
	<p>Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p>Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina</p>	<p>PRISHTINA</p> 
---	--	--

Bazuar në nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 13 dhe 14 të Ligjit për Procedurën Administrative Nr. 02/L-28 dt. 22.07.2005, nenit 62 të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L-040 dt. 20.02.2008 dhe nenit 57 pika "c" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr. 110-391 dt. 25.02.2010, dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350-314611 dt. 28.12.2016, të pronarit Nezir Xhemshiti nga Prishtina dhe investitorit "Central" sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të bizneset nr. 70953633 dhe me pronar Kushtrim Kryeziu dhe Seid Bajrami nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa 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, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative cakton këto:

KUSHTE NDËRTIMORE

I. I Caktohen pronarit Nezir Xhemshiti nga Prishtina dhe investitorit "Central" sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70953633 dhe me pronarë Kushtrim Kryeziu dhe Seid Bajrami nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350-314611 dt. 28.12.2016, kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektit 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, evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-02851-0 ZK Prishtinë, me pronar Nezir Xhemshiti dhe parcelës kadastrale nr. 2852-6, evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-02852-6 ZK Prishtinë, me pronar – posedues "Pasuri shoqërore –Rrugët", trajtuar përmes procedurës së këmbimit.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të planeve urbane, të hartuara dhe miratuara, sipas akteve juridike, si në vijim:

(a). Planit Rregullues "Kalabria", miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 35 - 18196 dt.03.08.2005, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar për "Banim kolektiv dhe afarizëm, çerdhe dhe kopshte";

(b). Planit Zhvillimor Urban (PZHU), miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, me destinim "Ndërtim i lartë";

(c). Me Vendimin 01 nr. 35 –1146 dt. 27.05.2011, Kuvendi Komunal i Prishtinës ka marrë vendim mbi qasjen e plotësimit dhe ndryshimit të Planit Rregullues të Lagjes " Kalabria";

(d). Me "Kontratë" të datës 07.03.2013 dhe me numër identifikues 616 12 146 221, Komuna e Prishtinës ka lidhë kontratë me operatorin ekonomik për hartimin e "Ndryshimi dhe plotësimi i Planit Rregullues "Kalabria", për periudhën kohore prej 120 ditë;

(e). Me Vendimin 01 nr. 031–247779 dt. 04.10.2016, Kuvendi Komunal i Prishtinës ka lënë në dispozicion për shqyrtim publik Propozim Planin Rregullues të Hollësishëm të Lagjes "Kalabria", dhe sipas këtij projekt propozimi kjo zonë është e destinuar "Banim i mesëm";

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcelave kadastrale nr. 2851-0 dhe 2852-6 ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, planeve urbane dhe faktike, është:

- Sipërfaqet & pronarët e parcelave kadastrale, janë:
 - nr. 2851-0 me S=12129m² dhe pronar Nezir Xhemshiti;

- nr. 2852-6 me S=313m² dhe pronar – posedues “Pasuri shoqërore – Rrugët”;

- E drejta pronësore-juridike e parcelës kadastrale nr. 2851-0 ZK Prishtinë është private me pronar Nezir Xhemshiti, kurse pronar–posedues i parcelës kadastrale nr. 2852-6 ZK Prishtinë është “Pasuri shoqërore-Rrugët”, në bazë të evidencave kadastrale, gjegjësisht kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2851-0 ZK Prishtinë, konkretisht në kuadër të bllokut urban “C-1-2”, shtrihet ndërtesa shumë banesore & afariste, ndërtuar pa leje ndërtimi, me etazhitet B+P+8, me sipërfaqe në bazë-gabarit S=~401m², si dhe me sipërfaqe totale ndërtimore mbi tokë S=~3729m²;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2851-0 ZK Prishtinë, që përfshihet në kuadër të bllokut urban “C-6”, shtrihet pjesa e ndërtesës shumë banesore & afariste, me etazhitet B+P+8, sipërfaqe në bazë-shtrirje S=~280m², ndërtuar me leje ndërtimi. Sipas “Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët”, e lidhur në mes të pronarit Nezir Xhemshitit dhe investitorit N.N.”Lesna Ndërtimi” nga Prishtina, të pa vërtetuar, pronari i jep investitorit 555.99 m² të sipërfaqes së parcelës në fjalë, të përfshirë në kuadër të bllokut urban “C6”, për ndërtimin e sipërfaqes ndërtimore prej 1223.18 m²;
- Në kuadër të bllokut urban “C-1-2”, konkretisht në parcelën ndërtimore të kompleksit të ndërtesave shumë banesore dhe afariste - Lam.”1”, “2” & “3”, përfshihet edhe parcela kadastrale nr. 2852-6 ZK Prishtinë, me pronar – posedues “Pasuri shoqërore – Rrugët” me sipërfaqe S=313m²;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë etj.;
- Terreni ka pjerrtësi të vogël në drejtimin jug - veri;
- Lokacioni shtrihet ndërmjet tri rrugëve të planifikuara të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria”;
- Qasja në kompleks është nga rrugët e planifikuara të rangut më të ultë;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektit kryesor për rregullimin e hapësirës për realizimin - 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”, përcaktohen sipas:

(a.) Kriteve dhe parametrave urban të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013;

(b.) Nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012;

(c.) Nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174dt. 31.07.2013;

(d.) Nenit 7 të Udhëzimit Administrativ Nr. 10/2013 për “Përcaktimin e procedurave për dorëzimin dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore si dhe leje ndërtimore”;

(e.) Projekt Propozimit të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria”, miratuar me Vendimin 01 nr. 031–247779 dt. 04.10.2016, për lënien në dispozicion për shqyrtim publik dhe

(f.) Projekt propozimit të prezantuar nga kërkuesit, dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në kompleks, gabaritet dhe etazhitetet e ndërtesave, pozicionimi i ndërtesave në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelës ndërtimore dhe distanca mes ndërtesave, 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 kompleksit, planifikohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore (mbi dhe nën tokë) dhe etazhitet (sipas projekt propozimit), si në vijim:


“Kompleksi i ndërtesave shumë banesore & afariste”

Lam.”1”, S=4404.50 m², / 3467.50 m², mbi tokë + 937.00 m², nën tokë/

Etazhitet: -B + P + 6,

Lam.”2”, S=6399 m², / 3966.50 m², mbi tokë + 2432.50 m², nën tokë/

Etazhitet: -2B + P + 6,



**Lam."3", S=6136.20 m², / 3951.90 m², mbi tokë + 2184.30 m², nën tokë/
Etazhitet: **-2B + P + 6,****

Sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore: **S=16939.70 m²/11385.90 m², mbi tokë + 5553.80 m², nën tokë/.**

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të jetë për "Banim i mesëm" dhe hapësira afariste, gjegjësisht banim shumë banesor me afarizëm si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira garazhesh, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal sipas PZHU-së është VII – IX etazhe, propozim planit rregullues të hollësishëm P+5, kurse i propozuar nga kërkuesi dhe i miratuar është 2B+P+6 dhe B+P+6;
- Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas gjendjes kadastrale brenda vijës rregulluese është S=5223 m² për parcelën kadastrale private dhe S= 313m², për parcelën kadastrale me pronar – posedues "Pasuri shoqërore - Rrugët". Jashtë parcelës ndërtimore– jashtë vijës rregulluese, trajtohet pjesa e parcelës kadastrale nr. 2851-0, dhe atë me sipërfaqe prej S=1105 m²;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale (ISHP), sipas projekt propozimit të PZHU-së dhe Propozim Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria", për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdheses ose suteranit, është max.=40%. Sipas projekt propozimit, është:
 $S = 5223 \times 0.4 = 2089.20 \text{ m}^2$; / Parcelë private /
 $S = 313 \times 0.4 = 125.20 \text{ m}^2$; / Pasuri shoqërore - Rrugët /
Totali S= 2214.40 m².
- Koeficienti i shfrytëzimi maksimal i nëntokës (ISHPN), sipas PZHU-së dhe Propozim Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria", për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e bodrumit, është max.=60%. Sipas projekt propozimit, është:
 $S = 5223 \times 0.6 = 3133.80 \text{ m}^2$; / Parcelë private /
 $S = 313 \times 0.6 = 187.80 \text{ m}^2$; / Pasuri shoqërore - Rrugët /
Totali S=3321.60 m².
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe sipërfaqet gjelbëruese, min 20% sipas PZHU-së dhe 40% sipas Propozim Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria", me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, ku kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:
Sipas PZHU-së
 $S = 5223 \times 0.2 = 1044.60 \text{ m}^2$; / Parcelë private /
 $S = 313 \times 0.2 = 62.60 \text{ m}^2$; / Pasuri shoqërore -Rrugët /
Totali S= 1107.20 m².
Sipas Propozim Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria"
 $S = 5256 \times 0.4 = 2089.20 \text{ m}^2$; / Parcelë private /
 $S = 313 \times 0.4 = 125.20 \text{ m}^2$; / Pasuri shoqërore -Rrugët /
Totali S = 2214.40 m².
- Koeficienti i sipërfaqes ndërtimore (ISPN) sipas PZHU-së është 1.8 + 3.0, kurse sipas Propozim Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria", është 1.8. Miratohet koeficienti ndërtimor 1.8. Trajtim i koeficientit të sipërfaqeve ndërtimore për etazhet mbi dhe nën tokë, do të jetë si në vijim: **100%** për etazhet mbi kotën ±0.00, **50%** për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë - suteran, dhe **0%** për etazhet e nëntokë - bodrume;
 $S = 5223 \times 1.8 = 9401.40 \text{ m}^2$; / Parcelë private/
 $S = 313 \times 1.8 = 563.40 \text{ m}^2$; / pasuri shoqërore - Rrugët/
Totali S = 9964.80 m²
- Me aplikimin e Vendimi 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja jashtë vijës rregulluese S=1105 m², mund të kompensohet me sipërfaqen prej S=1105 x 1.8 =1989 m². Sipërfaqja totale e lejuar për ndërtim do të jetë **S=9401.40 + 563.40 + 1989= 11953.80 m²;**

- Bazuar në kriteret e PZHU-së dhe Propozim Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria”, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare), distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore është 0.75 H gjegjësisht 0.5 H, por me kushtin që nuk tejkalohet distanca në mes dy ndërtesave prej 1H. Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare si, banjo, wc, depo, shkallë dhe garazhe distanca minimale është 0.25 H, 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 rrugës - niveli i terrenit të jetë max.1.20 m;
- Dalja me strehë, konzollë apo ballkon lejohet max.1.5 m nga vija ndërtimore;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga e planifikuar e Propozim Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria”, të prezantuar në Planin e situacionit - “zgjidhjen urbane” të kompleksit;
- Parkimi dhe garazhimi për ndërtesa shumë banesore duhet të sigurohet 1VP/banesë, kurse për hapësira afariste, 1VP/40m² të neto sipërfaqes. Vendparkimet të planifikohen 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: vendparkime të jashtme, rrugë, shtigje, trotuare terrene sportive, kënde të lodrave për fëmijë, kënde rekreative, etj.;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave të ndërtesave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e objekteve dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuar dhe në harmoni me ndërtesat e rrethinës;
- 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. Ndryshimet jo substanciale në pjesën grafike të kushteve ndërtimore, Planin e situacionit - “zgjidhja urbane”, gjatë hartimit të projektit kryesor mund të plotësohen dhe korigjohen, gjithnjë në harmoni me kushtet e përcaktuara në pikën IV. të kushteve ndërtimore dhe kriteret e planit urban.

VI. Këmbimi i pjesës së parcelës kadastrale nr. 2852-6 ZK Prishtinë, në pronësi-posedues “Pasuri shoqërore – Rrugët”, e përfshirë brenda vijës rregullues të bllokut urban “C-1-2”, në sipërfaqe prej S=313 m², do të realizohet me pjesën e parcelës kadastrale nr. 2851-0 ZK Prishtinë, me S=313 m² dhe pronar Nezir Xhemshiti nga Prishtina, e përfshirë në hapësirë publike-rrugë të planifikuar të Propozim Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria”. Kjo procedurë e këmbimit, duhet të realizohet me kërkesë të pronarit dhe investitorit, si dhe pëlqimit paraprak nga kjo drejtori, pas caktimit të kushteve ndërtimore, gjegjësisht para paisjes me leje ndërtimore.

Procedura e këmbimit të pronës private me atë “Pasuri shoqërore–Rrugët”, duhet të realizohet, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit në Drejtorinë e Pronës, bazuar në Ligjin nr. 04/L-144 dt. 22.11.2012, për dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës, me marrëveshje paraprake të aprovuar nga kjo drejtori.

VII. Kompensimi - shpronësimi me koeficient ndërtimi, i pjesës së parcelës kadastrale nr. 2851-0 ZK Prishtinë, e përfshirë në rrugën e planifikuar me sipërfaqe prej S=1105m², të do realizohet me kërkesë të pronarit dhe investitorit. Procedura e kompensimit të pronës private me koeficient ndërtimi do të kryhet, pas caktimit të kushteve ndërtimore, gjegjësisht para pajisjes me leje ndërtimore, me kërkesë në Drejtorinë e Pronës, bazuar në Vendimin 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, me marrëveshje paraprake të aprovuar dhe nënshkruar nga kjo drejtori.

VIII. Ndarja e pjesëve të parcelës kadastrale nr. 2851-0 ZK Prishtinë do të realizohet bazuar në planin e situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e ndarjeve, punuar nga gjeodeti i licencuar. Kjo ndarje do të realizohet me qëllim të përkufizimit të: pjesës së parcelës ndërtimore për ndërtesën e ndërtuar pa leje ndërtimore, sipërfaqes së parcelës brenda vijës rregulluese, të pjesës së parcelës për këmbim me parcelën kadastrale nr. 2852-6 ZK Prishtinë, sipërfaqes së parcelës për realizimin e kompensimit – shpronësimit me koeficient ndërtimi, si dhe përcaktimin e parcelës ndërtimore për kompleksin me ndërtesa shumë banesore & afariste - Lam.”1”, “2” & “3”, për të cilin përcaktohen kushte ndërtimore;

IX. Bashkimi i pjesës së parcelës kadastrale nr. 2851-0 ZK Prishtinë dhe pjesës së parcelës kadastrale nr. 2852-6 ZK Prishtinë, brenda vijës rregulluese të bëhet në një parcelë të vetme – parcelë ndërtimore.

Kjo procedurë do të realizohet pas realizimit të procedurës së përcaktuar në paragrafët V., VI. dhe VII., të këtyre Kushteve ndërtimore dhe e njëjta duhet të bëhet para aplikimit për leje ndërtimi në Drejtorinë e Kadastrit.

X. Kyçja në infrastrukturë - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina”, bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, 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 ujë).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga “Termokos”-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK-së

XI. 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 nga kërkuesit dhe miratuar nga kjo drejtori, bazuar në “Rregullore mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi”, të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, dhe 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 normat dhe standardet tjera për projektim, 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 ato 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;;
- Situacioni - "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 përdhësë, 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 objektet e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhësë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;

- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektrike me përcaktimi të vendit të kyçjes në rrjetin elektro-energetik të qytetit dhe pozicionimi i trafostacionit bëhet sipas pëlqimit nga organi kompetent;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit. Përcaktimi i vendit të kyçjes në rrjetin e ujësjellësit dhe kanalizimit, të bëhet sipas pëlqimit nga organi kompetent;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjet, me pëlqim nga organi kompetent;
- 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;
- Elaboratin e mbrojtjes nga zjarri, me pëlqim përkatës;
- Elaboratin mjedisor komunal, me pëlqim përkatës dhe LMK;

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

XIII. 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.

A r s y e t i m

Pronari Nezir Xhemshiti nga Prishtina dhe investitori "Central" sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70953633, dhe me pronarë Kushtrim Kryeziu dhe Seid Bajrami nga Prishtina, me kërkesën 05 nr. 350-314611 dt. 28.12.2016, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumë banesore & afariste - Lam."1", "2" & "3", në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të këtyre Kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, pronari dhe investitori, kanë prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale: nr. 2851-0, evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-02851-0 ZK Prishtinë, me pronar Nezir Xhemshiti, të lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- "Kontratë për bashkinvestim të kompleksit banesor dhe afarist", të lidhur në mes të pronarit Nezir Xhemshiti nga Prishtina dhe investitorit "Central" sh.p.k. nga Prishtina, vërtetuar te noterja Merita Kostanica në Prishtinë, me Numër rendor LRP 5029/2014 dhe Numër referencës 920/2014 dt. 30.09.2014;
- "Informim" 05 nr. 350-67235 dt. 24.03.2016, të lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, Ndërtimit dhe Mbrojtjes së Mjedisit;
- Incizimin gjeodezik, punuar nga kompania gjeodezike "Geo Cad" sh.p.k nga Obiliqi, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70614405 dhe me numër të licencës18;
- Projekt propozimin – projekti ideor dhe Plani i situacioni - "zgjidha urbane" e kompleksit me ndërtesa shumë banesore&afariste-Lam."1", "2" & "3", hartuar nga "IB Architects" sh.p.k., nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 71048306, me person të autorizuar Besnik Krasniqi;
- Vërtetimet mbi obliguesit tatimor, të pronarit Nezir Xhemshiti, nr. 312343 dt. 23.12.2016;
- Vërtetimet mbi obliguesit tatimor, të pronarit Emrush Kryeziu, sipas kërkesës së Kushtrim Kryeziut, nr. 314598 dt. 28.12.2016;
- Dëshminë e pagesës së taksës për aplikim;
- Fotokopjet e letërnjoftimit të pronarit dhe investitorit;
- Fotot e lokacionit me ndërtesat ekzistuese.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të planeve urbane për hapësirën ku gjendet lokacioni, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe asaj nga lëmi i procedurës së përgjithshme administrative, konsultimit të shkresës “Përgjigje në kërkesë”, me sqarime konkrete nga Zyra ligjore, gjegjësisht Departamenti Ligjor në bashkëpunim me Departamentin e Planifikimit Hapësinor, Ndërtimit dhe Banimit të MMPH të Republikës së Kosovës, nr. A-306/15 dt. 18.11.2015, si dhe projekt propozimit të kërkuarit, me projektin ideor dhe Planit të situacionit - “zgjdhja urbane”, është konstatuar se:

- Pjesët e parcelave kadastrale nr. 2851-0 dhe 2852-6 ZK Prishtinë, përfshihen 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 destinuar për “Banim kolektiv dhe afarizëm, çerdhe dhe kopshte”, Planit Zhvillimor Urban miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, me destinim “Ndërtim i lartë”, si dhe në kuadër të Propozim Planit Rregullues të Hollësishëm për Lagjen “Kalabria” në Prishtinë, miratuar me Vendimin 01 nr. 031–247779 dt. 04.10.2016, të Kuvendit Komunal të Prishtinës, për lënien në dispozicion të këtij plani, për shqyrtim publik dhe sipas këtij projekt propozimi, kjo zonë është e destinuar “Banim i mesëm”.
- Me Vendimin 01nr. 35–1146 dt. 27.05.2011, Kuvendi Komunal i Prishtinës ka marrë vendim për qasjen e plotësimit dhe ndryshimit të Planit Rregullues të lagjes “Kalabria”, gjegjësisht me këtë vendim janë obliguar organet komunale për ndërmarrjen e procedurave ligjore për hartimin e planit të lartcekur. Komuna e Prishtinës, “tek” me datën 07.03.2013, ka lidhë - nënshkruar “Kontratë”, me operatorin ekonomik “Urban Plus” sh.p.k nga Prishtina, me numër identifikues të kontratës 616 12 146 221, për hartimin e “Ndryshimi dhe Plotësimi i Planit Rregullues “Kalabria”, me përmbyllje të afatit të kontratës prej 120 ditë, ku i njëjti plan, me Vendimin 01 nr. 031–247779 dt. 04.10.2016, të Kuvendit Komunal të Prishtinës, është lënë në dispozicion për shqyrtim publik;
- Në paragrafin 2 të nenit 7 të Vendimin 01 nr. 35–1146 dt. 27.05.2011, të Kuvendit Komunal të Komunës së Prishtinës, mbi qasjen e plotësimit dhe ndryshimit të Planit Rregullues Urban të lagjes “Kalabria”, thuhet se, citojmë “Ditën e miratimit të këtij Vendimi, shfuqizohen nuk vlejné më së vlejtori parametrat - destinimet ekzistuese për pjesë të caktuara të sipërfaqeve të përfshira dhe trajtuara brenda kufijve të Planit Rregullues Urban të lagjes “Kalabria”, mund të konstatohet se parametrat urban - destinimi i Planit Rregullues për lagjen “Kalabria”, miratuar me Vendimin 01 nr. 35-18196 dt. 03.08.2005, nuk janë të vlefshëm;
- Bazuar në pjesën tekstuale të PZHU-së, konkretisht pikës 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 komizë 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 më 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 si bazë e planifikimit hapësinor të trajtohet PZHU-ja;
- Dispozitat e Vendimit 01 nr. 031-247779 dt. 04.10.2016, për lënien në dispozicion për shqyrtim publik të Propozim Planit Rregullues të Hollësishëm për Lagjen “Kalabria” në Prishtinë, dhe Vendimit 01 nr. 35-1146 dt. 27.05. 2011 mbi “Qasjen e plotësimit dhe ndryshimit të Planit Rregullues të lagjes “Kalabria” të miratuara në Kuvendin Komunal të Prishtinës, nuk e ndalojnë caktimin e kushteve urbane dhe lejimin e ndërtimit të ndërtesave të kërkuara;
- Rrugët e planifikuara me Planin Rregullues “Kalabria”, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 35 - 18196 dt. 03.08.2005, dhe Planit Rregullues të Hollësishëm sipas Vendimit 01 nr. 031 - 247779 dt. 04.10.2016, për lënien në dispozicion për shqyrtim publik, janë me profile të njëjta, nuk kanë ndryshime substanciale, përjashtojnë distancën e vijës

ndërtimore, e cila distancë është respektuar edhe në Planin e situacionit - "zgjdhja urbane, e trajtuar me këto Kushte ndërtimore;

- Bazuar në interpretimin ligjor dhe në rekomandim të Departamentit Ligjor të MMPH-së të Republikës së Kosovës "Përgjigje në kërkesë", me Nr. A-306/15 dt. 18.11.2015, të parashtruar nga Kolegjiumi për Planifikim Hapësinor në kuadër të Asociacionit i Komunave të Kosovës, në nënkapitullin "Planet rregulluese urbane" në pyetjen e parashtruar, citojmë: "Si do të veprohet në rastet kur Planet Rregulluese Urbane (PRRU) janë të skaduara dhe kanë nevojë të revidohen kur e dimë që me Ligjin e ri të planifikimit hapësinor nuk ekziston si kategori e Planeve rregulluese urbane", pason përgjigja "Sipas Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nuk ekziston kategori e planeve rregulluese urbane, por plane rregulluese të hollësishme". Në nënkapitullin "Planet Zhvillimore Urbane", në pyetjen e parashtruar, citojmë: "Si duhet të veprohet në rastet kur, Planet Zhvillimore Urbane (PZHU) është e skaduar, kur e dimë që me ligjin e ri të Planifikimit Hapësinor nuk ekziston kategoria PZHU-së?", pason përgjigja, citojmë: "Në bazë të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, neni 26, paragrafi 7, dokumentet ekzistuese të planifikimit hapësinor, të cilat janë të miratuara mbeten në fuqi deri sa të harmonizohen me dispozitat e këtij ligji", në pyetjen e parashtruar, citojmë: "A është i vlefshëm PZHU, nëse është miratuar pas hyrjes në fuqi të Ligjit të ri për Planifikim hapësinor, kur e dimë që me ligjin e ri nuk ekziston kategoria Planet Zhvillimore Urbane?", pason përgjigja: "Po, është i vlefshëm nëse i ka kaluar të gjitha procedurat e parapara me Ligj edhe pse Ligji Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor nuk i njeh Planet Zhvillimore Urbane";
- Plani i situacionit "zgjdhja urbane", është vazhdimësi e Plani i situacionit - "zgjdhje urbane" të miratuara me leje urbanistike dhe kushte ndërtimore në periudhat paraprake të bllokut urban "C6" të Planit Rregullues "Kalabria";

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi: nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 të Udhëzimit Administrativ Nr. 10/2013 për "Përcaktimin e procedurave për dorëzimin dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore si dhe leje ndërtimore", konsultimin e shkresës "Përgjigje në kërkesë", me interpretimin ligjor nga Departamenti Ligjor i MMPH të Republikës së Kosovës, Nr. A-306/15 dt. 11.11.2015, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe Plani i situacionit - "zgjdhja urbane", e propozuar me projektin ideor të kompleksit të ndërtesave, është në harmoni me destinimin e PZHU-së dhe planeve rregulluese urbane për atë hapësirë, në harmoni me rrethinën, dhe caktimi i këtyre kushteve ndërtimore nuk e cenon planin rregullues të hollësishëm, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre Kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të këtyre Kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacionit -"zgjdhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga propozim Plani Rregullues i Hollësishëm "Kalabria" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01; dhe Shtojca "Dokumente teknike të nevojshme për aplikacionet për leje ndërtimore".

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këto Kushte ndërtimore, 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 këtyre Kushteve ndërtimore.

I dërgohet: Kërkuesit, në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR. 350 - 314611 DT. 01.02.2017

Punoi,
Ark. Ergyn Hajredini, inxh.dip.

Kontrolloi,
Ark. Nazife Krasniqi, inxh.dip.

DREJTORI,
Ark. Liburn Aliu, inxh.dip.



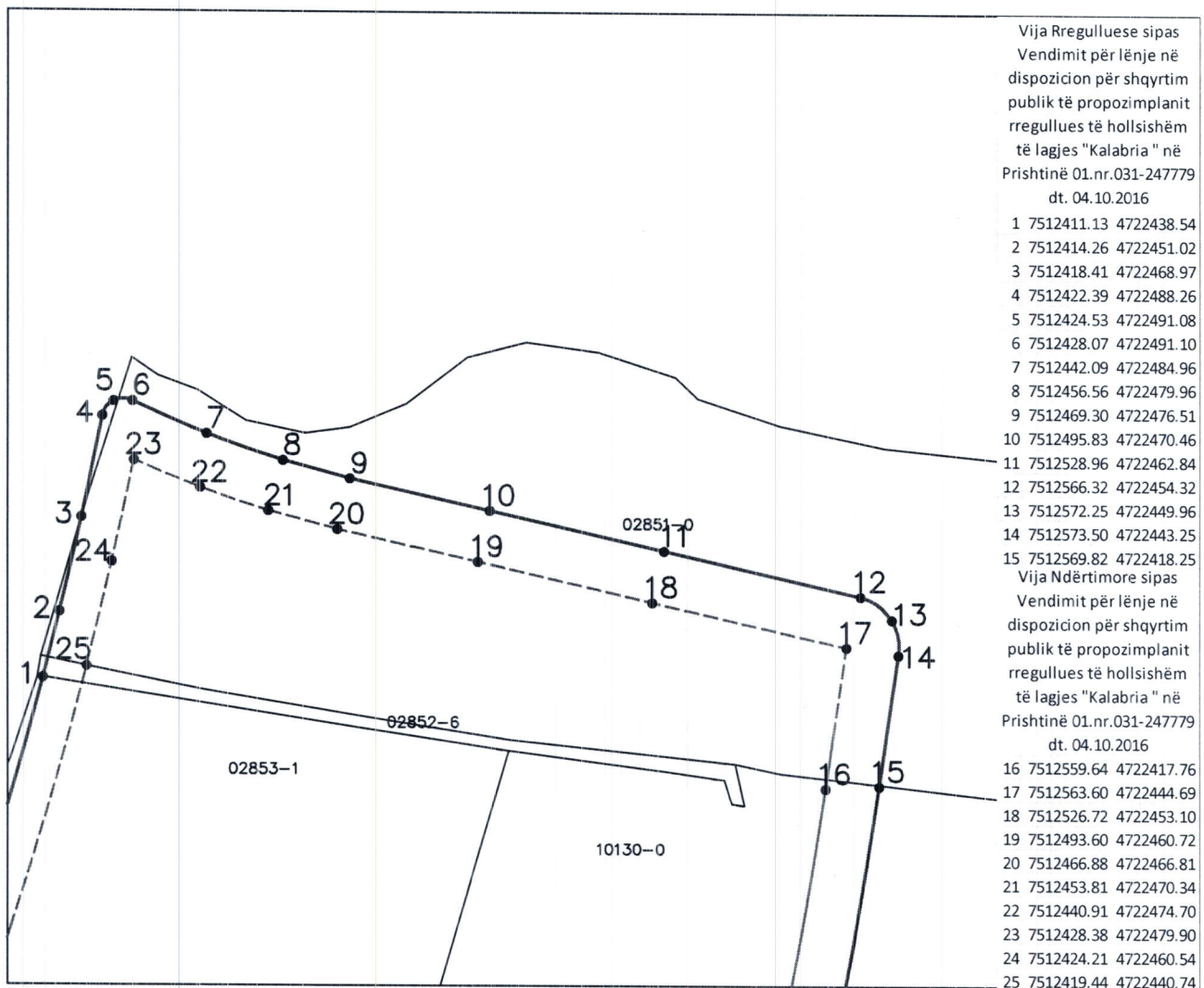
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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



Punoi:
Kushtrim Domaneku, gjeod.

Nënshkrimi: _____

Prishtinë: 01.02.2017

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas Vendimit
- - - - - Vija Ndërtimore sipas Vendimit
- Parcela Kadastrale

