01 - 1115

Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

PRISHTINA

Dt: 11/01/2018

Në bazë të nenit 157 të Ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 84 të Ligjit nr. 02/L-28 për Procedurën Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 8/01 janar 2007), nenit 21, paragrafët 1 dhe 3 të Ligjit nr. 04/L-110 të Ndërtimit (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 18/03 korrik 2012), nenit 13, nënparagrafi 4.1 të Udhëzimit administrativ 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 dhe duke vendosur sipas kërkesës me nr. 05-350/02-0093884/17 dt. 24.04.2017, të pronarit Bajrush Plakaj nga Prishtina, dhe investitorit "Pozhegu Brothers" Sh.p.k nga Prishtina, me pronar Qemajl Pozhegu nga Gjakova për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit me shtëpi individuale të banimit, në kuadër të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" në Prishtinë Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative merr këtë:

VENDIM

I.I CAKTOHEN kushtet ndërtimore, pronarit Bajrush Plakaj nga Prishtina, dhe investitorit "Pozhegu Brothers" Sh.p.k nga Prishtina me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70518805 , me pronar Qemajl Pozhegu nga Gjakova, sipas kërkesës, nr. 05-350/02-0093884/17 dt. 24.04.2017, kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e 48 (katërdhjetë e tetë) shtëpive individuale të banimit, tipi ''A'' me etazhitet B+2S +P, tipi ''B'' me etazhitet B+S+P+1, tipi ''C'' me etazhitet B+2S +P, tipi ''D'' me etazhitet B+S +P+1, tipi ''E'' me etazhitet B+2+P +1, tipi ''F'' me etazhitet B+S+P+1, tipi ''G'' me etazhitet S+P+1, tipi ''H'' me etazhitet B+P+2, tipi ''I'' me etazhitet B+S+P+1 dhe tipi ''J'' me etazhitet B+2S+P, në kuadër të parcelave kadastrale nr.1213-2, 1213-3, 1213-5, 1213-6, 1213-7, 1213-8 dhe 1213-9, të evidentuara në çertifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-01213-2, P-71914059-01213-3, P-71914059-01213-5, P-71914059-01213-6, P-71914059-01213-7, P-71914059-01213-8 dhe P-71914059-01213-9 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni për të cilin caktohen këto kushtet ndërtimore gjendet në bllokun urban "D-02", të tërësisë "D", të Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia 2016-2024", në Prishtinë , i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr.031-247790 të dt. 04.10.2016, ku sipas këtij plani, destinimi është "banim individual i ulët". Lidhur me këtë dhe me parametrat e ndërtimit nga ky plan, pronarët janë informuar me "Informim nga Plani Rregullues i Hollësishëm Sofalia 2016-2024", me nr. nr.05-350-288078 dt.09.12.2016 , lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

III. Gjendja ekzistuese:

- Parcelat kadastrale kanë sipërfaqe totale prej 400.00+700,00+9090,00+400,00+2450,00+8328.00 +1938.00=23306.00 m2, me formë të çrregullt, ku e drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjeve të planit dhe çertifikatave të njësive kadastrale, është tokë e pandërtuar urbane, është zonë pa infrastrukturë rrugore.
- Në kuadër të parcelave kadastrale nuk ka ndërtim;
- Tereni është i pjerrët, me rënie kah ana lindore;
- Në diametër prej 50 m' në ka shtëpi të ndërtuara, kryesisht me destinim "banim individual'';
- Parcelat nuk kanë qasje direkte në rrugën ekzistuese publike mirëpo kanë qasje në rrugët e planifikuara të planit dhe disa prej parcelave kanë qasje në rrugën e propozuar.

IV. Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës, sipas gjendjes së planifikuar për realizimin e shtëpive, në kuadër të bllokut urban "D-02" ,të Planit Rregullues "Sofalia", përcaktohen duke u

bazuar në parametrat urban, të përcaktuar me planin e lartëcekur dhe projekt-propozimit të prezantuar nga aplikuesit, dhe ato do të jenë:

- Parcelat ndërtimore, sipas riparcelimit nuk mund të planifikohen më të vogla se 400m^2, për shtëpia të veçanta.
- Për shtëpitë dyshe (e ngjitur në njërën anë) minimumi i parcelës është 3 ari (300m2)
- Për shtëpitë në rend (e ngjitur në të dy anët) min i parcelës për ndërtim është 2 ari (200m2).
- Vija ndërtimore ndaj vijës rregulluese, pozicionimi dhe gabariti i shtëpive, dhe kushtet tjera për rregullimin e parcelës ndërtimore të jenë në tërësi sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia", dhe sipas prezantimit grafik të prezantuar në dispozitën urbanistike, në përpjesë 1:200 e cila është pjesë përbërëse e këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Etazhiteti i shtëpive, sipas planit rregullues është max.P+2 etazhe, ndërsa sipas projekt propozimit të zgjidhjes urbane, tipi ''A'' me etazhitet B+2S +P, tipi ''B'' me etazhitet B+S+P+1, tipi ''C'' me etazhitet B+2S +P, tipi ''D'' me etazhitet B+S +P+1, tipi ''E'' me etazhitet B+2+P +1, tipi ''F'' me etazhitet B+S+P+1, tipi ''G'' me etazhitet S+P+1, tipi ''H'' me etazhitet B+P+2, tipi ''I'' me etazhitet B+S+P+1 dhe tipi ''J'' me etazhitet B+2S+P;
- Destinimi i shfrytëzimit të shtëpive, sipas këtij plani është "banim individual i ulët";
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), është max. 0.30 e sipërfaqes së parcelave;
- Indeksi i sipërfaqes ndërtimore (ISPN), është max. 0.8;
- Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës (ISN), sipas planit është max. 0.5;
- Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISGj), sipas planit rregullues është max. 0.5;
- Qasja në parcela duhet të realizohet nga rrugët e planifikuara sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Sofalia" dhe nga rruga e propozuar sipas propozimit të pronarit.
- Distanca e vendosjes së ndërtesave ndaj kufirit të parcelës fqinje, për kthina primare është min 0.5 H;
- Nëse në fasadat e shtëpive me orientim nga fqinjët kanë hapje sekondare si shkallë, depo, banjo e të tilla kthina të ngjashme, të cilat nuk kanë nevojë për diellzim, por vetëm për ndriçim dhe ajrosje, distanca minimale është 0.2 h nga kufiri i parcelës.(Në marrëveshje me fqiun deri në bashkim të plotë)
- Kuota e përdhesës së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e nivelit së rrugës publike nga e cila ka çasje parcela, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero;
- Kuota e përdhesës së ndërtesave të reja nuk mund të jetë më e ulët se kuota e niveletës së rrugës publike;
- Distanca në mes vijës ndërtimore dhe asaj rregulluese është 5.0 m;
- Në rastet kur parcela ka pjerrtësi, tereni i tillë që mbulon më shumë se sa një kat në njërin drejtim, atëherë sipërfaqe ndërtimore llogaritet 50%;
- Me kërkesë të posaçme dhe duke marrë pëlqimin e qytetarëve në rreze prej 50m, mund të lejohet edhe ndërtimi i shërbimeve të tjera jo shqetësuese, me qëllime afariste, ndërmarrje tregtare, zejtare, fetare, kulturore, sportive etj, duke përfshirë edhe hapësirat shërbyese;
- Kati përdhesë i ndërtesës, për t'u konsideruar kat i plotë, duhet të jetë së paku 1,4 m mbi sipërfaqen tokësore, duhet të ketë së paku 2/3 të sipërfaqes së vet në lartësi minimale prej 2,3 m;
- Për të siguruar pamje të përshtatshme dhe të organizuar të kulmeve në zonë, këndi i kulmeve të pjerrëta është kufizuar në maksimum 45°;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që uji i strehëve duhet të.pikojë brenda parcelës kadastrale;
- Lejohet rrethim me gardh te shtëpitë individuale deri në lartësi 1.4 m (nga kuota e trotuarit), nga ku 50 % duhet të jetë transparente.
- Gardhi duhet të vendoset në vijën rregulluese, në formë që shtyllat e gardhit të gjenden brenda parcelës ndërtimore që rrethohet dhe dyert duhet të hapen brenda parcelës;
- Përmbajtjet e banimit duhet të kenë 1 vendparkim për njësi banimi;
- Gjatë ndërtimit të ndërtesave, ndërtesat fqinje të sigurohen me masat mbrojtëse adekuate;
- Arkitektura e ndërtesit të ri t'i përshtatet ambientit që e rrethon dhe vlerave ambientale;

V. Para aplikimit për leje ndërtimore, duhet të bëhet bashkimi dhe ndarja e parcelave kadastrale, të përfshira në këtë zgjidhje urbane, në tërësi sipas propozimit të miratuar me vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në pikën 6 të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, pas përfundimit të procedurës së bashkimit dhe ndarjes së parcelave kadastrale, parcela e përfshirë në rrugën e planifikuar, sipas planit rregullues, dhe në rrugën e propozuar brenda kompleksit të shtëpive të banimit, të regjistrohet sipas Ligjit Nr.2002/5 për Themelimin e Regjistrit të të drejtave të Pronës së paluajtshme, me destinim rrugë.

VI. Sipas zgjidhjes urbane, janë prezantuar 10 tipe të shtëpive,tipi ''A'', ''B' ,''C'', ''D'', ''E'', ''F' ,''G'', ''H'' ,''I'' dhe''J'' brenda bllokut "D-02" të tërësisë"D", me ndarje të parcelave ndërtimore si në vijim:

- Tipi ''A''- me etazhitet B+2S+P, parcela kadastrale nr. 1213-3 ZK Prishtinë me ndarje në 8 parcela të reja ndërtimore P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7 dhe P8 të destinuara për ndërtimin e 8 (tetë) shtëpive të banimit të organizuara në varg-me atrium të brendshëm shtëpia 1A,2A, 3A,4A,5A,6A,7A dhe 8A.
- Tipi ''B''- me etazhitet B+S+P+1, parcela kadastrale nr. 1213-5, ZK Prishtinë me ndarje në 6 parcela të reja ndërtimore P9, P10, P11, P12, P13 dhe P14 të destinuara për ndërtimin e 6 (gjashtë) shtëpive të banimit të organizuara në varg , shtëpia 9B,10B,11B,12B,13B dhe 14B.
- Tipi ''C''- me etazhitet B+2S +P, parcela kadastrale nr. 1213-5 ZK Prishtinë me ndarje në 1 parcelë të re ndërtimore P15, të destinuara për ndërtimin e 1 (një) shtëpie të banimit e organizuar si e veçantë, shtëpia 15C.
- Tipi ''D''- me etazhitet B+S +P+1,parcela kadastrale nr. 1213-5, dhe një pjesë e parcelës kadastrale nr.1213-6 dhe nr.12313-7 ZK Prishtinë me ndarje në 7 parcela të reja ndërtimore P16, P17, P18, P19, P20, P21 dhe P22 të destinuara për ndërtimin e 7 (shtatë) shtëpive të banimit të organizuara si të veçanta, shtëpia 16D,17D,18D,19D, 20D, 21D dhe 22D.
- Tipi ''E''- me etazhitet B+2+P+1, parcela kadastrale nr. 1213-8 dhe një pjesë e parcelës kadastrale nr.1213-7 dhe nr.1213-6 ZK Prishtinë me ndarje në 3 parcela të reja ndërtimore P23, P24 dhe P25 të destinuara për ndërtimin e 3 (tri) shtëpive të banimit të organizuara në varg-me atrium të brendshëm , shtëpia 23E, 24E dhe 25E.
- Tipi ''F''- me etazhitet B+S+P+1, parcela kadastrale nr. 1213-2 ZK Prishtinë me ndarje në 1 parcelë të re ndërtimore P26 e destinuar për ndërtimin e 1 (një) shtëpie të banimit të organizuar në varg, shtëpia 26F.
- Tipi ''G''- me etazhitet S+P+1, parcela kadastrale nr. 1213-2 ZK Prishtinë me ndarje në 5 parcela të reja ndërtimore P27, P28, P29, P35 dhe P36 të destinuara për ndërtimin e 5 (pesë) shtëpive të banimit të organizuara në varg-me atrium të brendshëm , shtëpia 27G,28G,29G,35G dhe 36G.
- Tipi ''H''- me etazhitet B+P+2, parcela kadastrale nr. 1213-2 ZK Prishtinë me ndarje në 5 parcela të reja ndërtimore P30, P31, P32, P33 dhe P34 të destinuara për ndërtimin e 5 (pesë) shtëpive të banimit të organizuara në varg, shtëpia 30H,31H,32H,33H dhe 34H.
- Tipi ''I''- me etazhitet B+S+P+1, parcela kadastrale nr. 1213-2 ZK Prishtinë me ndarje në 3 parcela të reja ndërtimore P37, P38 dhe P39 të destinuara për ndërtimin e 3 (tri) shtëpive të banimit të organizuara në varg, shtëpia 37I, 38I dhe 39I.
- Tipi ''J''- me etazhitet B+2S+P, parcela kadastrale nr. 1213-2 ZK Prishtinë me ndarje në 9 parcela të reja ndërtimore P40, P41, P42, P43, P44, P45, P46, P47 dhe P48 të destinuara për ndërtimin e 9 (nëntë) shtëpive të banimit të organizuara në varg, shtëpia 40J,41J,42J,43J,44J,45J,46J,47J dhe 48J.

VII. Meqë për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR ''Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo Drejtori, nevojitet prezantimi i dokumentacionit me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Informatën mbi lokacionin – adresën e saktë të 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 ndërtesit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujë).
- Kurse, 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, PTK;

VIII. Hartimi i dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, të bëhet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV. dhe V. Dokumentacioni ndërtimor duhet të dorëzohet në tri (3) kopje fizike dhe një (1) digjitale, dhe duhet të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhesë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Inçizimin 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 ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhesë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Detajet karakteristike dhe të 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;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore
- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me sinjalizime përkatëse të komunikacionit dhe lidhja-qasja e saj me rrugët dhe komplekset në rrethinë, etj.;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detajet e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektrike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve hidroteknike, 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 (akustika, termika, masat për efiçiencë të energjisë);
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;
- Projekti i Infrastrukturës së lagjes (ujë & kanalizim, makinerisë, elektrikë dhe llogaritë statike të mureve mbrojtëse);

IX. Dokumentacioni ndërtimor për **Masat e mbrojtëse nga zjarri** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. 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 Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- 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-"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;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

X. Dokumentacioni ndërtimor për **Leje Mjedisore Komunale** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

XI. Ky Vendim i kushteve ndërtimore është i vlefshëm 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, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

Arsyetim

Aplikuesit, pronari Bajrush Plakaj nga Prishtina, dhe investitori "Pozhegu Brothers" Sh.p.k nga Prishtina, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70518805 dhe me pronar Qemajl Pozhegu nga Gjakova, me kërkesën, nr. 05-350/02-0093884/17 dt. 24.04.2017,kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit prej 48 (katërdhjetë e tetë) shtëpive individuale të banimit,tipi ''A'' me etazhitet B+2S+P, tipi ''B'' me etazhitet B+S+P+1, tipi ''C'' me etazhitet B+2S +P, tipi ''D'' me etazhitet B+S+P+1, tipi ''E'' me etazhitet B+S+P+1, tipi ''F'' me etazhitet B+S+P+1, tipi ''G'' me etazhitet S+P+1, tipi ''H'' me etazhitet B+P+2, tipi ''I'' me etazhitet B+S+P+1 dhe tipi ''J'' me etazhitet B+2S+P në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të këtij Vendimi.

Bashkangjitur me kërkesë, investitori ka prezantuar: Kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 01213-2 të evidentuar në çertifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914059-01213-2 ZK Prishtinë, në emër të Bajrush Plakaj (kopje dhe e vërtetuar),kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 01213-2 të evidentuar në çertifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914059-01213-2 ZK Prishtinë, në emër të Bajrush Plakaj (kopje dhe e vërtetuar), kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 01213-5 të evidentuar në çertifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914059-01213-5 ZK Prishtinë, në emër të Bajrush Plakaj (kopje dhe e vërtetuar), kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 01213-6 të evidentuar në çertifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914059-01213-6 ZK Prishtinë, në emër të Bajrush Plakaj (kopje dhe e vërtetuar), kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 01213-7 të evidentuar në çertifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914059-01213-7 ZK Prishtinë, në emër të Bajrush Plakaj (kopje dhe e vërtetuar), kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 01213-8 të evidentuar në çertifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914059-01213-8 ZK Prishtinë, në emër të Bajrush Plakaj (kopje dhe e vërtetuar), kopjen e planit për parcelën kadastrale nr. 01213-9 të evidentuar në çertifikatën e njësisë kadastrale nr. P-71914059-01213-9 ZK Prishtinë, në emër të Bajrush Plakaj (kopje dhe e vërtetuar), vërtetimin e Tatimit në Pronë të aplikuesit Bajrush Plakaj me nr.91168/17 dt. 20.04.2017 me kërkes të Bajrush Plakaj, vërtetimin e Tatimit në Pronë të investitorit Qemajl Pozhegu me nr.91223/17 dt. 20.04.2017 me kërkesë të "Pozhegu Brothers"sh.p.k, informimin nga ''Plani rregullues i hollësishëm Sofalia''me nr.05-350-288078 dt.09.12.2016, kontratën në mes të pronarit të tokës Bajrush Plakaj dhe firmës "Pozhegu Brothers"sh.p.k.e përfaqësuar nga me nr. LRP nr. 9433/16, kopja e tërnjoftimit të Bajrush Plakaj dhe kopja e tërnjoftimit të Qemajl Pozhegu, Inqizimi Gjeodezik punuar nga kompania gjeodezike "Gjeo-Gauss" sh.p.k me nr. të licencës nr. 31, Projekti i zgjidhjes Urbane, në formatin e shtypur dhe Cd.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kësaj kërkese, me qëllim të vazhdimit të procedurës për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e 48 (katërdhjetë e tetë) shtëpive individuale të banimit, përmes shkresës zyrtare nr.05-350/02-0093884/17 dt.18.09.2017, ka kërkuar nga aplikuesit plotësimin e dokumentacionit në lëndë si në vijim: Projekt propozimi të plotësohet dhe ndryshohet,gjegjësisht rruga e planifikuar të shtrihet në pjesën e parcelave kadastrale private jashtë hapësirës per destinim publik,sipas ''Planit të Hollësishëm Sofalia'',te zgjidhja urbane të propozohen ndarjet e parcelave në bazë të kritereve minimale të planit duke respektuar ISHP dhe ISPN dhe ISGJ,të respektohen distancat e vendosjes së ndërtesave ndaj kufirit të parcelës dhe vija e ndërtimit sipas ''Planit të Hollësishëm Sofalia'', kalkulimi i sipërfaqes së parcelave kadastrale të përfshira në rrugë, në sipërfaqe ndërtuese (ISPN) mund të aplikohet vetëm duke ruajtur konceptin e banimit individual sipas ''Planit të Hollësishëm Sofalia'' dhe Udhëzimit Administrativ për Kategorizimin e Objekteve

Ndërtimore'',plani i nivelimit në bazë të inqizimit gjeodezik, prerjet të plotësohen me kuota reale të bazuara në planin e nivelimit,dy prerje, në rastet kur disniveli është maksimal dhe minimal.

Ky organ, pas plotësimit të dokumentacionit dhe provave tjera të bashkangjitura, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në terren, konsultimit të planeve urbanistike për hapësirën ku gjendet lokacioni si dhe të rregullativës ligjore nga lëmi i ndërtimit dhe asaj nga lëmi i procedurës së përgjithshme administrative, konstatoi 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 këtij Vendimi.

Shtojcë: Zgjidhja urbane, Situacioni i parcelave ndërtimore me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në Sistemin Koordinativ KosovaRef01 dhe shtojca Nr.3 - "Kërkesa për Leje Ndërtimore – Kategoria e II-të ".

Udhëzimi juridik: Pala e pakënaqur me këtë Vendim, përmes kësaj Drejtorie, me ankesë mund t'i drejtohet Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor, brenda afatit prej 30 ditësh duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Vendimi.
I dërgohet: Investitorit/Kërkuesit, kësaj Drejtorie, në dosje të lëndës, dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 05-350/02-0093884/17 DT. 19.12.2017

Punoi,	Kontrolloi,	Drejtori,
Leonora Mehmeti	Nazife Krasniqi	Ardian Olluri
L. Mehmeti		

Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

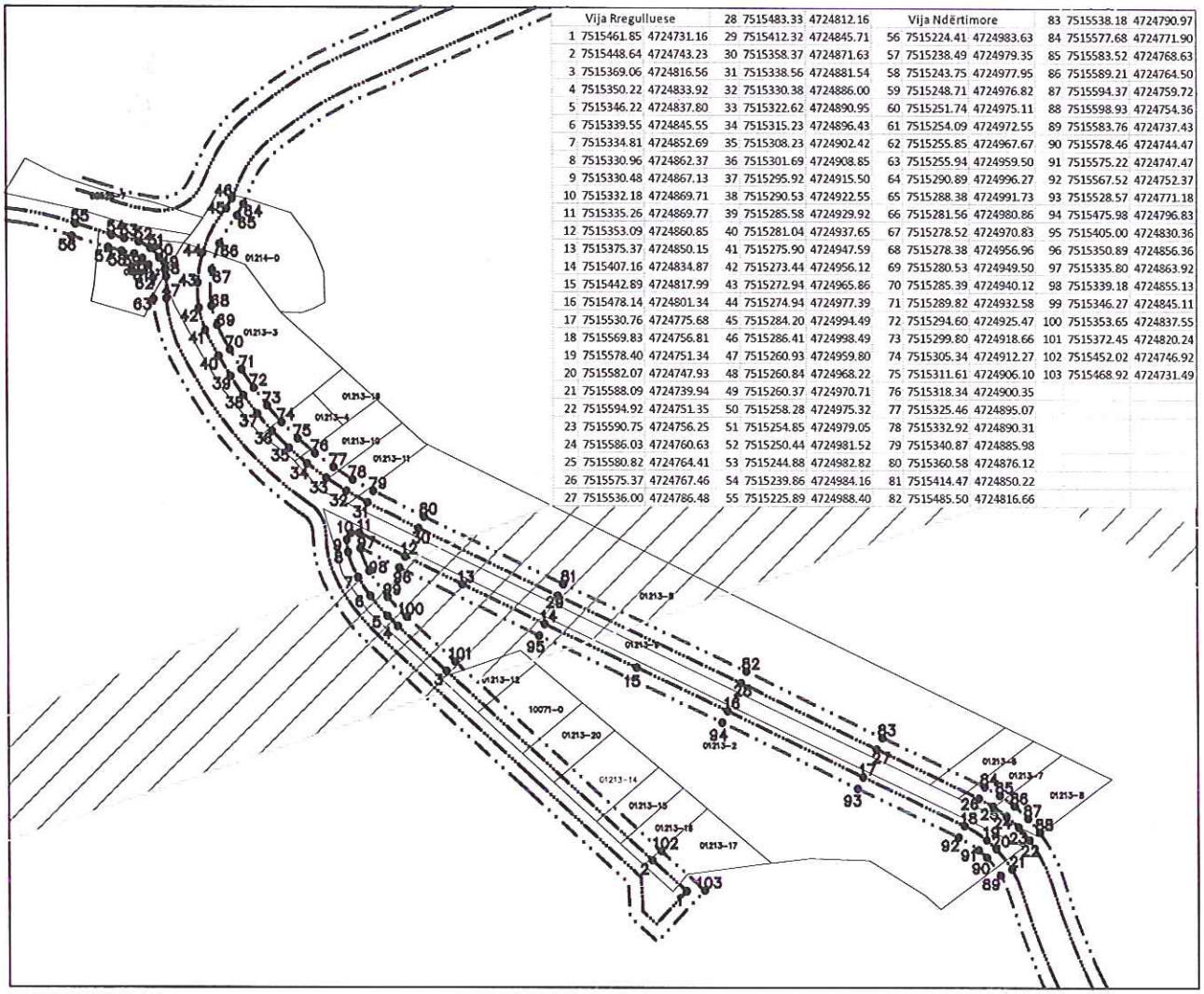
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina

PRISHTINA

V
P L
J

DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Vija Rregulluese			28	7515483.33	4724812.16	Vija Ndërtimore			83	7515538.18	4724790.97
1	7515461.85	4724731.16	29	7515412.32	4724845.71	56	7515224.41	4724983.63	84	7515577.68	4724771.90
2	7515448.64	4724743.23	30	7515358.37	4724871.63	57	7515238.49	4724979.35	85	7515583.52	4724768.63
3	7515369.06	4724816.56	31	7515338.56	4724881.54	58	7515243.75	4724977.95	86	7515589.21	4724764.50
4	7515350.22	4724833.92	32	7515330.38	4724886.00	59	7515248.71	4724976.82	87	7515594.37	4724759.72
5	7515346.22	4724837.80	33	7515322.62	4724890.95	60	7515251.74	4724975.11	88	7515598.93	4724754.36
6	7515339.55	4724845.55	34	7515315.23	4724896.43	61	7515254.09	4724972.55	89	7515583.76	4724737.43
7	7515334.81	4724852.69	35	7515308.23	4724902.42	62	7515255.85	4724967.67	90	7515578.46	4724744.47
8	7515330.96	4724862.37	36	7515301.69	4724908.85	63	7515255.94	4724959.50	91	7515575.22	4724747.47
9	7515330.48	4724867.13	37	7515295.92	4724915.50	64	7515290.89	4724996.27	92	7515567.52	4724752.37
10	7515332.18	4724869.71	38	7515290.53	4724922.55	65	7515288.38	4724991.73	93	7515528.57	4724771.18
11	7515335.26	4724869.77	39	7515285.58	4724929.92	66	7515281.56	4724980.86	94	7515475.98	4724796.83
12	7515353.09	4724860.85	40	7515281.04	4724937.65	67	7515278.52	4724970.83	95	7515405.00	4724830.36
13	7515375.37	4724850.15	41	7515275.90	4724947.59	68	7515278.38	4724956.96	96	7515350.89	4724856.36
14	7515407.16	4724834.87	42	7515273.44	4724956.12	69	7515280.53	4724949.50	97	7515335.80	4724863.92
15	7515442.89	4724817.99	43	7515272.94	4724965.86	70	7515285.39	4724940.12	98	7515339.18	4724855.13
16	7515478.14	4724801.34	44	7515274.94	4724977.39	71	7515289.82	4724932.58	99	7515346.27	4724845.11
17	7515530.76	4724775.68	45	7515284.20	4724994.49	72	7515294.60	4724925.47	100	7515353.65	4724837.55
18	7515569.83	4724756.81	46	7515286.41	4724998.49	73	7515299.80	4724918.66	101	7515372.45	4724820.24
19	7515578.40	4724751.34	47	7515260.93	4724959.80	74	7515305.34	4724912.27	102	7515452.02	4724746.92
20	7515582.07	4724747.93	48	7515260.84	4724968.22	75	7515311.61	4724906.10	103	7515468.92	4724731.49
21	7515588.09	4724739.94	49	7515260.37	4724970.71	76	7515318.34	4724900.35			
22	7515594.92	4724751.35	50	7515258.28	4724975.32	77	7515325.46	4724895.07			
23	7515590.75	4724756.25	51	7515254.85	4724979.05	78	7515332.92	4724890.31			
24	7515586.03	4724760.63	52	7515250.44	4724981.52	79	7515340.87	4724885.98			
25	7515580.82	4724764.41	53	7515244.88	4724982.82	80	7515360.58	4724876.12			
26	7515575.37	4724767.46	54	7515239.86	4724984.16	81	7515414.47	4724850.22			
27	7515536.00	4724786.48	55	7515225.89	4724988.40	82	7515485.50	4724816.66			

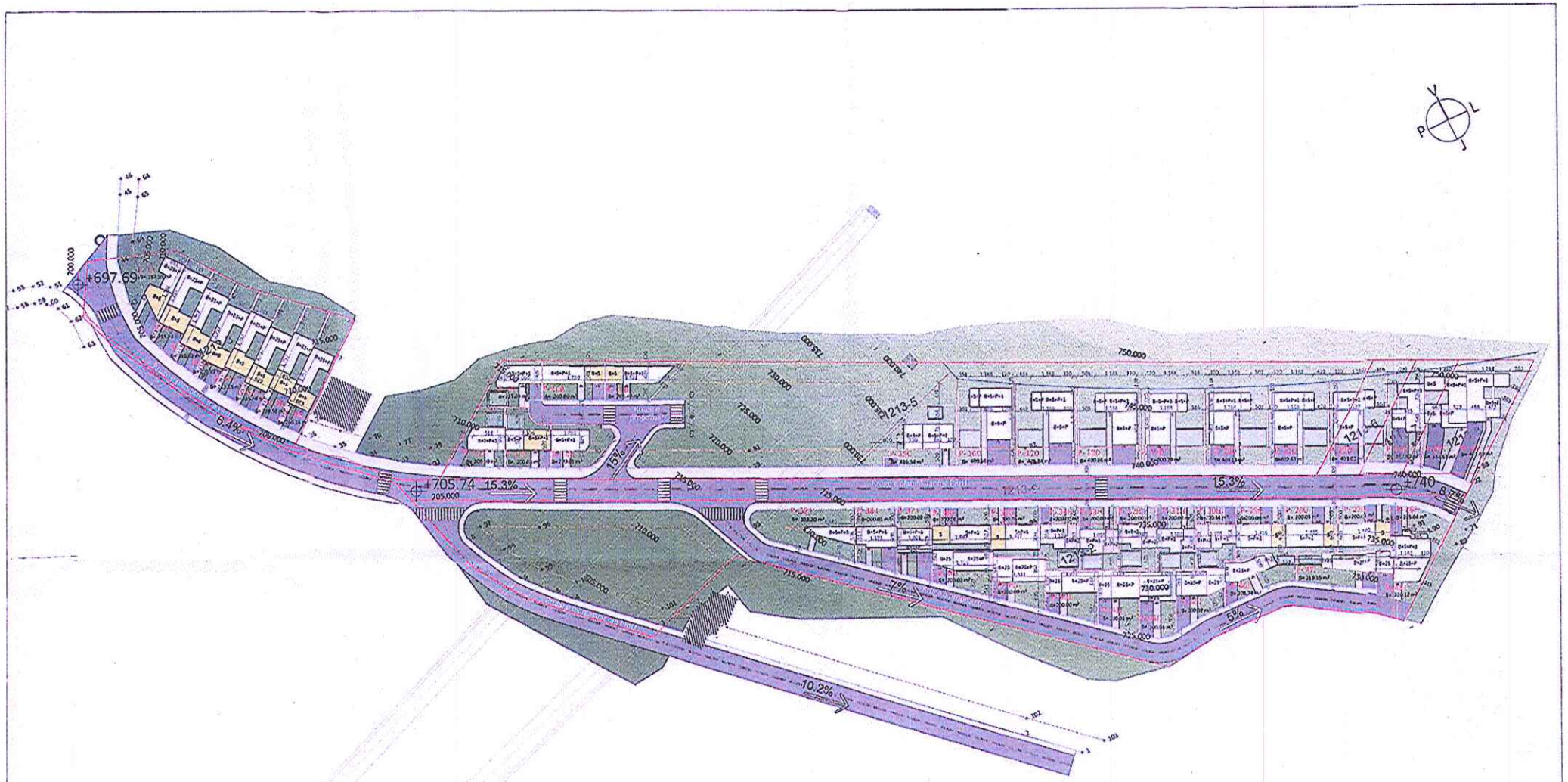
Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi : _____

Prishtinë: 19.12.2017

Legjenda:

- Vija Rregulluese
- Vija Ndërtimore
- Tension I Larë
- Parcela Kadastrale



POZHEGU BROTHERS

POZHEGU BROTHERS SH.P.K

Projekti kryesor

SITUACIONI

ARKITEKTURË

1:500

Dhjetor 2017

Pozhegu Brothers SH.P.K. ARKITEKTURË & KONSULTIM

Prof.Asc. Arb. KRENARE KADRIU

Dr.Sc. Arb. ARIANISA SHEHU

Dr.Sc. Arb. VIGAN BERISHA

Tipologjitë e shtëpive në ZGJU Sofalia										
Nr.	Tipi	Parcela	Sipërfaqe(m2)	ISHP (0.3)	ISPN (0.8)	ISN (0.5)	ISGJ (0.5)	Total I Sipërfaqes(m2)	Etazhiteti	Koment
1	A	P1	287.988	86.3964	230.3904	143.994	143.994	1888.976	B+2S+P	Shtëpi në varg, me atrium të brendshëm
		P2	215.843	64.7529	172.6744	107.9215	107.9215			
		P3	215.022	64.5066	172.0176	107.511	107.511			
		P4	209.989	62.9967	167.9912	104.9945	104.9945			
		P5	223.853	67.1559	179.0824	111.9265	111.9265			
		P6	235.56	70.668	188.448	117.78	117.78			
		P7	234.583	70.3749	187.6664	117.2915	117.2915			
		P8	266.138	79.8414	212.9104	133.069	133.069			
2	B	P9	211.29	63.387	169.032	105.645	105.645	1223.231	B+S+P+1	Shtëpi në varg
		P10	200.6	60.18	160.48	100.3	100.3			
		P11	201.401	60.4203	161.1208	100.7005	100.7005			
		P12	209.9	62.97	167.92	104.95	104.95			
		P13	200.03	60.009	160.024	100.015	100.015			
		P14	200.01	60.003	160.008	100.005	100.005			
3	C	P15	426.542	127.9626	341.2336	213.271	213.271	426.542	B+2S+P	Shtëpi e veçantë
4	D	P16	400.863	120.2589	320.6904	200.4315	200.4315	2811.052	B+S+P+1	Shtëpi e veçantë
		P17	401.235	120.3705	320.988	200.6175	200.6175			
		P18	400.859	120.2577	320.6872	200.4295	200.4295			
		P19	400.29	120.087	320.232	200.145	200.145			
		P20	404.126	121.2378	323.3008	202.063	202.063			
		P21	402.67	120.801	322.136	201.335	201.335			
		P22	401.009	120.3027	320.8072	200.5045	200.5045			
5	E	P23	282.802	84.8406	226.2416	141.401	141.401	1021.221	B+S+P+1	Shtëpi në varg, me atrium të brendshëm
		P24	336.529	100.9587	269.2232	168.2645	168.2645			
		P25	401.89	120.567	321.512	200.945	200.945			
6	F	P26	215.035	64.5105	172.028	107.5175	107.5175	215.035	B+S+P+1	Shtëpi në varg
7	G	P27	200.012	60.0036	160.0096	100.006	100.006	1001.071	S+P+1	Shtëpi në varg
		P28	200.033	60.0099	160.0264	100.0165	100.0165			
		P29	200	60	160	100	100			
		P35	200.764	60.2292	160.6112	100.382	100.382			
		P36	200.262	60.0786	160.2096	100.131	100.131			
8	H	P30	200	60	160	100	100	1000.02	B+P+2	Shtëpi në varg
		P31	200.019	60.0057	160.0152	100.0095	100.0095			
		P32	200	60	160	100	100			
		P33	200	60	160	100	100			
		P34	200.001	60.0003	160.0008	100.0005	100.0005			
9	I	P37	200.019	60.0057	160.0152	100.0095	100.0095	738.237	B+S+P+1	Shtëpi në varg
		P38	200.015	60.0045	160.012	100.0075	100.0075			
		P39	338.203	101.4609	270.5624	169.1015	169.1015			
10	J	P40	200.025	60.0075	160.02	100.0125	100.0125	1850.487	B+2S+P	Shtëpi në varg
		P41	200.003	60.0009	160.0024	100.0015	100.0015			
		P42	200.003	60.0009	160.0024	100.0015	100.0015			
		P43	200.014	60.0042	160.0112	100.007	100.007			
		P44	200.001	60.0003	160.0008	100.0005	100.0005			
		P45	200.001	60.0003	160.0008	100.0005	100.0005			
		P46	211.171	63.3513	168.9368	105.5855	105.5855			
		P47	219.146	65.7438	175.3168	109.573	109.573			
		P48	220.123	66.0369	176.0984	110.0615	110.0615			
Total			12175.872	3652.7616	9740.6976	6087.936	6087.936	12175.872		