



01-500

	<p>Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p>Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina</p>	<p style="text-align: center;">PRISHTINA</p> 
---	--	--

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 8 & 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 22 & 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L - 031 dt.21.06.2016, nenit 17 pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L - 040, dt. 20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010 dhe 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, 05nr.350/02 – 67599/19 dt.22.03.2019, të kërkuesit / pronarit “Rokšped”sh.p.k. nga Prishtina, Lagjja “Sofali”, p.n., për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e dy shtëpive individuale banimore / shtëpi familjare dyshe, me etazhitete B+P+1 në kuadër të Bllokut urban “E-05” të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofali” 2016 ÷ 2024 në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit në procedurë të rregullt administrative me datë 05.06.2019 merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore, kërkuesit / pronarit “Rokšped”sh.p.k. nga Prishtina, Lagjja “Sofali”,p.n., sipas kërkesës, 05nr.350/02 – 67599/19 dt.22.03.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e dy shtëpive individuale banimore / shtëpie familjare dyshe me etazhitete B+P+1,në kuadër të Parcelave ndërtimore, “A-21” & “A-22” të Bllokut urban “E-05” të Planit Rregullues të Hollësishëm “Sofali” 2016 ÷ 2024 në Prishtinë, formuar nga parcelat kadastrale nr.473-0, 815-11 & 815-2 ZK Sofali.

II. Lokacioni / parcelat për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Bllokut urban “E-05” 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, kërkuesi është informuar përmes “Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm 2016-2024, me referencë nr.21206 dt.06.03.2019, lëshuar përmes sistemit On-line nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcelave sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumentit të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
- nr.815-11:..... S=300m²:..... ”Rokšped”sh.p.k..... “Kullosë e klasit 3”;
- nr.815-12:..... S=341m²:..... ”Rokšped”sh.p.k..... “Kullosë e klasit 3”;
- nr.473-0:..... S=260m²:..... ”Rokšped”sh.p.k..... ”Pemishte e klasit 2”;

Totali: S=901m²

- E drejta pronësore - juridike e parcelës kadastrale, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.473-0, 815-11 & 815-12 ZK Sofali, nuk ka ndërtime të realizuara gjegjësisht parcelat janë të zbrazëta;
- Terreni ka rënie të vogël nga drejtimi jug në drejtimin të veriut me disnivel ~0.70m’;
- Qasja ekzistues e parcelave kadastrale të lartcekur është përmes rrugës lokale të Lagjes “Sofali”, e cila rrugë është edhe rrugë e planifikuar e planit rregullues të hollësishëm;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese të ndërtuara, shtëpi individuale banimore.



hapësirës sipas planifikuar në kuadër të Parcelave ndërtimore "A-21" & "A-22" të Bllokut urban "E-05" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofali" 2016 ÷ 2024, konkretisht të formuara nga parcelat kadastrale, nr.473-0, 815-11 & 815-12 ZK Sofali, bazuar në parametrat dhe kriteret urbane të planit rregullues të hollësishëm, për realizimin / ndërtimin e dy ndërtesave individuale banimore / shtëpive familjare dyshe dhe hapësira përcjellëse të tyre, janë:

- Organizimi dhe qasja në parcela ndërtimore, pozicionimi, gabaritet, etazhiteti i shtëpive, raporti i tyre me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distanca nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkingjet 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" bashkangjitura vendimit të kushteve ndërtimore;
- Me kushte ndërtimore në kuadër të Parcelave ndërtimore "A-21" & "A-22", formuar nga parcelat kadastrale, nr. 473-0, 815-11 & 815-12 ZK Sofali, planifikohet ndërtimi i dy ndërtesave individuale të banimit / dy shtëpi familjare dyshe, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Parcela ndërtimore "A - 21":

Shtëpia familjare - S=249.32m² / 195.44m² + 53.88m², nën tokë/

Etazhitet: -B + P + 1,

Parcela ndërtimore "A - 22":

Shtëpia familjare - S=249.32m² / 195.44m² + 53.88m², nën tokë/

Etazhitet: -B + P + 1,

Totali i dy ndërtesave: S=498.64m² / 390.88m², mbi tokë + 107.76m², nën tokë/

- Pjesët e parcelave e trajtuara me sipërfaqe brenda vijës rregulluese - parcelës ndërtimore, për realizimin e Parcelave ndërtimore "A-21" & "A-22", ku planifikohet ndërtimi i dy ndërtesave individuale të banimit – shtëpi familjare dyshe, janë:

- nr.815-11;..... S=289m²;
- nr.815-12;..... S=210m²;
- nr.473-0;..... S=173m²;

Totali: S=672m²

- Pjesët e parcelave të trajtuara me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese - parcelë ndërtimore, për realizimin e Parcelave ndërtimore "A-21" & "A-22", ku planifikohet ndërtimi i dy ndërtesave individuale të banimit – shtëpi familjare dyshe, janë:

- nr.815-11;..... S=11m²;
- nr.815-12;..... S=131m²;
- nr.473-0;..... S=87m²;

Totali : S=229m²

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave individuale banimore / shtëpive familjare, të jetë për banim familjar dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal i lejuar sipas planit rregullues të hollësishëm, është P+2, gjegjësisht tri (3) etazhe mbi tokë;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore (ISHP), brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesë në bazë / gabariti të përdheses ose suteranit, lejohet max.30%:

Parcela ndërtimore "A - 21":

S=332 x 0.3=99.60m² / lejuar sipas PRRH/,

S=100.30m²; / sipas projekt propozimit /.

Parcela ndërtimore "A - 22":

S=340 x 0.3=102m² / lejuar sipas PRRH/,

S=100.30m²; / sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesave / shtëpive në bazë / gabariti të bodrumit sipas planit rregullues të hollësishëm është max.50%, kurse bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës lejohet max.60%. Sipas kalkulimeve kjo sipërfaqe është:

Parcela ndërtimore "A - 21":

S=332 x 0.5=166m² /lejuar sipas PRRH/,

$S=332 \times 0.6=199.20\text{m}^2$ / lejuar sipas vendimit/
 $S=53.88\text{m}^2$; /sipas projekt propozimit /.

Parcela ndërtimore "A - 22":

$S=340 \times 0.5=170\text{m}^2$ /lejuar sipas PRRH/,
 $S=340 \times 0.6=204\text{m}^2$ / lejuar sipas vendimit/
 $S=53.88\text{m}^2$; /sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i parcelave ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) sipas planit rregullues është min.50%, kurse sipas Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet min. 40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe është:

Parcela ndërtimore "A - 21":

$S=332 \times 0.5=166\text{m}^2$ /lejuar sipas PRRH/,
 $S=332 \times 0.4=132.80\text{m}^2$ / lejuar sipas vendimit/
 $S=168.70\text{m}^2$; /sipas projekt propozimit /.

Parcela ndërtimore "A - 22":

$S=340 \times 0.5=170\text{m}^2$ /lejuar sipas PRRH/,
 $S=340 \times 0.4=136\text{m}^2$ / lejuar sipas vendimit/
 $S=168.70\text{m}^2$; /sipas projekt propozimit /.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas planit rregullues të hollësishëm është max.0.80% për ndërtim në kuadër të parcelës ndërtimore, andaj bazuar në normat dhe standardet në fuqi, 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.

Parcela ndërtimore "A - 21":

$S=332 \times 0.8=265.60\text{m}^2$ /lejuar sipas PRRH/,
 $S=195.40\text{m}^2$; /sipas projekt propozimit /.

Parcela ndërtimore "A - 22":

$S=340 \times 0.8=272\text{m}^2$ /lejuar sipas PRRH/,
 $S=195.40\text{m}^2$; /sipas projekt propozimit /.

- 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 shtesa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Bazuar në kriteret e planit rregullues të hollësishëm distanca minimale nga kufiri i parcelës për kthina primare duhet të jetë min.5.0 x H. Distanca minimale për kthina sekondare 0.2 x H, kurse me marrëveshje me fqinjët kjo distancë mund të zvogëlohet apo të ndërtohet në kufi në mes të parcelave;
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit të jetë max.1.40m, dhe nuk lejohet që niveli i përdheses të jetë nën nivelin e rrugës së planifikuar;
- Qasja në parcela të shtëpive individuale të jetë nga rruga e planifikuar, sipas normave të komunikacionit;
- Për një ndërtesë individuale - shtëpi familjare të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesës apo oborrit - kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

V. Bashkim i parcelave kadastrale nr. 473-0, 815-11 & 815-2 ZK Sofali, sipas parcelave ndërtimore bazuar në manualin e bashkimit punuar nga kompania gjeodezike "Geo Limit"sh.p.k. nga Prishtina.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura sipas manualit të bashkimit. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshtatet në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në operetën kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarit , duke u bazuar në manualin

nr.50, të cilat janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore
VI. Ndarja / parcelimi, i parcelave kadastrale, nr. 473-0, 815-11 & 815-2 ZK Sofali, do të realizohet sipas parcelave ndërtimore dhe vijave rregulluese të rrugëve të planifikuara të planit rregullues të hollësishëm dhe sipas manualit të ndarjes punuar nga kompania gjeodezike "Geo Limit" sh.p.k. nga Prishtina..

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas 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 operetin kadastral të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit, duke u bazuar në manualin e ndarjes punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo Limit" sh.p.k. nga Prishtina me numër të licencës nr.50, të cilat janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Kycja 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 kycje 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).

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

VIII. Dokumentacioni ndërtimor / projekti ideor, të hartohet nga ekipi me përgatitje profesionale - kualifikim përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën V., projekt propozimin e 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 rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor" si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, duke ju përmbajtur "Shtojca 2" të udhëzimit administrativ, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Plani i situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:1000;
- Plani i 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 1:100, 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, mobiluarin urban, etj;
- Deklaratat e projektuesve për fazat përkatëse, mbi rregullsinë e dokumentacionit ndërtimor;
- Plani i qasjes për instalimet elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kycje në rrjetin energjetik të qytetit;
- Plani i qasjes për instalimet e ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kycje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", 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;

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 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 të 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);

X. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqë parcelat kadastrale, nr.473-0, 815-11 & 815-12 ZK Sofali, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës si tokë bujqësore, me klasë / kualitetit “Kullosë e klasit 3” dhe “Pemishte e klasit 2”, andaj kërkohet, gjegjësisht pronari i tyre obligohet që të bëjë pagesën e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 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, gjegjësisht Parcelave ndërtimore, “A-21” & “A-22”, parcela këto të përcaktuar me Planin e situacionit – “zgjdhja urbane”, dhe të njëjtat do të përfshijë sipërfaqen prej, $S=332 + 340=672m^2$. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

Pjesët e parcelave kadastral që shtrihen në rrugë të planifikuara, t’ju ndërrohet destinimi i shfrytëzimit nga tokë bujqësore në destinim infrastrukturor – rrugë.

XI. 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 dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor, 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 konfirmimit për pagesë.

XII. 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

Kërkuesi / pronari, “Rokšped”sh.p.k. nga Prishtina, Lagjja “Sofali”, p.n., me kërkesës për kushte ndërtimore, 05nr.350/02 – 67599/19 dt.22.03.2019 dhe plotësuar me kërkesën 05nr.350/02-67599/19/1 dt.15.05.2019, ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin ideor për ndërtimin e dy shtëpive individuale banimore - shtëpie familjare dyshe me etazhite B+P+1, në lokacionin e përcaktuar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

- Dëshminë mbi pronësinë, kopjet e planit dhe certifikatat e njësive kadastrale për parcelat: nr.473-0, 815-11 & 815-12 ZK Sofali, lëshuara nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor "Rokšped"sh.p.k. nga Prishtina, nr.57214/19 dt.13.03.2019;
- Certifikatë e regjistrimit të biznesit të "Rokšped"sh.p.k. nga Prishtina, nr.70507889;
- Fotokopja e letërnjoftimit të Kadri Haxhilarit, Sabahidin Veselit dhe Gonxhe Zeqirit;
- Fotokopjen e pa vërtetuar të aktit noterial "Autorizim të përgjithshëm" të "Rokšped"sh.p.k. nga Prishtina, dhënë N.P.SH."Smart Project", nga Prishtina, përpiluar te Notere Alije Gusija në Prishtinë, me LRP.Nr.3926/2016 dhe Ref.Nr.1061/2016 dt.02.12.2016;
- Fotokopjen e pa vërtetuar të aktit noterial, "Autorizim të përgjithshëm" të "Smart Project". nga Prishtina, dhënë Gonxhe Zeqirin nga Prishtina, përpiluar te Notere Ma.sc.Arben Shehu në Prishtinë, me LRP.Nr.4604/2016 dt.29.07.2016;
- Fotot e lokacionit;
- Afishja "Njoftim Publik", lëshuar nga kjo drejtori të datës, 17.04.2019 gjer 22.04.2019;
- Fotot e njoftimit publik;
- Situacioni gjeodezik, punuar nga Kompania gjeodezike e licencuar "Geo Limit"sh.p.k. nga Prishtina me licencë nr.50;
- Projekt propozimi / projekti konceptual i shtëpive individuale banimore, hartuar nga kompania projektuese N.P.SH."Smart Project" nga Prishtina, me projektues Msc.ark. Rinor Shala ;
- Projekt propozimi / projekti ideor i shtëpive individuale banimore, hartuar nga kompania projektuese N.P.SH."Smart Project" nga Prishtina, me projektues Msc.ark. Rinor Shala ;
- Manuali i bashkimit dhe ndarjes së parcelave kadastrale nr.473-0, 815-11 & 815-2 ZK Sofali, punuar nga kompania gjeodzike "Geo Limit"sh.p.k. nga Prishtina me numër të licencës 50;
- Shkresa "Plotësim dokumentacione" 05nr.350/02 – 67599/19 dt.03.05.2019, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 – 67599/19 dt.22.03.2019, plotësuar me shkresën plotësim dokumentacioni 05nr.350/02 – 67599/19/1 dt.15.05.2019, dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni, rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe asaj i procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual me "zgjidha urbane" të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Bazuar në pozitën e parcelave kadastrale, nr.473-0, 815-11 dhe 815-12 ZK Sofali, është konstatuar se të njëjtat përfshihen në kuadër të Bllokut urban "E-05" të Planit Rregullues të Hollësishtëm "Sofali" 2016 ÷ 2024 në Prishtinë, dhe sipas këtij plani zona është e destinuar për ndërtimin e ndërtesave individuale banimore – shtëpive familjare, me përcaktim të kriterëve dhe parametrave urban të këtij plani. Sipas kriterëve të planit rregullues, konkretisht kriterit planit për ri-parcelim, konstatohet se ri-parcelimi është i konceptuar kryesisht duke u bazuar në parcelim të parcelave kadastrale, por të cilin koncept ky plan e lejon të ndryshoj, konkretisht në Kreu 6 të saj, ku në vazhdim të këtij kreu përcaktohen edhe kriteret tjera të parcelave ndërtimore për realizimin e ndërtimit.

Kjo drejtori pas shqyrtimit të kërkesës dhe dokumentacionit të prezantuar, dhe konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr.06/2017 dt.23.05.2017, me datë 17.04.2019 ka vendosë shkresën "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m' nga parcela ku synohet të ndërtohet, i cili njoftim ka qëndruar deri me datë 22.04.2019, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në E-mail adresat e vendosura në njoftimin publik;

Në fazën e trajtimit të kërkesës për kushte ndërtimore me dokumentacion të prezantuar, ndër të tjera është konstatuar se parcelat kadastrale nr.815-11 dhe 815-12 ZK Sofali, nuk janë të harmonizuara me vektorët kadastrale, andaj përmes shkresës "Plotësim dokumentacioni" 05nr.350/02 – 67599/19 dt.03.05.2019, është kërkuar nga kërkuuesi që këtë çështje ta rregullon në Drejtorin e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, ku me një kopje të shkresës e ka njoftuar edhe të këtë drejtori, dhe të cilën procedurë, kërkuuesi pas rregullimit të parcela të lartë cekura, përmes shkresës Plotësim dokumentacioni 05nr.350/02 – 67599/19/1 dt.15.05.2019, ka prezantuar dokumentacionin

e kërkuar, konkretisht ka harmonizuar me vektorët kadastrale parcelat kadastrale nr.815-11 dhe 815-12 ZK Sofali;

Bazuar në projektin konceptual, dhe krahasimin e ti në raport me planin rregullues të hollësishëm, konstatohet se parcelat kadastrale të lartë cekura, nga sipërfaqja totale e tyre prej $S=901m^2$, brenda vijës rregulluese përfshihet sipërfaqja prej $S=672m^2$ kurse pjesët e tyre me $S=229m^2$, përfshihen jashtë vijës rregulluese, e cila sipërfaqe nuk ndikon në parametrat e planit rregullues dhe projekt propozimin e prezantuar, gjegjësisht në sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave individuale banimore – shtëpive familjare.

Sipas projekt propozimit të prezantuar, parcelat kadastrale nr.815-11, 815-12 dhe 473-0 ZK Sofali, është planifikuar të bashkohen dhe të njëjtat janë propozuar të ndahen në dy parcela ndërtimore: Parcela ndërtimore “A-21” me $S=332m^2$ dhe “A-22” me $S=340m^2$, për ndërtimin e dy shtëpive individuale të banimit – shtëpi dyshe, ku nëse i referohemi kriterëve të planit rregullues të hollësishëm në raport me projekt propozimit të prezantuar nga pala, konstatohet se i njëjti është në harmoni me kriteret e planit rregullues të hollësishëm, kurse pjesët e mbetura do të ndahen sipas vijës rregulluese të planit rregullues të hollësishëm dhe do të mbeten në pronësi të pronarit deri në realizimin e rrugës së planifikuar dhe shpronësimit sipas rregullativës ligjore në fuqi.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është përcaktuar rregullsia dhe masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të parcelave kadastrale në rrugën publike, ku ndër të tjera konstatohet :

Pas shqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të RokShped, nga lagja Sofalia, Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-67599/19 dt.22.03.2019, kyçja për automjete në rrugën e paraparë me planin rregullues të “Sofali”, sipas prezantimit në situacion për dy ndërtesat banimore - shtëpi individuale tipi A-21 dhe tipi A-22, 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 edhe në kohën kur realizohet ajo.

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionit të shqyrtuar dhe konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, konstatohet se, bazuar në nenin 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 rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm dhe projekt propozimi, Projekti konceptual me “zgjidhja urbane”, është në harmoni me kriteret e dokumentacionit të planifikimit hapësinor dhe normat dhe standardet e projektimit në fuqi, andaj vendosi që me vendim të caktohen kushtet ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidha urbane" e shtëpive individuale banimore / shtëpive familjare; Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Plani Rregullues i Hollësishëm "Sofali" 2016 ÷ 2024 në Prishtinë në sistemin koordinativ KosovaREF 01 dhe Manuali i bashkimit dhe ndarjes së parcelave kadastrale nr.473-0, 815-11 & 815-2 ZK Sofali, punuar nga kompania gjeodezike "Geo Limit"sh.p.k. nga Prishtina;

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 këtyre kushteve ndërtimore. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPH-ja.

I dërgohet: Kërkesit, në dosje të lëndës 05nr.350/02 - 67599/19 dt.22.03.2019, Drejtorisë për Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02 – 67599/19 DT. 05.06.2019

Zyrtari,
Ergyn Hajredini

U.D. Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi

