

01-747

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-03 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr. 350/02-98002/22 dt. 05.05.2022, të aplikuesit/pronarit Bedri Kelmendi nga Prishtina me adresë në rr. Sami Frashëri, pn, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e dy (2) shtëpive dyshe individuale banimore/shtëpi familjare me etazhitet B+P+2, në kuadër të bllokut urban “G-08”, të tërësisë urbane “G”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizimit 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 aplikuesit/pronarit Bedri Kelmendi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-98002/22 dt. 05.05.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e dy (2) shtëpive dyshe individuale banimore/shtëpi familjare me etazhitet B+P+2, në kuadër të bllokut urban “G-08”, të tërësisë urbane “G”, të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 10386-0 ZK Prishtinë;

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia 2016-2024”, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-247790 dt. 04.10.2016, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Banim individual i ulët”.

Për kriteret urbane, parametrat dhe kushtet e ndërtimit sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, pronari është informuar përmes “Shkresës” Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm Sofalia 2016-2024”, me referencë 04-350/01-204977/21 dt.28.09.2021 të datës 11.10.2021, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcelës kadastrale të trajtuar, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
- nr. 10386-0; ZK Prishtinë, S=1248 m², Bedri Kelmendi, “Arë e klasës 3”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe çertifikatës së njësisë kadastrale;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuar, ka ndërtesa të ndërtuara, gjegjësisht ndodhet një shtëpi banimi me etazhitet B+P+2;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Terreni është i relativisht i rrafshhtë;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale është përmes rrugës ekzistuese rr. “Sami Frashëri” dhe rrugës të planifikuar sipas “Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia”;

- Në kuadër të perimetrit prej 50m² të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore, dhe ndërtesa tjera kryesisht ndërtime të ulta;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin shtëpisë individuale të banimore/shtëpisë familjare, në kuadër të bllokut urban "G-08", të tërësisë urbane "G", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia 2016-2024", në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik si dhe në bazë të 'Situacionit' të parcelës me vijën ndërtimore dhe rregulluese në sistemin koordinativ KOSOVAREF01", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia 2016-2024", është e planifikuar me destinim "Banim individual", me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira për parking, etj. (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas planit rregullues, është B+P+2, kurse i propozuar dhe i miratuar është B+P+2;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 10386-0; ZK Prishtinë, planifikohet ndërtimi i dy shtëpisë individuale banimore-shtëpisë familjare, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim;

Ndërtimin e dy (2) shtëpive dyshe individuale banimore/shtëpi familjare - "1" dhe "2"

Shtëpi familjare "1"

$S = 626.40 \text{ m}^2 / 475.40 \text{ m}^2$, mbi tokë + 151 m², nën tokë /,

Etazhitet: -B+P+2;

Shtëpi familjare "2"

$S = 626.40 \text{ m}^2 / 475.40 \text{ m}^2$, mbi tokë + 151 m², nën tokë /,

Etazhitet: -B+P+2;

Sipërfaqja e përgjithshme: $S=1,252.80 \text{ m}^2 / 950.80 \text{ m}^2$, mbi tokë+302.00 m², nën tokë /,

- Pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar me sipërfaqe brenda vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, është:
 - **Sipërfaqe totale; $S = 599 \text{ m}^2 + 599 \text{ m}^2 = 1198 \text{ m}^2$;**
- Pjesa e parcelës kadastrale e trajtuar me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese – parcelës ndërtimore, për realizimin e shtëpisë individuale të banimit, është:
 - **Sipërfaqe totale; $S = 50 \text{ m}^2$;**
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore - brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës ose suterren, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, është max. 30%;
 - **Shtëpi familjare "1" dhe "2"**
 $S = 1198 \text{ m}^2 \times 0.3 (30\%) = 359.40 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
 $S = 151 \text{ m}^2 / 12.60 \%$, sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, është max. 50%, ndërsa pjesa e bodrumit që del jashtë gabaritetit të objektit në përdhësë nuk duhet të jetë mbi nivelin e tokës", është max 0.5 (50 %);
 - **Shtëpi familjare "1" dhe "2"**
 $S = 1198 \text{ m}^2 \times 0.5 (50\%) = 599.00 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia",
 $S = 151 \text{ m}^2 / 12.60 \%$, sipas projekt propozimit;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese – (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, është min. 50%;

- **Shtëpi familjare “1” dhe “2”**

$S = 1198 \text{ m}^2 \times 0.5 (50\%) = 599 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia”,

$S = 740 \text{ m}^2 / 61.76 \%$, sipas projekt propozimit;

- Koeficienti i shfrytëzimit të sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore (ISPN) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia” 2016-2024, 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 ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë - suterren, dhe 0% për etazhet e nëntokës - bodrume.

- **Shtëpi familjare “1” dhe “2”**

$S = 1198 \text{ m}^2 \times 0.8 (80\%) = 958.40 \text{ m}^2$ / sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia”,

$S = 950.80 \text{ m}^2 / 79.36 \%$, sipas projekt propozimit;

- Distanca e vendosjes së ndërtesave ndaj kufirit të parcelës, për kthina primare min 0.5 H, për kthina sekondare min.0.2 H, dhe marrëveshja me fqin deri në bashkim të plotë.
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë, sipërfaqja që zë shtesa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale është përmes rrugës ekzistuese rr. “Sami Frashëri” dhe rrugës të planifikuar sipas “Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia”;
- Për shtëpi individuale banimi duhet të sigurohet 1 vendparking, për njësi banimi. vendiparkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 50 % për gjelbërim;
- 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 eficientës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.
- Të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të sipas Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofalia”, si dhe me normat dhe standardet tjera të planifikimit.

V. **Ndarja/parcelimi** i parcelës kadastrale nr. 10386-0 ZK Prishtinë, 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 parcelës kadastrale të lartcekur, 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 pronarit, duke u bazuar edhe në, Plani i 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"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

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

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m², 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;
- 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 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdheshë 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, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e 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 01nr.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 të terrenit;

VIII. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 10386-0 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, "arë e klasës 3", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Planit të situacionit – “zgjidhjes urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=1198 m², procedurë kjo e cila duhet të përfundohet pas realizimit të pikave V dhe VI, të këtij Vendimi. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

IX. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave 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 bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

X. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

XI. Para aplikimit për leje ndërtimore aplikuesi duhet të parashtroj në këtë drejtori, kërkesën për rrënimin e ndërtesave ekzistuese brenda parcelës. Pasiqë, në kuadër të parcelës kadastrale në fjalë, bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelës kadastrale të trajtuar, ka ndërtesa të ndërtuara, gjegjësisht ndodhet një shtëpi banimi me etazhitet B+P+2.

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

A r s y e t i m

Aplikuesi/pronari Bedri Kelmendi nga Prishtina, me kërkesën 05 Nr. 350/02-98002/22 dt. 05.05.2022, i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor e dy (2) shtëpive dyshe individuale banimore/shtëpi familjare me etazhitet B+P+2, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-98002/22 dt. 05.05.2022 aplikuesi ka prezentuar këtë dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën nr. 10386-0; ZK Prishtinë, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-10386-0; ZK Prishtinë, në emër të Bedri (Musli) Kelmendi, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Bedri (Musli) Kelmendi, nr. 97939/22, dt. 05.05.2022, të lëshuar nga Drejtoria e Financave;
- Kopje të dokumentit të identifikimit të pronarit Bedri Kelmendi;
- Shkresën Informatën nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia 2016-2024", me Ref.nr. 04-350/01-204977/21 dt.28.09.2021 të datës 11.10.2021 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Incizimi gjeodezik për parcelën kadastrale nr. 10386-0; ZK Prishtinë, i punuar nga kompania gjeodezike e licensuar "Geo-Fa" sh.p.k, me nr. të licensës 57;
- Manuali gjeodezik për ndarje të parcelës kadastrale nr. 10386-0; ZK Prishtinë, i punuar nga kompania gjeodezike e licensuar "Geo-Group" sh.p.k, me nr. të licensës 52;
- Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesave individuale të banimit/shtëpive familjare, në kopje të fortë/fizike edhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese "Toning" sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 811484104;
- Foto të lokacionit;

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-98002/22 dt.05.05.2022, dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe atë 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 për hapësirën ku gjendet lokacioni - Plani Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024, si dhe konsultimit të projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidhja urbane" të prezantuar, në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Parcelat kadastrale, nr.10386-0 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme, sipas certifikatës së njësisë kadastrale, $S=1248 \text{ m}^2$, përfshihet në kuadër të bllokut urban "G-08", të tërësisë urbane "G", të Plani Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" 2016-2024 në Prishtinë, dhe sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar si hapësirë për ndërtimin e ndërtesave individuale banimore – shtëpive familjare, i cili destinim është konfirmuar përmes Shkresës Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia 2016-2024", me referencë 04-350/01-204977/21 dt.28.09.2021 të datës 11.10.2021, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, dhe i cili njëherit është destinim i propozuar nga aplikuesit.

Pas pranimit të kërkesës dhe analizimit të Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim, pikën 1.2 dhe 1.2.2, të nenit 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, kjo drejtori me datë 24.06.2022, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethit në diametër prej 50 m, për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 28.06.2022, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë ankesë, kërkesë, vërejtje apo sugjerim nga qytetarët e asaj zone.

Në fazën e periudhës së qëndrimit të njoftimit publik, është analizuar projekt propozimi i prezantuar, si koncept dokument, dhe është konstatuar se i njëjti është hartuar në harmoni me kriteret e përcaktuara me Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofalia 2016-2024", dhe se parcela kadastrale të përfshirë në trajtim, është e shtrira në zonë të destinuar për "Ndërtim individual", dhe një pjesë e saj, edhe në rrugë të planifikuar. Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" e ndërtimin e dy (2) shtëpive dyshe individuale banimore/shtëpi familjare me etazhitet B+P+2, me trajtim të një parcele kadastrale nr.

10386-0 ZK Prishtinë, me sipërfaqe të përgjithshme $S=1248 \text{ m}^2$, dhe ku, bazuar në manualin e ndarjes, e njëja sipërfaqe është planifikuar të ndahet në dy (2) parcela ndërtimore, me sipërfaqe të përgjithshme $S=1198 \text{ m}^2$, dhe një njësi tjera-parcela kadastrale-rrugë të planifikuara, me sipërfaqe të përgjithshme $S=50 \text{ m}^2$. Sipas projektit konceptual shtëpitë familjare të planifikuara për ndërtimin e dy (2) shtëpive dyshe individuale banimore/shtëpi familjare me etazhitet B+P+2, të konceptuara në 1 (një) tipe të realizimit të shtëpi dyshe, me etazhitet sipas përshkrimit në paragrafin IV të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore, janë në harmoni me kriteret e Plani Rregullues i Hollësishëm Sofalia 2016-2024”, dhe Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, si parcelat ndërtimore ashtu edhe sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave-shtëpive, duke u bazuar në parcelat minimale dhe maksimale të kompleksit.

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 Bedri Kelmendi, në lagjen “Sofalia”, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-98002/22 dt.05.05.2022, kyçjet për automjete në rrugën e paraparë sipas planit rregullues “Sofalia”, për dy ndërtesat banimore dyshe me nga dy hyrje për ndërtesë banimore me etazhitet B+P+2, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, si dhe parashikimi i trotuarit për këmbësor mund të pranohet si e tillë. Kyçjet duhet ti përshataten 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 dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 13 të Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuksi ka prezantuar të gjitha dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i Situacionit – zgjidhja urbane dhe “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ Kosovaref01” të punuar nga kjo Drejtori.

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

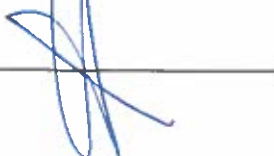
Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesi, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-98002/22 dt. 05.05.2022, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

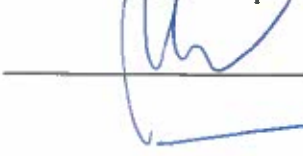
DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS

05 NR. 350/02-98002/22 Dt. 12.12.2022

Zyrtar,
Uran Ramadani

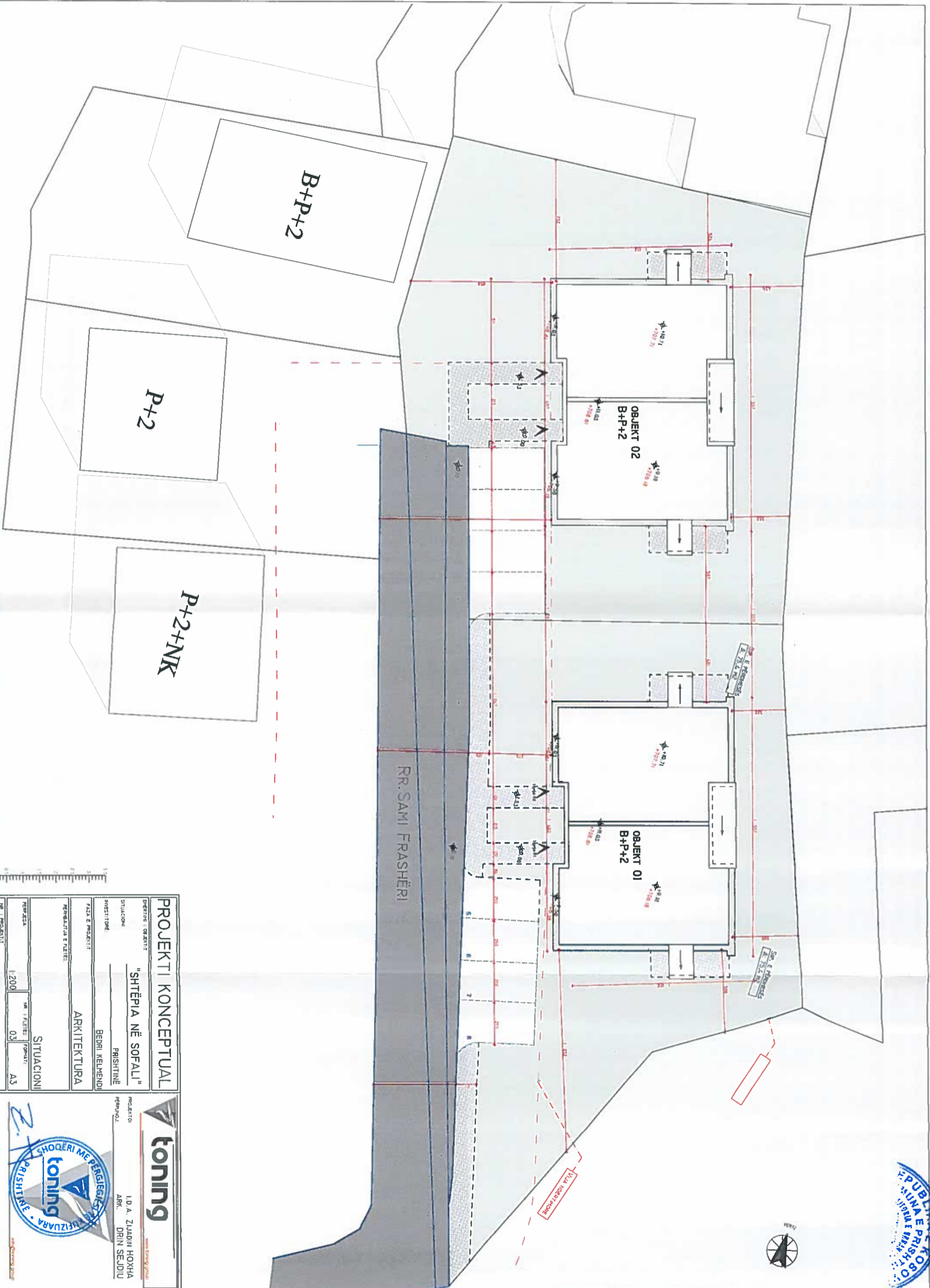


u.d Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi



Drejtor i Drejtorisë,
Arber Sadiki





PROJEKTI KONCEPTUAL	
OPERIMI I QASIMIT	"SHTËPIA NË SOFALI"
SITUACIONI	PRISHTINË
ANEXISTENCË	BEDRI KËLHENDI
FAZA E PROJEKTI	ARKITEKTURA
PERSONALITIA E FALETË	
PROJEKTA	SITUACIONI
1:200	A3
NR I PROJEKTI	
03	

toning	PROJEKTOI	I.D.A. ZIJADIN HOXHIA
	PREREDHOL	ARK. DRIN SEJDIU

SHOQËRI ME PËRIGJESHËSI
PRISHTINE

PRISHTINE 2022