



01-3262/16

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 44, 57 & 140 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 dhe nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, Vendimit Nr.A-117/19 dt.16.08.2019 të MMPH-së mbi anulimin e Vendimit 05 nr. 350–314611 dt. 27.03.2019 të Drejtorisë së Urbanizimit të Komunës së Prishtinës, mbi caktimin e kushteve ndërtimore, të kërkuarit/investitorit “Central”sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit nr. 70953633 dhe pronar Kushtrim Kryeziu nga Prishtina, kërkesës kjo për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam.”1”, “2” & “3” në kuadër të Bllokut urban “C-1” të Planit Rregullues “Kalabria” dhe PZHU në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizimit të Komunës së Prishtinës në procedurë të rregullt administrative me datë 29.10.2019 merr këtë:

V E N D I M

PËR RI - CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I ri - caktohen kushtet ndërtimore kërkuarve/pronarit, Nezir Xhemshiti nga Prishtina dhe Investitorit “Central” shpk nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa ”1” me etazhitet B+P+7, “2” me etazhitet B+P+7 dhe “3” me etazhitet B+P+6, në kuadër të Bllokut urban “C-1”, Tërësia “C” të Planit Rregullues “Kalabria” dhe PZHU në Prishtinë, konkretisht tani në kuadër të parcelave kadastrale, nr.12068-1 ZK Prishtinë (pas ndarjes, bashkimit dhe shpronësimit / kompensimi nr.2851-0 dhe 2852-6 ZK Prishtinë), nr.2851-4 ZK Prishtinë (trajtuar sipas “Marrëveshje” 01nr.464/01-0159017/17 dt.04.07.2017) dhe 2851-5 ZK Prishtinë (trajtuar me “Marrëveshje” 01nr.464/01-0159017/17 dt.04.07.2017), si dhe me trajtim përmes transferit të parcelës kadastrale nr.12068-1 ZK Prishtinë, sipas Plani i situacionit - “zgjdhjes urbane”, dhe bazuar në Vendimin Nr.A-117/19 dt.16.08.2019 të MMPH-së mbi anulimin e Vendimit 05nr.350 – 314611 dt.27.03.2019 të kushteve ndërtimore të Drejtorisë së Urbanizimit të Komunës së Prishtinës.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet dhe trajtohet sipas:

a). 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 me destinim për “Banim dhe Afarizëm”;

b). Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar me destinim “Ndërtim i lartë”;

Pronarët dhe investitori për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes sistemit online të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale nr.10268-1, 10268-2, 2851-4 & 2851-5 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është:

- Numri, sipërfaqja, pronarët & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 10268-1, S=5349m², Nezir Xhemshiti, “Tokë ndërtimore”;
 - nr. 10268-2, S=187m², Nezir Xhemshiti, “Arë e klasës 2”;

- nr. 2851-4, S=19m², P.SH.KK Prishtinë, kompensuar me "Marrëveshje" 01 nr. 464/01-0159017/17 dt. 04.07.2017;
- nr. 2851-5, S=773m², P.SH.KK Prishtinë, kompensuar me "Marrëveshje" 01 nr. 464/01-0159017/17 dt.04.07.2017;

Totali i parcelave të trajtuara: S=6328m².

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, nr.10268-1 dhe 10268-2 ZK Prishtinë, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale, kurse e parcelave nr.2851-4 & 2851-5 ZK Prishtinë është P.SH. KK Prishtinë, bazuar në "Marrëveshje" 01nr.464/01 – 0159017/17 dt.04.07.2017, janë kompensuar / shpronësuar me sipërfaqe ndërtimore;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartë cekura, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Terreni i lokacionit është kryesisht i rrafshët ;
- Qasja ekzistues e parcelave kadastrale të lartcekur është përmes rrugës lokale e cila rrugë është rrugë e planifikuar e planit rregullues ;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese si: ndërtesa shumë banesore, shtëpi individuale banimore, ndërtesa ndihmese, etj;

IV. Kushtet ndërtimore përcaktohen për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore të pjesës së Bllokut urban "C-1" Tërësia "C" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU në Prishtinë, duke u bazuar në parametrat, kriteret urban kushtet për ndërtim për realizimin - ndërtimin e kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – Ndërtesa "1", "2" & "3", si dhe me hapësira përcjellëse, dhe janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti, etazhiteti i ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijën rregulluese & ndërtimore, distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkingjet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Me kushtet ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesë shumë banesore & afariste – Ndërtesa, "1", "2" & "3", të Bllokut urban "C-1", Tërësia "C", planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "1", "2" & "3";

Ndërtesa "1" - S=4932.00m² / 3926.00m² mbi tokë + 1006.00m² nën tokë, me etazhitet B+P+7;

Ndërtesa "2" - S=4990.00m² / 3887.00m² mbi tokë + 1103.00m² nën tokë, me etazhitet B+P+7;

Ndërtesa "3" - S=4675.00m² / 3575.00m² mbi tokë + 1100.00m² nën tokë, me etazhitet B+P+6,

Totali: S= 14597.00m² / 11388.00m² mbi tokë + 3209.00m² nën tokë.

- Parcelat dhe pjesa e parcelës kadastrale për realizimin e kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara si parcelë ndërtimore - brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr.10268-1; me S=5349m²,
 - nr.2851-4; me S=0.00m²,

Totali: S=5349m²
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale për realizimin e kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:
 - nr.2851-4; me S=19m², kompensuar me "Marrëveshje" 01nr.464/01-0159017/17 dt.04.07.2017;
 - nr.2851-5; me S=773m², kompensuar me "Marrëveshje" 01nr.464/01-0159017/17 dt.04.07.2017;
 - nr.10268-2; me S=187m²,

Totali: S=979m²

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim shumë banesor & afarizëm dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "C-1" Tërësia "C" të Planit Rregullues "Kalabria", është $IV \div IX$ etazhe mbi tokë, kurse sipas PZHU-së VII ÷ IX dhe sipas projekt propozimit -B+P+6 ;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabarit të përdheses ose suteranit, sipas planit rregullues urban lejohet max.40%:
Kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "1", "2" & "3";
 $S=5349 \times 0.4=2139.60m^2$ / sipas PZHU-së /
 $S=2087m^2$ / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale të bashkuara / parcelës ndërtimore (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max.60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës:
Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – Ndërtesa "1", "2" & "3";
 $S=5349 \times 0.6= 3209.40m^2$ / sipas vendimit /,
 $S=3209m^2$ / sipas projekt propozimit /
- Në kuadër të kompleksit - parcelës ndërtimore, të planifikohet sipërfaqe gjelbëruese (me gjelbërim të lartë & ultë), ku sipas **Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor, min.0.2(20%), kurse sipas paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, është 0.4(40%), dhe sipas kalkulimeve është:**
- Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – Ndërtesa "1", "2" & "3";
 $S=5349 \times 0.4=2139.60m^2$ / sipas vendimit /
 $S=5349 \times 0.2=1069.80m^2$ / sipas normave të planifikimit /
 $S=1069.80m^2$ / sipas projekt propozimit /
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues "Kalabria" për afarizëm është 2.8 dhe për banim është 1.6, kurse sipas PZHU-së dhe i miratuar është 1.8.
 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 – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:
Kompleksi me ndërtesë shumë banesore & afariste – Ndërtesa "1", "2" & "3";
 $S=5349 \times 1.8=9628.20m^2$ / sipas PZHU-së /
 $S=11388.30m^2$ / sipas projekt propozimit duke përfshi edhe kompensimin/shpronësimi/
- Me aplikimin e Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja e parcelës jashtë parcelës ndërtimor - jashtë vijës rregulluese(deri në 20% të parcelës ndërtimore) mund të kompensohet, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje(%) është $S=(979-19) / (5349 + 19) \times 100=18.30\%$ (pasi parcela kadastrale nr.2851-4 ZK Prishtinë, shtrihet brenda bllokut urban).
 Andaj, sipërfaqja prej $S=979m^2$ do të trajtohet, sipas koeficientit të planit rregullues dhe Vendimit 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, me koeficient të ndërtimit 1.8, dhe me këtë rast sipërfaqe ndërtimore e kompensuar do të jetë $S=979 \times 1.8=1762.20m^2$.
- Bazuar në kalkulimin e lartë cekur sipërfaqja totale e lejuar ndërtimore për kompleksin me ndërtesa shumë banesore & afariste është: $S=9,628.20 + 1,762.20=11,390.40m^2$;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokolluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016,për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, dhe PZHU-së, “sipërfaqja e lirë përreth ndërtesës duhet të jetë $0.5 \times H$ (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), për të mundësuar ndriçim direkt të mjaftueshëm natyror, nëpërmjet hapjeve në fasadë për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore, etj), dhe kjo sipërfaqe e lirë duhet ti referohet kufirit të parcelës, e cila distancë e njëjtë do të vlejë edhe për hapësirën mes dy ndërtesave të kompleksit;
- Distanca anësore e ndërtesës pa hapje në fasadë apo me hapje të kthinave sekondare dhe komunikimit (banja, ëc, depo, shkallë, etj.) të jetë min. 7.0 m. Nëse sigurohet pëlqimi i vërtetuar nga pronari/pronarët e parcelave fqinje, kjo distancë mund të zvogëlohet apo mund të ndërtohet në kufi të parcelave, por në atë rast nuk lejohet hapje në ato fasada.
- Ngritja e nivelit të përdhesis nga niveli i terrenit të jetë max. 1.20 m;
- Qasja në kompleks me ndërtesa shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - “Zgjidhja urbane”;
- Për çdo njësi banesore dhe çdo 30 m² të neto sipërfaqes së afarizmit, të planifikohet një vend parkim, në kuadër të ndërtesave apo kompleksit;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe parkingjet e jashtme, rrugë të brendshme të kompleksit, si dhe shtigjet & trotuaret;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth.

V. Qasja në kompleksin “Blerti”, blloku C1, lagja “Kalabria” në Prishtinë, ku investitor është “Lesna” shpk, të bëhet përmes parcelës 10268-1 ZK. Prishtinë, gjegjësisht përmes rrugës së kompleksit për të cilin ri-caktohen këto kushte ndërtimore, sipas deklaratës së investitorit “Central” shpk dhe ntp “RMK” me përfaqësues të tyre, Kushtrim Kryeziu, të nënshkruar pranë kësaj Drejtorie me procesverbal 05-351/02-17090/19 dt. 23.01.2019, e paraqitur në Planin e situacionit – “Zgjidhja Urbane” e cila është e bashkangjitur me këtë Vendim

VI. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i parcelës kadastrale nr.10268-2 ZK Prishtinë me në sipërfaqe $S=187m^2$, e përfshirë në hapësira publike të planifikuara – rrugë, të realizohet si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin VI, parcela ndërtimore e kompleksit në kuadër të Bllokut urban “C-1” është me sipërfaqe prej $S=5349m^2$, kurse me në “Marrëveshje” 01nr.464/01 – 0159017/17 dt.04.07.2017, në mes të Komunës së Prishtinës dhe pronarit Nezir Xhemshiti nga Prishtina, me të cilën janë kompensuar / shpronësuar parcelat kadastrale nr.2851-4 ZK Prishtinë me $S=19m^2$ dhe nr.2851-5 ZK Prishtinë me $S=773m^2$, andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.400 - 660 dt.26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me sipërfaqe ndërtimore për sipërfaqet e parcelave deri 20% të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj përcaktuar në përqindje(%) është: $S=(187+19+773) / 5349 \times 100= 18.30\%$, e cila sipërfaqe është brenda suazave të përcaktuara me vendim andaj edhe mund të kompensohet në tërësi. Andaj, bashkëpronarët dhe investitori për pjesën e parcelës të theksuar, e cila nuk është shpronësuar / kompensuar me sipërfaqe ndërtimore, do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore të ndërtesave të kompleksit: $S=187 \times 1.8=336.60m^2$;

Drejtorja jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesës së parcelës kadastrale nr.10268-2 ZK Prishtinë me sipërfaqe prej $S=187m^2$. Procedura e kompensimit / shpronësimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafit, nga pronari ose investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumë banesore & afariste, të përcaktuara me vendim të kushteve ndërtimore

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

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).

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

VIII. 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 VI., 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësitor", bazuar në UA Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të 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 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit.

IX. Dokumentacioni ndërtimor për Masat 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 Shpëtim 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. 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- këtë Vendim, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo Drejtori (kopje);
- Autorizimin për përfaqësim;
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve;

XI. 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” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin, 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.

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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor si organ i shkallës së dytë me Vendimit Nr.A-117/19 dt. 16.08.2019, ka anuluar Vendimin 05 nr. 350-314611 dt. 27.03.2019 të Drejtorisë së Urbanizimit të Komunës së Prishtinës, mbi caktimin e kushteve ndërtimore të Investitorit “Central”sh.p.k. nga Prishtina dhe pronari Nezir Xhemshiti nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa ”1“ me etazhitet B+P+7, “2” me etazhitet B+P+7 dhe “3” me etazhitet B+P+6, në lokacionin e përshkruar në paragrafin III të dispozitivit të Vendimit të kushteve ndërtimore dhe ka obliguar Drejtorinë e Urbanizimit të nxjerrë aktin administrativ.

Me kërkesën 05 nr. 350/03-59113/19 dt. 13.03.2019 për ndryshimin dhe plotësimin e kushteve ndërtimore, shkresën 05 nr. 036/02-208751/19 dt. 26.08.2019 të MMPH-së, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale: Kopjet e planit dhe Certifikata e njërive kadastrale për parcelën nr.2853-6, 2851-10 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër e Komunës së Prishtinës;
- Incizimin gjeodezik të lokacionit – Situacioni i terrenit për parcelën nr.01539-0 ZK Matiçan, punuar nga kompania gjeodezike “Geo-Cad”sh.p.k. nga Obiliqi , me numër të licencës nr.18;
- Informim nga Plani Rregullues “Kalabria”, me referencë 05nr.350-22765 dt.13.10.2005, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Urbanizimit dhe Ndërtimtarisë të Komunës së Prishtinës;
- Fotokopja e letërnjoftimeve të pronarit dhe investitorit;
- “Kontratë për bashke investim të kompleksit banesor - afarist”, e lidhur në mes të Nezir Xhemshitit dhe investitorit “Central”sh.p.k. nga Prishtina me numër të certifikatës së regjistrimit të biznesit 70953633 dhe N.T.SH. RMK” nga Prishtina me certifikatë nr.71162478 me pronar Kushtrim Kryeziu nga Prishtina, përpiluar te noter Meriata Kostanica në Prishtinë, me LRP.nr.994/2018 dhe Ref.nr.211/2018 dt.05.03.2018;
- Certifikatë të biznesit të N.T.SH. “RMK” nga Prishtina dhe “Central”sh.p.k. nga Prishtina;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Kushtrim Kryeziut nr.281913/18 dt.27.11.2018;
- Vërtetimi i tatimpaguesit Nezir Xhemshiti nr.41735/19 dt.21.02.2019;
- Projektin konceptual - "zgjidha urbane" të kompleksit me projekt ideor të ndërtesave shumë banesore & afariste dhe hapësira të planifikuar, hartuar nga “IB Architects”sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 71048306 dhe projektues Besnik Krasniqi, inxh.dip.ark. nga Prishtina;
- Fotokopja e pa vërtetuar e Kushteve ndërtimore 05nr.350 – 314611 dt.01.02.2017, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotokopjen e pa vërtetuar të Vendim 05nr.350-314611 dt.23.04.2018, mbi korrigjimin e kushteve ndërtimore;
- Fotokopjen e pa vërtetuar të Pëlqim për ndarje & bashkim të parcelës kadastrale nr.2851-2 & 2851-3 ZK Prishtinë, 05nr.3845/02 – 026819/17 dt.01.11.2017, lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotokopja e pa vërtetuar e shkresës “Pëlqim paraprak për kompensimin – shpronësimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale nr.2851-2 ZK Prishtinë, dhe këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.2852-6 ZK Prishtinë me prona/posedues P.SH.-Rruga, me pjesën e parcelës kadastrale nr.2851-2 ZK Prishtinë me pronar Nezir Xhemshiti 05nr.464/01 – 0171475/17 dt.21.07.2017;

- Shkresa “Pëlqim për ndarje – parcelizim të parcelës kadastrale nr.2851-0 ZK Prishtinë 05nr.945/02 – 0140259/17 dt.15.06.2017;
- Shkresa “Pëlqim paraprak – plotësues për kompensimin – shpronësimin dhe me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale nr.2851-4, 2851-4, 2851-5 & 2851-7 ZK Prishtinë, dhe këmbimin e parcelës kadastrale nr.2852-6 ZK Prishtinë me pronar / posedues P.SH. Rrugët me parcelën kadastrale nr.2851-6 ZK Prishtinë me pronar Nezir Xhemshiti,”05nr.464/01- 0171475/17 dt.22.11.2017;
- Fotokopjen e pa vërtetuar e “Marrëveshje” 013/464/01 – 0159017/17 dt.04.07.2017, e lidhur në mes të Komunës së Prishtinës dhe Nezir Xhemshitit;
- Vendimi Nr.A-117/19 dt.16.08.2019 të MMPH-së mbi anulimin e Vendimit 05nr.350 – 314611 dt.27.03.2019, të Drejtorisë së Urbanizimit të Komunës së Prishtinës;
- Manuali i gjendjes faktike të parcelave kadastrale nr.10268-1, 10268-2, 2851-4, 2851-5 dhe pjesërisht nr.10130-0 ZK Prishtinë, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar “Geo-Cad”sh.p.k nga Prishtina , me numër të licencës nr.18;

Drejtorja e Urbanizimit, pas pranimit dhe shqyrtimit të shkresës 05 nr. 036/02–208751/19 dt. 26.08.2019 të MMPH-së, mbi anulimin e Vendimit e kushteve ndërtimore 05 nr. 350-314611 dt. 27.03.2019, të caktuar sipas kërkesës 05 nr. 350/03-59113/19 dt. 13.03.2019, për ndryshimin dhe plotësimin e Kushteve ndërtimore 05 nr. 350-3146611 dt. 01.02.2017, dhe kërkesën 05 nr. 350-314611 dt. 28.12.2016, për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionin e prezantuar me kërkesa dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi, për atë zonën urbane, dhe konsultimin e dosjeve të arkivës së drejtorisë lidhur me kërkesat e trajtuara për këtë lokacion, në mënyrë kronologjike konstaton se:

Drejtorja e Urbanizimit bazuar në kërkesën 05nr.350-314611 dt.28.12.2016, ka caktuar kushtet ndërtimore 05nr.350-3146611 dt.01.02.2017, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor , për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumë banesore & afariste - Lam.”1”, “2” & “3”, në kuadër të PZHU-së dhe bllokut urban "C-1-2" të propozim Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të pjesës së parcelës kadastrale nr. 2851-0 ZK Prishtinë, kushte këto në emër të pronarit Nezir Xhemshiti nga Prishtina dhe Investitorit “Central”sh.p.k. nga Prishtina, duke u mbështet në dokumentet e planifikimit hapësinor të miratuara dhe atyre në fazën e miratimit duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi.

Investitori pas pranimit të aktit administrativ - kushteve ndërtimore dhe duke u mbështet në dispozitat e përcaktuara në te, ka filluar zhvillimin-zbatimin e procedurave të përcaktuara në paragrafin VI - Këmbimi i parcelës private me atë P.SH. Rrugët, dhe paragrafit VII - Kompensimi, kompensimin e pjesëve të parcelave kadastrale në pronësi privat që përfshihen në hapësira publike, me sipërfaqe ndërtimore me trajtim brenda zonës ndërtimore – parcelës ndërtimore.

Në fazën pas caktimit të kushteve ndërtimore, lidhur me lokacionin në fjalë, sipas kërkesave të parashtruara në këtë drejtori, janë zhvilluar dhe trajtuar procedurat administrative :

- me Vendim 05nr.350-314611 dt.23.04.2018, janë korrigjuar Kushtet ndërtimore 05nr.350-3146611 dt.01.02.2017,;
- me “Pëlqim për ndarje & bashkim të parcelës kadastrale nr.2851-2 & 2851-3 ZK Prishtinë, 05nr.3845/02 – 026819/17 dt.01.11.2017”, është lejuar ndarja dhe bashkimi i parcelave të lartë cekura;
- me “Pëlqim paraprak për kompensimin – shpronësimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale nr.2851-2 ZK Prishtinë, dhe këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale nr.2852-6 ZK Prishtinë me prona/posedues P.SH.-Rruga, me pjesën e parcelës kadastrale nr.2851-2 ZK Prishtinë

- me pronar Nezir Xhemshiti 05nr.464/01 – 0171475/17 dt.21.07.2017, është lejuar zhvillimi i procedurës për kompensim, e cila procedurë edhe është plotësuar me shkresën “Pëlqim paraprak – plotësues për kompensimin – shpronësimin dhe me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale nr.2851-4, 2851-4, 2851-5 & 2851-7 ZK Prishtinë, dhe këmbimin e parcelës kadastrale nr.2852-6 ZK Prishtinë me pronar / posedues P.SH. Rrugët me parcelën kadastrale nr.2851-6 ZK Prishtinë me pronar Nezir Xhemshiti,” 05nr.464/01- 0171475/17 dt.22.11.2017, konkretisht është plotësuar pëlqimi paraprak i lartë cekur;
- me “Marrëveshje” 013/464/01 – 0159017/17 dt.04.07.2017, e lidhur në mes të Komunës së Prishtinës dhe pronarit Nezir Xhemshitit është realizuar kompensimi/shpronësimi me koeficient ndërtimi i parcelave private të përfshira në hapësirë publike/

Pas zhvillimit të procedurave të lartë cekura, plotësimi të kërkesave ligjore, dhe duke pas parasysh faktin se plani rregullues i hollësishëm – konkretisht, Propozim Plani Rregullues i Hollësishëm “Kalabria”, miratuar me Vendimin 01 nr. 031–247779 dt. 04.10.2016, për lënien në dispozicion për shqyrtim publik, nuk është finalizuar-miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, dhe duke pas parasysh rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht dispozitat për zbatim të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, konkretisht pikës 7 të nenit 26 , sipas të cilës pikë dokumentet ekzistuese mbeten në fuqi, Investitorit “Central”sh.p.k. nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 – 59113/19 dt.13.03.2019, ka kërkuar nga kjo drejtori ndryshimin dhe plotësimin e Kushteve ndërtimore 05nr.350-3146611 dt.01.02.2017 dhe harmonizimin e tyre me dokumentet e planifikimit hapësinor në fuqi, duke prezantuar edhe projekt propozimin, Planin e situacionit – “zgjidhjen urbane” për parcelat kadastrale nr.2853-6 & 2851-10 ZK Prishtinë.

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës me dokumentacionin e bashkangjitur, ndër të tjera edhe Planin e situacionit – “zgjidhje urbane” dhe projektin konceptual, dhe pas analizës preliminare të sajë dhe konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dt. 31.05.2012 dhe Udhëzimin Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt. 23.05.2017, si dhe krahasimin e tij në raport me Planin Rregullues “Kalabria” dhe PZHU-së, është konstatuar se projekt propozimi është në harmoni të plotë me kriteret dhe parametrat urban të dokumentacionit të planifikimit hapësinor, dhe se drejtorja mund të vazhdoj me procedurat ligjore.

Andaj, bazuar në nenin 53 dhe 57 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-03, dt.21.06.2016, drejtorja vendosi që të miratoj kërkesën 05nr.350/03-59113/19 dt.13.03.2019 për ndryshimin e kushteve ndërtimore, të shfuqizoj Kushtet ndërtimore 05nr.350-314611 dt.01.02.2017 dhe bazuar në dokumentacionin e prezantuar dhe procedurat e zhvilluara të caktoj kushte ndërtimore për ndërtimin e kompleksit shumë banesor & afarist – Ndërtesa “1”, “2” & “3” në kuadër të Bllokut urban “C-1”, Tërësia “C” të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale, nr. 2851-10 & 2852-6 ZK Prishtinë, me trajtim përmes transferimit edhe të parcelave, nr. 2851-4 & 2851-5 ZK Prishtinë, sipas Planit i situacionit - “zgjidhjes urbane”, si dhe duke përcaktuar procedurat tjera që duhet të ndermirën pas pajisjes me kushte ndërtimore;

Pas miratimit të kërkesës 05nr.350/03 – 59113/19 dt.13.03.2019, dhe caktimi të kushteve ndërtimore me Vendimin 05nr.350-314611 dt.27.03.2019, mbi miratimin e kërkesës 05nr.350/03 – 59113/19 dt.13.03.2019, për ndryshimin dhe plotësimin e kushteve ndërtimore 05nr.350 – 314611 dt.01.02.2017, shfuqizimin e tyre dhe caktimin e kushteve ndërtimore, subjekti juridik “Lesna”sh.p.k. nga Prishtina, ka parashtruar ankesë ndaj vendimit të lartë cekur, të cilën ankesë kjo drejtori e ka procedurë te organi i shkallës së dytë – MMPH, i cili organ me vendimin Nr.A-117/19 dt.16.08.2019, ndër të tjerash ka anulua Vendimin 05nr.350-314611 dt.27.03.2019 dhe ka obliguar Drejtorin e

Urbanizmit të nxjerr aktvendim, dhe të njëjtin vendim e ka procedura në Drejtorin e Urbanizmit me shkresën 05nr.036/02 – 208751/19 dt.26.08.2019.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të vendimit të lartë cekur, konsultimit të përmbajtjes së tij, përmes shkresës “Plotësim dokumentacioni” 05nr.350 – 314611 dt.04.09.2016, ka informuar palën se, MMPH me Vendimin Nr.A-117/19 dt.16.08.2019 ka:

- Aprovuar si të bazuar ankesën e “Lesna”sh.p.k. nga Prishtina me drejtor Bekim Deshishku,
- Anuluar Vendimin 05nr.350-314611 dt.27.03.2019 të Drejtorisë së Urbanizimit;
- Obliguar Drejtorin e Urbanizimit të Komunës së Prishtinës të nxjerr akt administrativ.

Dhe se Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të vendimit të lartë cekur të MMPH-së, analizës së përmbajtjes së tij, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi dhe dokumentet e planifikimit hapësinor për atë hapësirë, konstatoi se për vazhdimin e procedurës dhe vendosjen e drejtë të çështjes sipas obligimeve të parashtruara në vendim dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore, kërkuesit duhet që dokumentacionin e prezantuar me projekt propozim, ta harmonizojë me dokumentet e planifikimit hapësinor dhe rregullativën ligjore në fuqi, dhe sipas obligimeve të vendimit dhe të njëjtin ta prezantojnë për verifikim duke e plotësuar sipas kërkesave dhe konstatimeve si më poshtë:

- Të prezantohet incizimi gjeodezik i saktë i gjendjes ekzistuese të parcelës kadastrale nr.10268-1 ZK Prishtinë me rrethinë – dritën e diametrit prej 50m’;
- Të prezantohet Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe projekti konceptual i kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa ”1“, “2” & “3”, në kuadër të Bllokut urban “C-1”, Tërësia “C” të Planit Rregullues “Kalabria” dhe PZHU në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale, nr.10268-1 ZK Prishtinë (krijuar pas bashkimit të parcelave nr. 2851-10 & 2852-6 ZK Prishtinë), me trajtim përmes transferimit edhe të parcelave, nr. 2851-4 & 2851-5 ZK Prishtinë; sipas kriterëve, parametrave dhe kushteve të Planit Rregullues “Kalabria” në Prishtinë dhe PZHU-së;
- Qasja në kompleks të sigurohet nga rruga e planifikuar përmes parcelës kadastrale nr.10268-1 ZK Prishtinë, me gjerësi sipas normave dhe standardeve në fuqi dhe UA i MMPH-së Nr.08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor;
- Si dhe sugjerimet tjera të përshkuara në Vendimin Nr.A-117/19 dt.16.08.2019 e MMPH-së.

Dhe në fund të shkresës ka informuar palën se pas prezantimit të dokumentacionit të kërkuar, harmonizimin e projektit konceptual – “zgjidhje urbane” dhe sqarimeve shtesë, bazuar në kërkesat dhe konstatimet e lartshënuara, kjo drejtori do të mund të ndërmerr veprimet ligjor për shqyrtimin e kërkesës për kushte ndërtimore dhe veprimin sipas Vendimin Nr.A-117/19 dt.16.08.2019 të MMPH-së dhe nxjerrjen e akti administrativ pas anulimit të Vendimin 05nr.350-314611 dt.27.03.2019 të kushteve ndërtimore, me dokumentacionin e prezantuar dhe vendosjen e drejtë të kësaj çështje;

Investitori “Central”sh.p.k. nga Prishtina, pas pranimit të shkresës “Plotësim dokumentacioni” 05nr.350 – 314611 dt.04.09.2016 (tërhequr me datë 05.09.2019), me shkresën 05nr.350 – 314611/2016/1 dt.09.09.2016, ka bërë plotësimin e kërkuar, ka prezantuar dokumentacionin e kërkuar dhe të njëjtin e ka harmonizuar me kërkesat e dokumentit të planifikimit hapësinor dhe normat dhe standardet në fuqi;

Paraprakisht Investitori “Central”sh.p.k. nga Prishtina dhe Nezir Xhemshiti nga Prishtina, me kërkesën 05nr.351/02- 137630/19 dt.13.06.2019, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit leje ndërtimi për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa ”1“, “2” & “3”, të cilën kërkesë pas Vendimit të MMPH-së Nr.A-117/19 dt.16.08.2019 e ka pezulluar me Vendimin 05nr.351/02 – 137630/19 dt.20.09.2019, deri në ri-caktimin e kushteve ndërtimore;

Drejtoria e Urbanizimit pas pranimit të dokumentacionit të kompletuar për kushte ndërtimore, edhe një herë ka marr në rishqyrtim kërkesat për caktimin e kushteve ndërtimore, ka konstatuar

rregullsinë e tyre dhe serish ka caktuar kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa "1", "2" & "3" me etazhitet B+P+6 dhe B+P+7, në kuadër të Bllokut urban "C-1", Tërësia "C" të Planit Rregullues "Kalabria" dhe PZHU në Prishtinë, konkretisht tani në kuadër të parcelave kadastrale, nr.12068-1 ZK Prishtinë (pas ndarjes, bashkimit dhe shpronësimit/kompensimi nr.2851-0 dhe 2852-6 ZK Prishtinë), nr.2851-4 dhe 2851-5 ZK Prishtinë (trajtuar sipas "Marrëveshje" 01nr.464/01-0159017/17 dt.04.07.2017), si dhe me trajtim përmes transferit të parcelës kadastrale nr.12068-1 ZK Prishtinë, sipas Plani i situacionit - "zgjidhjes urbane", duke u bazuar edhe në Vendimin Nr.A-117/19 dt.16.08.2019 të MMPH-së mbi anulimin e Vendimit 05nr.350 – 314611 dt.27.03.2019 të kushteve ndërtimore të Drejtorisë së Urbanizimit të Komunës së Prishtinës, të caktuara sipas kërkesës 05nr.350/03-59113/19 dt.13.03.2019, të parashtruar nga Investitori "Central" sh.p.k. nga Prishtina dhe pronari Nezir Xhemshiti nga Prishtina, për ndryshimin dhe plotësimin e Kushteve ndërtimore 05nr.350 - 314611 dt.01.02.2017, të lëshuar nga kjo Drejtori;

Në ri-analizimin e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe lëvizjeve brenda kompleksit si dhe kyçja e kompleksit në rrugët e planifikuara prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullsia e situacionit dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën e planifikuar të planit rregullues, ku ndër të tjera konstatohet: Pas shikimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Nezir Xhemshiti, RMK., lagja Kalabri, Prishtinë lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/03-59113/19, të dt. 13.03.2019, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar për ndërtesën 1 me etazhitet B+P+7, ndërtesën 2 me etazhitet B+P+7, dhe ndërtesën 3 me etazhitet B+P+6 të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e tillë, bazuar në kategorinë e rrugës për kyçje të automjeteve dhe shmangies së hyrje daljes së kyçjes në raport me rrugën e planifikuar. Gjithashtu në situacion janë të prezantuara edhe qasjet e këmbësorëve nga rruga e planifikuar deri tek hyrjet në ndërtesa, respektivisht në kompleks. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugës kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Ndryshime në rrugë të planifikuar sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo.

Njëherit, investitori "Central" shpk dhe ntp "RMK", përmes përfaqësuesit të tyre, Kushttrim Kryeziu, me procesverbal 05-351/02-17090/19 dt. 23.01.2019, të nënshkruar pranë Drejtorisë së Urbanizimit të Komunës së Prishtinës, kanë deklaruar se japin pëlqim për qasje përmes parcelës nr. 10268/1, gjegjësisht përmes rrugës së kompleksit për të cilin ri-caktohen këto kushtet ndërtimore, në kompleksin "Blerti", Blloku C1, lagja "Kalabria", në Prishtinë, ku investitor është "Lesna" shpk, e paraqitur në Planin e situacionit – "Zgjidhja Urbane" e cila është e bashkangjitur me këtë Vendim.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësitor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të "Udhëzimi 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Vendimin Nr,A-117/19 dt.16.08.2019 të MMPH, Drejtoria e Urbanizimit konstatoi se kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se janë përmbushur kushtet e parapara ligjore, si dhe Plani i situacionit - "zgjidhja urbane", e propozuar me projekt propozimin konceptual të ndërtesave, është në harmoni me destinimin, kriteret dhe parametrat tjerë të planit rregullues urban dhe PZHU-së për atë hapësirë,

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 dispozitivët e vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i lokacionit - "Zgjidhja Urbane"; "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- MMPH.

Ky Vendim u shtyp në 5 (pesë) kopje identike fizike dhe i dërgohet: Kërkesit/ve; kësaj Drejtorie; Qendrës për Shërbim me Qytetarë; në dosje të lëndës 05 nr. 350–314611 dt 28.12.2016; si dhe në dosje të lëndës 05 nr. 350/03–59113/19 dt 13.03.2019.

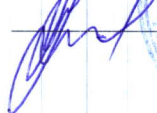
Kopje elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Pronës; Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm; Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave; dhe Drejtorisë së Kadastrit.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350-314611 DT. 29.10.2019

Zyrtari:
Arbër Hamidi



u.d. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi





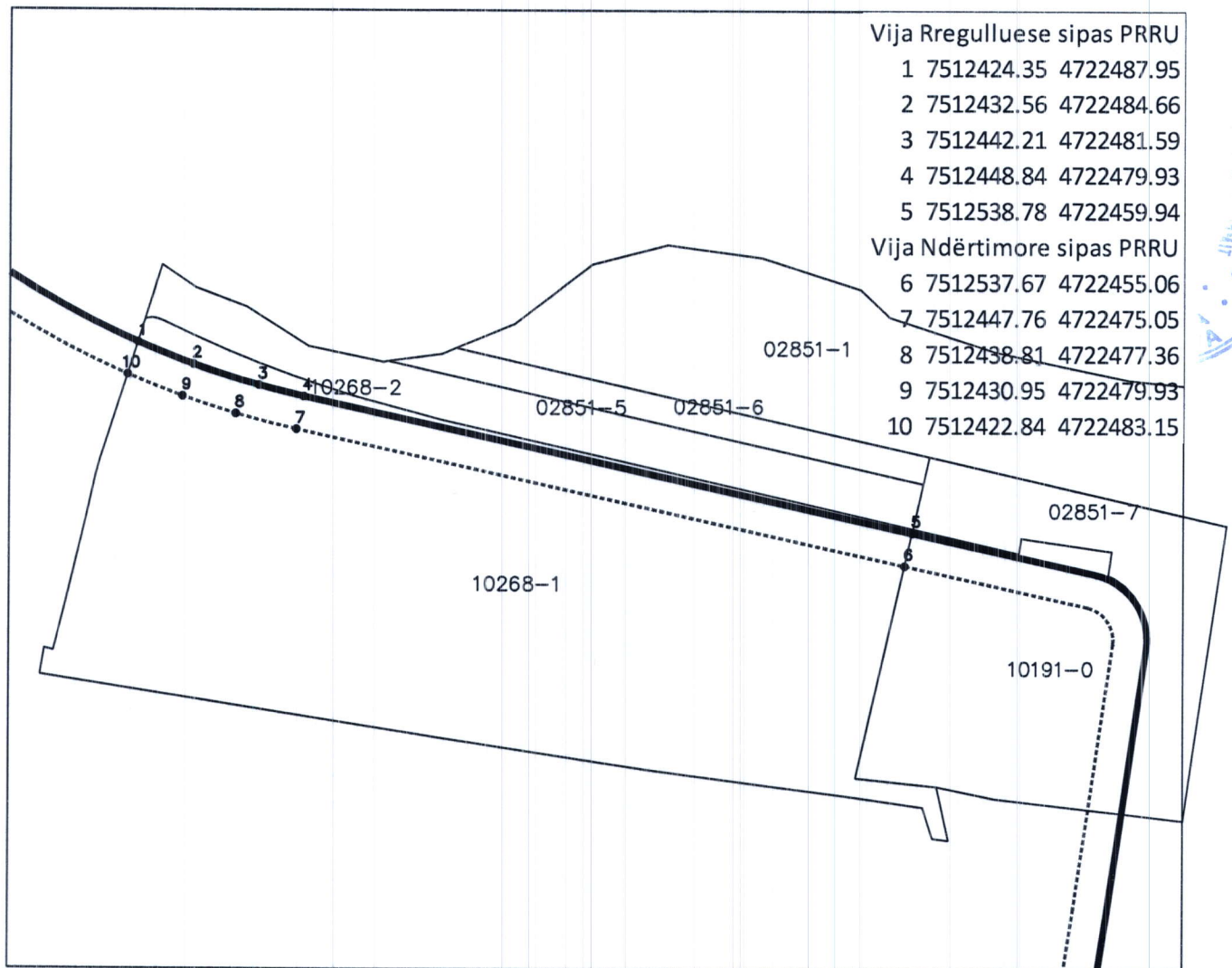
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



Vija Rregulluese sipas PRRU

- 1 7512424.35 4722487.95
- 2 7512432.56 4722484.66
- 3 7512442.21 4722481.59
- 4 7512448.84 4722479.93
- 5 7512538.78 4722459.94

Vija Ndërtimore sipas PRRU

- 6 7512537.67 4722455.06
- 7 7512447.76 4722475.05
- 8 7512438.81 4722477.36
- 9 7512430.95 4722479.93
- 10 7512422.84 4722483.15

Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi: _____

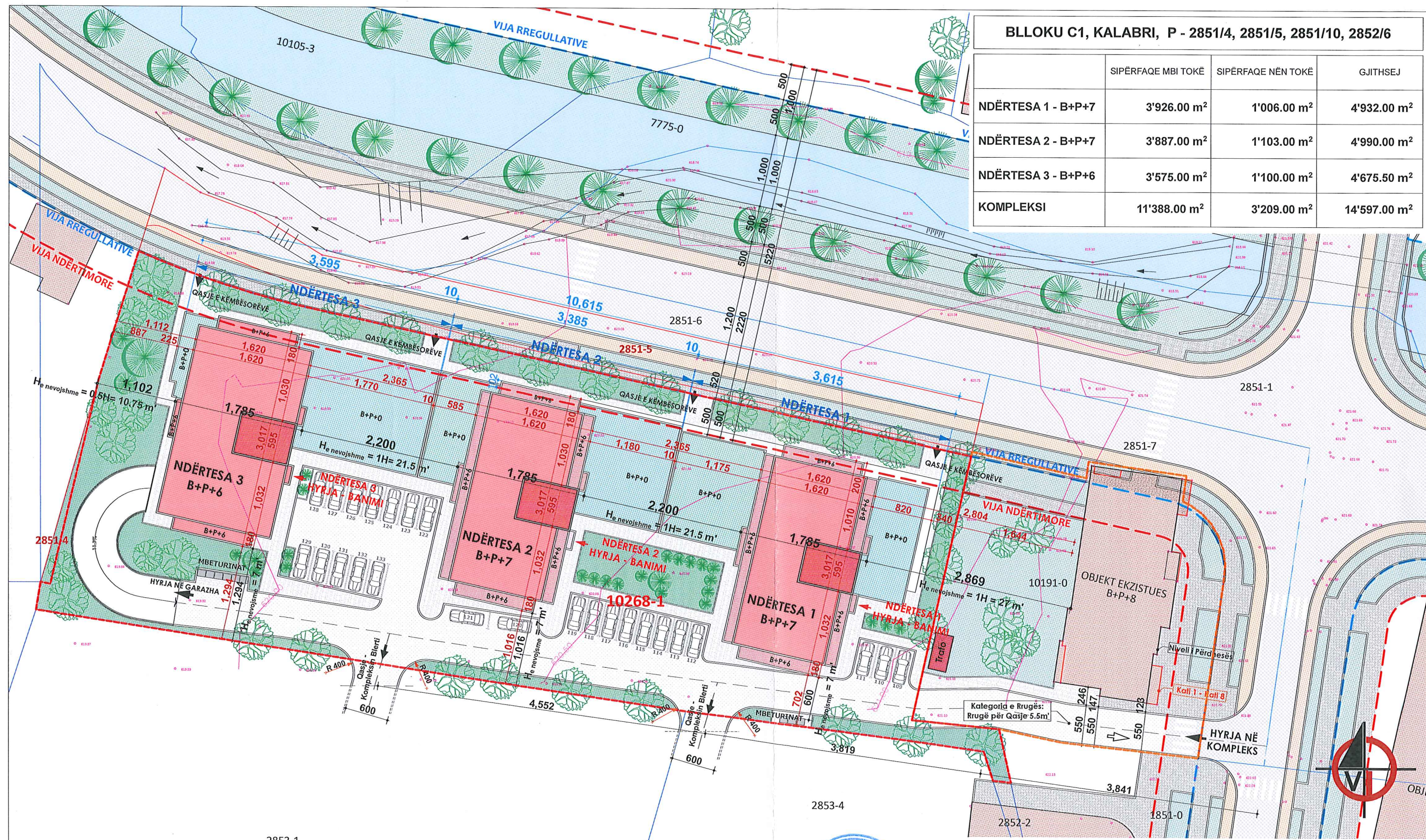
Prishtinë: 24.09.2019


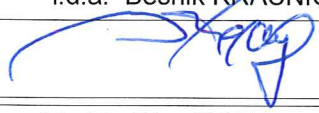
Legjenda:

-  Vija Rregulluese sipas PRRU
-  Vija Ndërtimore sipas PRRU
-  Parcelat Kadastrale

BLLOKU C1, KALABRI, P - 2851/4, 2851/5, 2851/10, 2852/6

	SIPËRFAQE MBI TOKË	SIPËRFAQE NËN TOKË	GJITHSEJ
NDËRTESA 1 - B+P+7	3'926.00 m ²	1'006.00 m ²	4'932.00 m ²
NDËRTESA 2 - B+P+7	3'887.00 m ²	1'103.00 m ²	4'990.00 m ²
NDËRTESA 3 - B+P+6	3'575.00 m ²	1'100.00 m ²	4'675.50 m ²
KOMPLEKSI	11'388.00 m ²	3'209.00 m ²	14'597.00 m ²



Punoi:  SH.P.K.	Lokacioni:	BLLOKU C1, KALABRI PARCELA 10268-1	
	Emërtimi i objektit:	OBJEKT BANIMOR - AFARIST B+P+6 dhe B+P+7	
Projektant:	i.d.a. Besnik KRASNIQI	Emërtimi i vizatimit:	SITUCIONI NGUSHTË
Vizatoi:		Faza e projektit:	PROJEKTI IDEOR
Investitori:	N. T. Sh. RMK Prishtinë	Përpjesa:	1:500
		Data:	SHTATOR 2019
		Faqe:	A-01