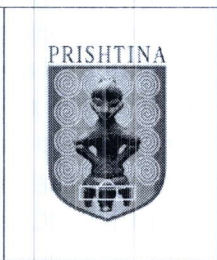


01-125



Republika e Kosovës
 Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
 Opština Priština – Municipality of Prishtina



Bazuar në nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 13 dhe 14 të Ligjit për Procedurën Administrative Nr.02/L-28 dt.22.07.2005, nenin 62 të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenin 57 pika “c” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-152229/19 dt. 28.06.2019, të pronarit Haki Mehmeti nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore me afarizëm, në kuadër të bllokut urban “C-4”, të Planit Rregullues "Kalabria" & PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me dt.15.11.2019 merr këtë:



V E N D I M
 PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen pronarit Haki Mehmeti nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-152229/19 dt.28.06.2019, kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë-banesore me afarizëm, përkatësiht Objekti1, Objektit 2 dhe Objektit 3, në kuadër të bllokut urban “C-4” të Planit Rregullues "Kalabria" & PZHU-së në Prishtinë, gjegjësisht në kuadër të pjesës së parcelës kadastrale nr. 1866-0 ZK Prishtinë, evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-01866-0.

II. Lokacioni i shtrirjes së parcelave kadastrale të lartcekura, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas planeve urbane dhe dokumentacioneve të miratuara, është:

- a). Planit Rregullues “Kalabria”, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 35-18196 dt. 03.08.2005, kjo zonë është e planifikuar me destinim "Ndërtim i lartë" (blloku “C-4”);
- b). Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, kjo zonë është e planifikuar me destinim “Ndërtim i lartë”;

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcela kadastrale nr. 1866-0 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe planeve urbane, është:

- Sipërfaqet & pronarët e parcelave kadastrale, janë:
 - nr. 1866-0, me S=6563 m², me pronar Haki Mehmeti;
 - Sipërfaqja totale e parcelës kadastrale, është S=6563 m².
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 1866-0 ZK Prishtinë, kalojnë largpërçuesit e kapaciteti 10 kV, të cilat aplikuesi ka shprehur interes ti zhvendos pas pajisjes me kushte ndërtimore, dhe pëlqim adekuat nga institucioni që i menaxhon ato;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi nga drejtimi lindje - perëndim;
- Lokacioni shtrihet tërësisht brenda bllokut urban, “C-4” të Planit Rregullues “Kalabria”;

Pranuar: Bleta Spahia

Mirë - 11.12.2019

- Qasja në komplekset – parcelat ndërtimore është nga rrugët e planifikuara të planit rregullues, përmes parcelës ndërtimore nr.10112-0 ZK Prishtinë, për të cilën është dhënë pëlqimi i noterizuar nga të dy bashkëpronarët (Jusuf dhe Haki Mehmeti);

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin-ndërtimin e kompleksit ndërtesa shumë-banesore me afariste "Objekti 1", "Objekti 2" dhe "Objekti 3", në kuadër të bllokut urban "C-4", të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së në Prishtinë, përcaktohen në bazë të:

- 1). Parametrave urban të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013;
 - 2). Nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012;
 - 3). Nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013;
 - 4). Nenit 7 dhe 8 të Udhëzimit Administrativ Nr. 10/2013 për "Përcaktimin e procedurave për dorëzimin dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore si dhe leje ndërtimore";
 - 6). Projekt propozimit të prezantuar nga kërkuesit, dhe ato do të jenë:
- Organizimi me qasje në komplekse, pozicionimi, gabaritet dhe etazhitetet e ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelave, rrugët 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", bashkangjitur këtyre kushteve ndërtimore;
 - Me këto kushte ndërtimore në kuadër të bllokut urban "C-4", planifikohet kompleksi me ndërtesa shumë-banesore me afarizëm, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet si në vijim (sipas projekt propozimit):
 - "Objekti 1", $S=3163.28 \text{ m}^2 / 2506.08 \text{ m}^2$, mbi tokë + 657.20 m^2 , nën tokë/
Etazhitet: **B+S+P+5**,
 - "Objekti 2", $S=4359.5 \text{ m}^2 / 3260.00 \text{ m}^2$, mbi tokë + 1099.50 m^2 , nën tokë/
Etazhitet: **2B+ P+5+Nk**,
 - "Objekti 3", $S=3156.90 \text{ m}^2 / 2309.90 \text{ m}^2$, mbi tokë + 847.00 m^2 , nën tokë/
Etazhitet: **2B+ P+5**,

Sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore : $S=10679.68 \text{ m}^2 / 8075.98 \text{ m}^2$, mbi tokë + 2603.70 m^2 , nën tokë /

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, sipas planit rregullues dhe PZHU-së, të jetë për "Ndërtim i lartë" edhe hapësira afariste, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të garazheve, etj.(sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal sipas Planit Zhvillimor Urban është VII-IX (max. P+8), kurse i propozuar dhe i miratuar është B+S+P+6;
- Sipërfaqja e përgjithshme e parcelës kadastrale të lartcekur është $S=6563.0 \text{ m}^2$, mirëpo sipas propozimit të prezantuar me kërkesë, parcela kadastrale trajtohet pjesërisht, përkatësisht vetëm sipërfaqja prej 4489.00 m^2 , do të trajtohet në këtë fazë, dhe e tëra shtrihet brenda vijës rregulluese të paraparë me Planin Rregullues "Kalabria";
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore (ISHP), sipas Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së, për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabaritet në përdhese ose suterren, është max.=30%. Sipas planeve urbane dhe projekt propozimit për vendosjen e ndërtesave në bazë - gabariti në përdhese dhe suterren, është:

$$S = 4489.00 \times 0.3 = 1346.70 \text{ m}^2; / \text{ lejuar sipas planeve urbane} /$$

$$S = 1252.0 \text{ m}^2; / \text{ sipas projekt propozimit} /$$

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN), sipas Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së, për vendosjen e ndërtesave në bazë - gabarit të bodrumit, është max.=60%;
 $S = 4489.00 \times 0.6 = 2693.40 \text{ m}^2$; / lejuar sipas planeve urbane /
 $S = 1542 \text{ m}^2$; /sipas projekt propozimit /
 - Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISGJ), sipas Planit Zhvillimor Urban si dhe Vendimit 01 Nr.031-185481 të dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, është min.=40%:
 $S = 4489.00 \times 0.4 = 1795.60 \text{ m}^2$; / lejuar sipas PZHU-së /
 - Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU-së, është maksimum 1.8. Koeficienti ndërtimor i parcelave kadastrale të bashkuara 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-suteren, dhe 0% për etazhet e nëntokës-bodrome, dhe kjo sipërfaqe do të jetë:
 $S = 4489.00 \times 1.8 = 8080.20 \text{ m}^2$; / lejuar sipas planeve urbane /
 $S = 8080 \text{ m}^2$; / sipas projekt propozimit /
 - Bazuar në kriteret e planit rregullues dhe PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale - parcelës ndërtimore, është 0.75H, gjegjësisht 0.5H me kushtin e mos tejkalimit të distancës në mes dy ndërtesave, prej 1H. Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banja, ëc, depo, shkallë dhe garazhe, distanca minimale është 0.25H, dhe me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mundet me qenë 0. Distanca minimale e bodrumit nga parcela fqinje duhet të jetë min.1.5 m;
 - Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
 - Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit, nga rruga-niveli i terrenit, të jetë max.1.20 m ;
 - Qasja në kompleks të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues urban, përkatësisht kah parcela ndërtimore nr.10112-0, sipas pëlqimit të noterizuar, siq është prezantuar në Planin e situacionit - "zgjidhjen urbane" të kompleksit;
 - Për çdo njësi banesore të sigurohet 1 vendparkim, kurse për hapësira afariste, gjegjësisht për çdo 40m² të neto sipërfaqes së afarizmit (hapësira afariste), të planifikohet një vendparkim, në kuadër të ndërtesave dhe kompleksit. Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim;
 - Kompleksi të organizohet edhe me vendparkimet e jashtme, rrugët, shtigjet, trotuaret terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.;
 - 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 destinimit të ndërtesave të planifikuara;
 - 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.
- V. Ndarja - parcelimi i parcelës kadastrale nr. 1866-0 ZK Prishtinë, do të realizohet bazuar në Planin i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar, Kreshnik Morina, me numër të licencës 148.

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi jep PELQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekur, sipas Manualit të ndarjes punuar nga gjeodeti 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.

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 dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "zgjidhjen urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Zhvendosja e largpërçuesve - Para aplikimit për leje ndërtimore, të sigurohen pëlqimet adekuate nga kompania që i menaxhon largpërçuesit që kalojnë nëpër parcelën në fjalë, dhe të bëhet zhvendosja e propozuar e largpërçuesve, në të kundërtën, këto kushte ndërtimore pushojnë së vlejti, dhe kërkesa në fjalë nuk mund të trajtohet për leje ndërtimore.

VII. 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 kyçe në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim (dokumentet të jenë të skanuara, të dorëzuara në formë elektronike):

- 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 kyçe nga "Termokos"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

IX. 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, "Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, 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 ndërtesat ekzistuese dhe të 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, relative dhe absolute;;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese 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 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë 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 dymave dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin 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;

Dokumentet të dorëzohen në tërësi sipas shtojcës "Dokumente teknike të nevojshme për aplikacionet për leje ndërtimore", e cila i është bashkangjitur këtyre Kushteve Ndërtimore.

X. 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 50m², 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 përfshirë 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.

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;

XI. Vlefshmëria e kushteve ndërtimore është një (1) vit, duke llogaritur nga dita e lëshimit, kurse procedura e ndryshimit dhe plotësimit të tyre të bëhet me kërkesë të pronarëve ose investitorit, në procedurën e njëjtë e të paraparë për lëshimin e tyre.

Arsyetim

Pronari Haki Mehmeti, nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350/02-152229/19 dt. 28.06.2019, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumë-banesore me afarizëm, përkatësisht "Objektit 1", "Objektit 2" dhe "Objektit 3", në lokacionin e përkthyer në pikën I. të dispozitivit të këtyre Kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, pronari ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale: nr. 1866-0 ZK Prishtinë, evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-01866-0, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunes së Prishtinës
- Informimin nga Plani Rregullues Kalabria dhe PZHU me referencë nr.627 dt.22.06.2017, të lëshuar përmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm;
- Deklaratën e noterizuar LRP 8341/2019 dt.04.11.2019, sipas të cilës z.Haki Mehmeti, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr.1866-0 ZK Prishtinë, deklaroi se parcela kadastrale në fjalë, do të ndahet në dy pjesë, përkatësisht njëra prej tyre me sipërfaqe prej 4489.0 m² do të trajtohet në fazën e parë (në këtë fazë) të ndërtimit, ndërsa pjesa e mbetur do të trajtohet në fazat e mëvonshme së bashku me parcelat tjera të mbetura brenda bllokut;
- Deklarata dhe pëlqimi i noterizuar Nr.LRP 6713/2019 dt.23.09.2019, me anë të të cilës z.Haki Mehmeti dhe z.Jusuf Mehmeti, në cilësinë e bashkëpronarëve të parcelës kadastrale nr.10112-0 ZK Prishtinë, deklarojnë se japin pëlqimin që në parcelën në fjalë, të kalojë rruga që i jep qasje parcelës kadastrale nr.1866-0 ZK Prishtinë;
- Vërtetimin mbi tatimin në pronë me nr.151783/19 dt.28.06.2019;
- Incizimin gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar Kreshnik Morina, me numër të licencës 148;
- Projekt propozimin-projekti ideor dhe Plani i situacioni - "zgjidha urbane", të hartuar nga "ZH - Studio" nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit biznesit nr. 810056813;
- Projekt propozimin - Planin e situacionit - "zgjidhjen urbane", për fazën e dytë të ndërtimit, të hartuar nga "ZH - Studio" nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit biznesit nr. 810056813;
- Fotokopjet e letërnjoftimit të pronarit;
- Fotot e lokacionit me ndërtesat ekzistuese.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës dhe dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të planeve urbane për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planin Rregullues "Kalabria", dhe PZHU), rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës administrative, konsultimit të shkresës "Përgjigje në kërkesë", konkretisht me sqarimet nga Zyra ligjore, gjegjësisht Departamenti ligjor në bashkëpunim me Departamentin e Planifikimit Hapësinor, Ndërtim dhe Banim të MMPH të Republikës së Kosovës, Nr. A-306/15 dt.18.11.2015, si dhe projekt propozimit - projektit ideor me planin e situacionit - "zgjidhja urbane", ka konstatuar se:

- Parcela kadastrale nr. 1866-0 ZK Prishtinë, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Kalabria", miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 35-18196 dt. 03.08.2005, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar-destinuar pjesërisht për "Banim, Tregti dhe Administratë", si dhe Planit Zhvillimor Urban miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, me destinim "Ndërtim i lartë".

- Bazuar në pjesën tekstuale të PZHU-së, konkretisht pikën 5.1 të kapitullit 5.0, ku theksohet se, (a.) "Dispozitat për zbatim" të PZHU-së, citojmë "PZHU-ja përveç rolit udhëheqës në territorin urban definon edhe konditat zhvillimore në pjesë të caktuara të qytetit përmes Planeve Rregulluese Urbane për lagje dhe blloqe urbane"; (b.) "PZHU-ja duhet të jetë kornizë për PRrU-në (Planet rregulluese urbane)"; (c.) "PRrU-të ekzistuese duhet të revidohen dhe PRrU-të e reja të hartohen në pajtim me PZHU-në" dhe (d.) "Çdo leje ndërtimore e lëshuar nga komuna duhet të jetë në pajtim me PZHU-në", kurse në pikën 5.2.2.2, të të njëjti kapitull, thuhet se "Ndërtimi në zonat e zbrazëta pranë ndërtesave ekzistuese në parim duhet t'i respektojë paternat e rrethinës dhe të jetë i lidhur me ndërtesat fqinje në të njëjtën vijë ndërtimore, duke respektuar po ashtu tipologjinë, lartësinë, madhësinë dhe densitetin e përcaktuar sipas konceptit zhvillimor të PZHU-së", mund të konstatohet se si bazë e planifikimit hapësinor të trajtohet PZHU-ja;

- Njëherit, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 14 Nr.350/05-0069714/18 dt.22.03.2018 sipas të cilit, në rastet kur blloku urban është realizuar nën 50%, të gjitha kriteret mirren të Planit Rregullues Urban, përveç koeficientët e ndërtimit (ISPN) dhe koeficientët e shfrytëzimit të parcelës (ISHP), të cilat mirren nga PZHU.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, është shqyrtuar kërkesa në tërësi me tërë dokumentacionin e bashkangjitur, ndër të tjera edhe Plani i situacionit - "zgjidhje urbane" dhe projekt ideor, dhe pas analizës preliminare të sajë dhe konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe konsultimit edhe me Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, kjo drejtori me datë 15.08.2019 ka vendosur shkresën "Njoftim publik" me projekt propozimin e prezantuar, për njoftimin e publikut dhe lejimin e mundësisë për dhënien e komenteve të pronarëve dhe poseduesve të pronave të rrethinës në diametrin prej 50m' nga parcela ku synohet të ndërtohet ndërtesa në fjalë. Ky njoftim ka qëndruar në vend deri me datë 29.08.2019 (15 ditë), gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente apo ankesa në E-mail adresën e vendosura në njoftimin publik, dhe me këtë procedurë është realizuar kërkesa ligjore e caktimit të kushteve ndërtimore, gjegjësisht vazhdimi i trajtimit të kërkesës për kushtet e propozuara dhe harmonizimit të tyre me kriteret e planit rregullues;

Pas shqyrtimit të mëtutjeshëm të kërkesës në fjalë, kjo Drejtori konstatoi se në kuadër të parcelës në fjalë kalojnë largpërçuesit e kapaciteti 10kV, të cilat sipas aplikuesit, do të zhvendosen me pëlqim të institucionit përkatës për menaxhimin e largpërçuesve të këtij kapaciteti, pas pajisjes me kushtet ndërtimore nga kjo Drejtori. Andaj, si rrjedhojë, kjo Drejtori vendosi të vazhdojë me caktimin e kushteve ndërtimore në fjalë, duke e caktuar si kriter zhvendosjen e largpërçuesve që kalojnë nëpër parcelë, para aplikimit për leje ndërtimore sipas këtyre kushteve ndërtimore.

Në fazën e shqyrtimit të kërkesës në fjalë, është konsultuar edhe nga inxhinieri i komunikacionit, i cili e ka konfirmuar regullsinë e zgjidhjes urbane në aspektin kësaj lëmie.

Njëherit, gjatë trajtimit të kërkesës, në projekt propozimin e prezantuar u konstatua se parcela kadastrale nr.1866-0 ZK Prishtinë, trajtohet vetëm pjesërisht, përkatësisht sipërfaqja prej 4489.0 m² nga sipërfaqja e tërësishme prej 6563.0 m², meqë pjesa tjetër lihet në dispozicion për fazën e dytë të ndërtimit, si zgjidhje e përbashkët me parcelat kadastrale nr. 1867-0, 1870-19, 1870-20, 1870-13, 1870-9, dhe 1870-8. Me qëllim të dëshmisë që hapësira e mbetur e parcelës kadastrale nr.1866-0 ZK Prishtinë dhe parcelat e lartpërmendura që shtrihen brenda vijës rregullative (dhe me mundësi për kompenzim edhe deri në aksin e rrugës së planifikuar), mund të përfshihen në një zgjidhje urbane, në përputhje me kriteret e planeve në fuqi, në kuadër të kërkesës është bashkangjitur edhe plani i situacionit "zgjedhja urbane" me mënyrën e trajtimit të parcelave për fazën e dytë të ndërtimit. Njëherit një zgjidhje e njejtë është prezantuar edhe për parcelat

kadastrale nr.1863-0, 1864-0 dhe 1865-0 ZK Prishtinë, prej të cilave, parcelat nr.1863-0 dhe 1865-0, sipas sistemit kadastral, figurojnë të jenë në kontest gjyqësor, dhe si rezultat, nuk mund të trajtohen me këtë zgjidhje urbane.

Pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionit të shqyrtuar, rregullativës ligjore në fuqi, është konstatuar 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe "zgjidhja urbane" e propozuar është në harmoni me kriteret e planit rregullues urban, andaj u vendos që me vendim të caktohen kushtet ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të këtij Vendimi.

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Manuali i ndarjes për parcelën kadastrale në trajtim.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këto kushte 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 - MMPH-ja.

Ky Vendim u përpilua në katër (4) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës.

Kopja elektronike e këtij Vendimi i dërgohet: Drejtorisë për Kadastër dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm,

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/02-152229/19 DT. 15.11.2019

Punoi,
Krenare Shkodra

U.D. Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi





Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosovo
Qeveria - Vlada-Government

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1866-0

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

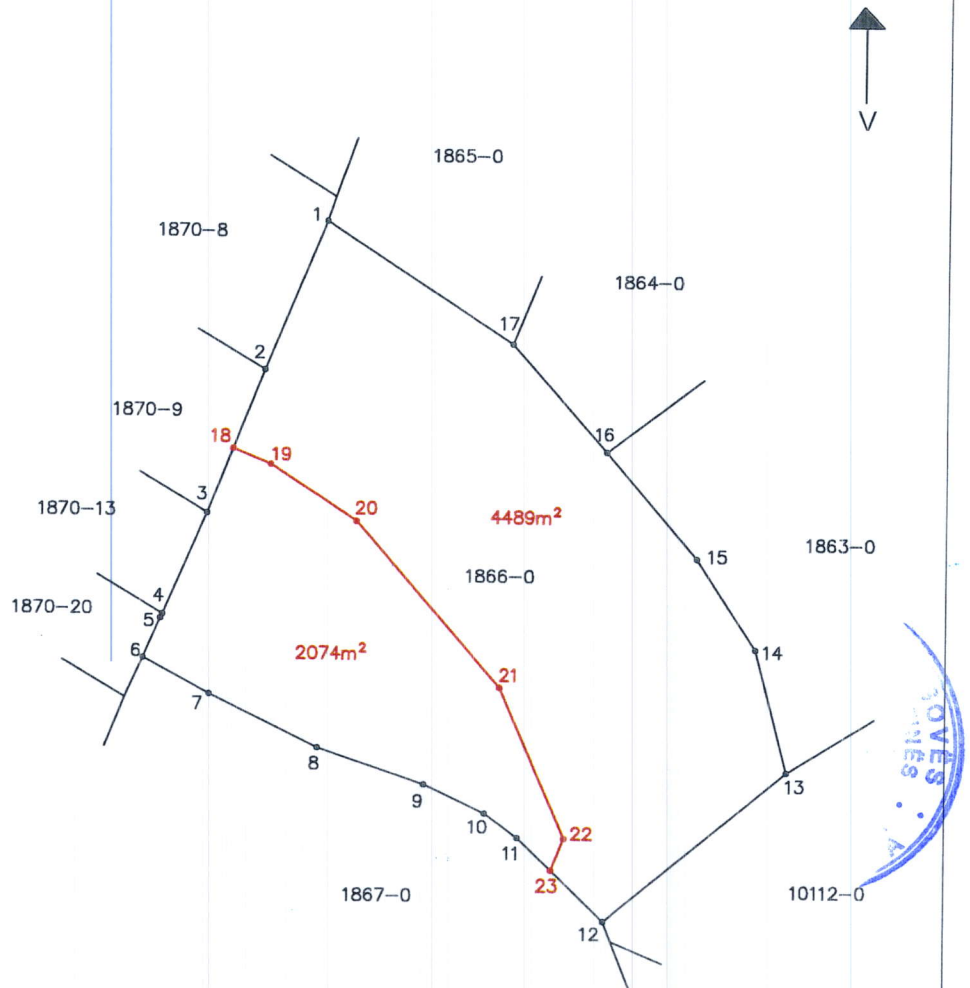
Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

Lista e koordinatave

Nr	Y	X
1	7512188.120	4722147.730
2	7512177.990	4722122.740
3	7512168.550	4722098.750
4	7512161.170	4722081.800
5	7512160.870	4722081.110
6	7512158.010	4722074.510
7	7512169.092	4722068.573
8	7512187.142	4722059.863
9	7512204.981	4722053.913
10	7512215.181	4722049.232
11	7512220.701	4722045.192
12	7512235.040	4722031.433
13	7512265.420	4722056.511
14	7512260.111	4722076.900
15	7512250.242	4722091.880
16	7512235.073	4722109.549
17	7512219.283	4722127.379
18	7512172.825	4722109.615
19	7512179.118	4722107.014
20	7512193.473	4722097.645
21	7512217.504	4722070.098
22	7512228.463	4722045.154
23	7512226.270	4722039.848

Propozimi për ndarje të parcelës



Rilevoi / Snimio: Kreshnik Morina
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

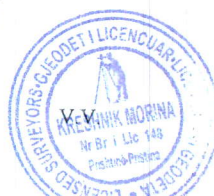
Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nr. i licencës / Br. licence: 148

Nënshkrimi / Potpis: _____

Nënshkrimi / Potpis:

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



OBJEKTI	OBJEKT BANIMI B+5+P+6+NK	Zona kadastrale PRISHITINE, Lagja KALABRIA, Ng kadastrale 01866-0
INVESTOR	HAKI MEHMETI JUSTI MEHMETI	
arkitekt	Msc Arch. Bleta Spahja - DATA GERSHOR 2019	
PROJEKTOR	ZH-STUDIO	PERMBAJTJA PERPESA 1:500 SITUACIONI
PRONKTI IDEOR		

