ndërkohë bashkë pronarët e parcelës kadastrale nr.1092-0 ZK Prishtinë, me vetiniciativë kanë realizuar ndarjen e kësaj parcele në dy parcela kadastrale , nr.1092-30 & 1092-31 ZK Prishtinë, andaj edhe kjo drejtori ka vazhduar procedurën e trajtimit me këto dy parcela kadastrale me sipërfaqe prej $S=257m^2$ & $256m^2$.

Sipas projekt propozimit, Plani i situacionit - “zgjdhja urbane” është konceptuar në dy parcela ndërtimore për ndërtimin e dy shtëpive individuale banimore – shtëpi dyshe me etazhitet P+1 sipas përkrahimit të paragrafit IV. të vendimit të kushteve ndërtimore, dhe i njëjti është në harmoni me kriteret e Bllokut urban “G-G-04” të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofali” 2016 ÷ 2024 në Prishtinë dhe Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, si parcelat ndërtimore ashtu edhe sipërfaqeve ndërtimore të ndërtesave-shtëpive, duke u bazuar në parcelat minimale dhe maksimale të kompleksit.

Njëherë, bazuar në parametrat dhe kriteret e përcaktuara me Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofali” 2016 ÷ 2024 në Prishtinë, konstatohet se për destinimet “Ndërtim individual”, lejohen ndërtesat nga I ÷ III etazhe, ISHP-ja 0.3 (shfrytëzimi i parcelës për ndërtim) dhe ISPN-ja 0.8 (koeficienti ndërtimor bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore). Njëherë në këtë dispozitë është përcaktuar edhe distancat minimale në mes të ndërtesave, konkretisht në zonat e reja të ndërtimit, e që është $0.5 ÷ 1H$ e kthinave primare ndërsa e atyre sekondare është $0.2 ÷ 1H$, ose nga kufiri i parcelës gjysma e kësaj distance, të cilat distanca dhe kriteret janë respektuar edhe në Plani i situacionit – “zgjdhja urbane” të prezantuar;

Pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionit të shqyrtuar, rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht, nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të “Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 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”, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe se Plani i situacionit - “zgjdhja urbane” me projekt propozimin konceptual të propozuar është në harmoni me kriteret e dokumentit të planifikimit hapësinor – Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofali” 2016 ÷ 2024, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 031 - 247790 dt. 04.10.2016, i cili në ato parcela ka destinim “Banim individual i ulët” , andaj u vendos që me vendim të caktohen kushtet ndërtimore, për ndërtimin për ndërtimin e ndërtesave individuale banimore / shtëpi familjare dyshe – **2 shtëpi – Ndërtesa “1” & “2”** me P+1, në kuadër të Bllokut urban “G-G-04” të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofali” 2016 ÷ 2024 në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale nr.1092-30 & 1092-31 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit / Plani i situacionit - “zgjdhjes urbane” të prezantuar në këtë drejtori.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - “zgjdhja urbane” e ndërtesave individuale banimore / shtëpive familjare dyshe – **2 shtëpi – Ndërtesa “1” & “2”** me P+1, në kuadër të Bllokut urban “G-G-04” të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofali” 2016 ÷ 2024 në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale nr.1092-30 & 1092-31 ZK Prishtinë dhe Manuali i ndarjes së parcelave kadastrale.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me vendimin e kushteve ndërtimore, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtyre kushteve ndërtimore. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPH-së.

I dërgohet: Kërkuesve, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.350/02-34798/22 dt.16.02.2022.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 34798/22 DT. 29.04.2022**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini



U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi,



DREJTORI:
Arber Sadiki.



Rr. E PLANIFIKUAR SIMBAS PZHU

2,063

Vija Rregullative

Vija Rregullative

MARTIN ÇARAJA

Rr. E SIMB...

more

Shtëpi Banimi 2
P+1

Shtëpi Banimi 1
P+1

Vija Ndentimore

RIKARTULLIMI SIPERFACIJEVE Sip. e Parcelles: 513.00m ² Sip. e Parcelles sipas PZHUC: 429.10m ²	RIKARTULLIMI SIPERFACIJEVE Sip. e Parcelles: 428.10m ² Sip. e Parcelles: 170.00m ²
RIKARTULLIMI SIPERFACIJEVE 30.00% Sipërfaqe Ndërtues 10.00% Sipërfaqe Gjelbra	RIKARTULLIMI SIPERFACIJEVE 28.00% Sipërfaqe Ndërtues 22.00% Sipërfaqe Gjelbra
RIKARTULLIMI SIPERFACIJEVE Sip. e Parcelles: 286.40m ² Sip. e Parcelles: 60.00m ²	RIKARTULLIMI SIPERFACIJEVE Sip. e Parcelles: 1092.30. 276.40m ² Sipërfaqe: 31.00m ²
RIKARTULLIMI SIPERFACIJEVE 26.50% Sipërfaqe Ndërtues 23.50% Sipërfaqe Gjelbra	RIKARTULLIMI SIPERFACIJEVE Sip. e Parcelles: 1092.32. 201.20m ² Sipërfaqe: 54.00m ²
RIKARTULLIMI SIPERFACIJEVE Mposhtja Gjelbra: 131.20m ² Mposhtja me Kocka: 35.20m ²	RIKARTULLIMI SIPERFACIJEVE Sip. e Parcelles: 1092.32. 201.20m ² Sipërfaqe: 54.00m ²
RIKARTULLIMI SIPERFACIJEVE Mposhtja Gjelbra: 33.00m ² Mposhtja me Kocka: 108.70m ²	RIKARTULLIMI SIPERFACIJEVE Bsm. Totali Sipërfaqe per përbërësit simbas PZHUC

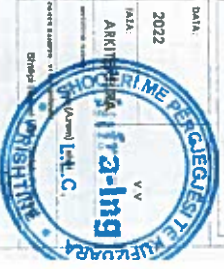
Infra-Ing

Adresa: Buzkull, Tiranë, Nr. 37, Tiranë, Rrethi

Akti i Lidhjes Teknike

[Signature]

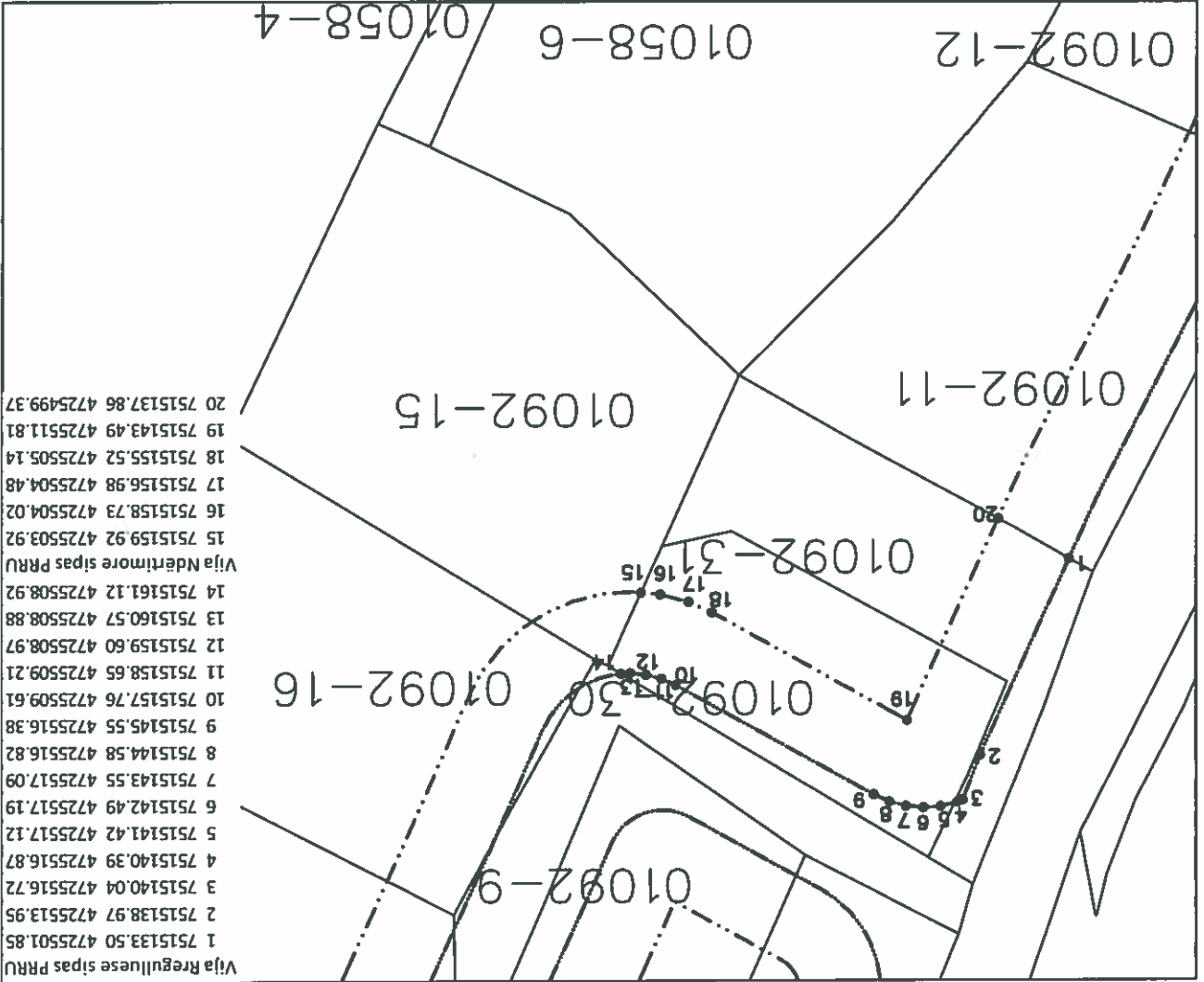
Sit. Gjendja e Propozuar Pzhu



SITUACIONI I PARCELAVE ME VIEN NDERTIMORE DHE
RREGULLESE NGA PLANI RREGULLES NE SISTEMIN
KOORDINATIV KOSOVAREF01

DREJTORIA E URBANIZMIT

Republika e Kosovës - Republic Of Kosovo
Komuna e Prishtinës - Municipality Of Prishtina
Opstina Prishtina - Municipality Of Prishtina



Legjenda:

Vija Rregulluese sipas PRRU
Vija Nderitimore sipas PRRU
Forceti Kodostre

Prishine: 15.04.2022

Punoi:
Kushtrim Domaneku
Nenshkrimi:

