01696

Në bazë të nenit 21 dhe 44 të Ligjit Nr. 05/L -031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës/Nr.20/21 Qershor 2016, Prishtinë), nenit 34 paragrafi 5 të Ligjit të Ndërtimit Nr. 04/L-110, ("Gazeta zyrtare e Republikës së Kosovës" nr. 18/03, korrik 2012), Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, duke vendosur sipas kërkesës me **05 NR.350/03-65187/21 dt. 12.04.2020**, në emër të **Ndërmarrjes Publike Banesore Sh.A.**, për miratimin e plotësimit dhe ndryshimit të Kushteve Ndërtimore me **05 NR. 350/02-14932/21** dt. **12.03.2021,** për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit banesor -afarist, në kuadër të Bllokut Urban "A2", Tërësia "A" të Planit Rregullues "Lakrishte" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative me dt.21.04.2021, merr këtë:

V E N D I M
PËR MIRATIMIN E PLOTËSIMIT DHE NDRYSHIMIT TË KUSHTEVE NDËRTIMORE
05 NR. 350/02 -14932/21 DT. 12.03.2021

I. **Ndryshohen dhe plotësohen** Kushtet Ndërtimore **05 NR. 350/02-14932/21 dt. 12.03.2021**, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit, në emër të kërkuesit / pronarit: **Ndërmarrjes Publike Banesore Sh.A,** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa banesore-afariste, në kuadër të Bllokut Urban "A2",Tërësia "A" të Planit Rregullues "Lakërishte" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale nr.7493-5, 7493-3, 7490-2, 7493-7, ZK.Prishtinë dhe parcelës kadastrale ne.7773-1, ZK.Prishtinë e cila pjesërisht planifikohet për këmbim.
Ndryshohet dhe Plotësohet pjesa grafike-zgjidhja Urbane dhe pjesa tekstuale e Kushteve Ndërtimore 05 NR. 350/02 -14932/21 DT. 12.03.2021, dhe ka të bëjë me:

- Plotësimin dhe Ndryshimin e paragrafit 5, të pikës "IV" të Kushteve Ndërtimore, 05 NR. 350/02-14932/21 DT. 12.03.2021, gjegjësisht ndërtesave të planifikuara në kuadër të zgjidhjes urbane, dhe nga :

"Kompleksi banesor afarist, në kuadër të Bllokut urban "A2", Tërësia "A", planifikohet të realizohet me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, është konceptuar me kulla, gjithsejt 5 kulla dhe një ndërtesë, sipas llogaritjeve dhe projekt propozimit – "zgjidhja urbane", si më poshtë:

<u>Ndërtesat banimore - Prishtinë;</u>

- Kulla 1: Etazhiteti 3B+S+P+17Ph, me sipërfaqe ndërtimore totale 23,580.60m²(10,294m² nëntokë + 13,286.6m² /
- Kulla 2: Etazhiteti 3B+S+P+22+Ph, me sipërfaqe ndërtimore totale 22,944.55m²(5,276.55m² nëntokë + 17,668.00m² /
- Kulla 3: Etazhiteti 3B+S+P+16+Ph, me sipërfaqe ndërtimore totale 18,131.5m²(4,762.6m² nëntokë + 13,368.9m² /
- Kulla 4: Etazhiteti 3B+S+P+22, me sipërfaqe ndërtimore totale 16,552.5m²(3,632.55m² nëntokë + 12,919.95m² /

- Kulla 6: Etazhiteti 4B+P+2, me sipërfaqe ndërtimore totale 2,083.8m²(705.0m² nëntokë + 1,378.8m² /

Totali i sipërfaqes ndërtimore është S=100,872.5m² nga kjo 30,533.3m² sipërfaqe ndërtimore nëntokësore dhe 70,339.2m² mbitokësore."

Bëhet:

- Kompleksi banesor afarist, në kuadër të Bllokut urban "A2", Tërësia "A", është konceptuar me kulla, gjithsejt 5 kulla, të planifikuara për realizim në dy faza ndërtimore, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas llogaritjeve dhe projekt propozimit – "zgjidhja urbane", si më poshtë:

Ndërtesat banimore - Prishtinë;

"Faza 1":

- Kulla 1: Etazhiteti 3B+P+24, me sipërfaqe ndërtimore totale 19,367.20m²(3,893.30m² nëntokë + 15,473.9m² mbitokë /
- Kulla 2: Etazhiteti 3B+P+18, me sipërfaqe ndërtimore totale 14,125.3m²(4,075m² nëntokë + 10,050.3m² mbitokë /
- Kulla 3: Etazhiteti 3B+S+P+21, me sipërfaqe ndërtimore totale 24,017.2m²(8,481.5m² nëntokë + 15,535.7m² /
- Kulla 4: Etazhiteti 3B+S+P+14, me sipërfaqe ndërtimore totale 16,963.2m²(5,841m² nëntokë + 11,122.2m² /

"Faza 2":

- Kulla 5: Etazhiteti 3B+P+24, me sipërfaqe ndërtimore totale 24,146m²(6,054m² nëntokë + 18,092m² /

Totali i sipërfaqes ndërtimore te planifikuar është S=98,618.9m² nga kjo 28,344.8m² sipërfaqe ndërtimore nëntokësore dhe 70,274.1m² sipërfaqe ndërtimore mbitokësore;

- Plotësohet dhe Ndryshohet pika "V" e kushteve ndërtimore dhe ndërtesat e planifikuara do të realizohen të ndërtohen në dy faza ndërtimore. Në fazën e parë planifikohen Kulla 1, 2,3 dhe 4 ndërsa në fazën e dytë planifikohet Kulla"5".
- Plotësohet dhe ndryshohet pika "V", e Kushteve Ndërtimore 05 NR. 350/02 -14932/21 dt. 12.03.2021, dhe procedura e Kompenzimit do të realizohet pas përfundimit të procedurës së këmbimit para aplikimit për leje ndërtimore për fazën e dytë ndërtimore.
- Plotësohet dhe ndryshohet pika VII. e Kushteve Ndërtimore 05 NR. 350/02 -14932/21 DT. 12.03.2021, Këmbimi, gjegjësisht ndryshon paragrafi i dytë i kësaj pike nga "Procedura e këmbimit do të realizohet, para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Pronës së Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Lakrishte" në sistemin koordinativ KosovaREF 01, punuar nga gjeodeti i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore", bëhet: "Procedura e këmbimit do të realizohet para aplikimit për fazën e dytë për leje ndërtimore. Procedura e këmbimit do të realizohet pas inçizimit dhe plaifikimit të detajuar të " Revitalizimi i lumit Prishtina dhe lumit Vellusha"nga organet kompetente. Kjo procedurë do të realizohet në Drejtorinë e Pronës së Komunës së Prishtinës, sipas Kushteve Ndërtimore 05 NR. 350/02 -14932/21 DT. 12.03.2021 dhe sipas këtij plotësim ndryshimi, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Lakrishte" në sistemin koordinativ KosovaREF 01, punuar nga gjeodeti i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e Kushteve Ndërtimore 05 NR. 350/02 -14932/21 DT. 12.03.2021."
- Plotësohet dhe ndryshohet pika VIII. e Kushteve Ndërtimore 05 NR. 350/02 -14932/21 DT. 12.03.2021, Bashkimi i parcelave dhe kjo procedurë poashtu planifikohet të

- Plotësohet dhe ndryshohet pika VIII. e Kushteve Ndërtimore 05 NR. 350/02 -14932/21 DT. 12.03.2021, Bashkimi i parcelave dhe kjo procedurë poashtu planifikohet të zhvillohet në dy faza: Në fazën e parë planifikohet bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale, nr.7493-5, 7493-3, 7490-2, ZK.Prishtinë , dhe kjo procedurë do të zhvillohet para aplikimit për leje ndërtimore për fazën e I-rë, Kullat 1,2,3 dhe 4 dhe në Fazën e "II" do të bëhet bashkimi i parcelës së krijuar në fazën e parë me pjesën e parcelës kadastrale nr.7773-1, ZK.Prishtinë cila planifikohet të këmbehet. Kjo procedurë do të zhvillohet para aplikimit për leje ndërtimore për fazën e II-rë, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, do të bëhet në një parcelë të vetme - parcelë ndërtimore.

  Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e pjesëve të parcelave të lartcekura në dy faza sipas, Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të bashkimit të parcelave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

II. Me këtë Vendim Ndryshohen dhe Plotësohen Kushtet Ndërtimore **05 NR. 350/02 -14932/21 DT. 12.03.2021,** për caktimin e Kushteve Ndërtimore për ndërtimin e shtëpisë individuale të banimit, dhe i njëjti prodhon efekte juridike nga dita e lëshimit të këtij Vendimi.

A r s y e t i m

Kërkuesi Ndërmarrjes Publike Banesore Sh.A., me kërkesën 05 NR.350/03-65187/21 dt.12.04.2020, i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit, të Komunës së Prishtinës, për miratimin e plotësimit dhe ndryshimit të Kushteve Ndërtimore me 05 NR. 350/02 -14932/21 DT. 12.03.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa banesore-afariste, në lokacionin e përshkruar si në pikën I të këtij Vendimi.

Bashkangjitur me kërkesë, kërkuesi ka prezantuar zgjidhjen Urbane me ndryshimet dhe plotësimet e kërkuara.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, ka konstatuar se kjo drejtori bazuar në kërkesën 05 Nr.350/02– 14932/21 dt.25.01.2021 e Ndërmarrjes Publike Banesore Sh.A, me anë të Vendimit 05 NR. 350/02 – 14932/21 DT. 12.03.2021, ka caktuar kushtet ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa banesore-afariste, në kuadër të Bllokut Urban "A2",Tërësia "A" të Planit Rregullues "Lakërishte" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale nr.7493-5, 7493-3, 7490-2, 7493-7, ZK.Prishtinë dhe parcelës kadastrale ne.7773-1, ZK.Prishtinë e cila pjesërisht planifikohet për këmbim.

Me anë të kërkesës 05 NR.350/03-65187/21 dt.12.04.2021, Ndërmarrja Publike Banesore Sh.A, i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit, të Komunës së Prishtinës, për miratimin e plotësimit dhe ndryshimit të Kushteve Ndërtimore me 05 NR. 350/02 -14932/21 DT. 12.03.2021.

Kjo Drejtori pas shqyrtimit të kërkesës së lartcekur ka konstatuar se: Me zgjidhjen urbane të miratura në kuadër të parcelave kadastrale nr.7493-5, 7493-3, 7490-2, 7493-7, ZK.Prishtinë dhe parcelës kadastrale ne.7773-1, ZK.Prishtinë e cila pjesërisht planifikohet për këmbim, kanë qenë të planifikuara 6 ndërtesa (5 kulla dhe një ndërtesë) ndërsa me projektpropozim janw planifikuar ndërtimi i 5 kullave. Realizimi I këtyre kullave është planifikuara në dy faza, faza e parë përfshinë kullën 1,2,3 dhe 4 ndërsa faza e dytë përfshinë kullën 5. Ky ndryshim rrjedhimisht ka ndikuar në ndryshimin e sipërfaqeve ndërtimore nga: Totali i sipërfaqes ndërtimore është S=100,872.5m² nga kjo 30,533.3m² sipërfaqe ndërtimore nëntokësore dhe 70,339.2m² mbitokësore në "Totali i sipërfaqes ndërtimore te planifikuar

përshkrimit në pikën I të këtij Vendimi.

Për shkak të kompleksitetit të zonës së planifikuar për Revitalizimin e Lumit Vellusha, palët në procedurë kanë kërkuar realizimin e kompleksit ne dy faza, në mënyrë që faza e dytë/kulla 5, të rezervohet për ndërtim deri në planifikimin e detajuar të projektit për realizimin e revitalizimit të lumit Vellusha i cili planifikim është ngushtë i lidhur me këmbimin.

Planifikimi i këmbimit për fazën e dytë të ndërtimit, ka atakuar poashtu pikën e kompenzimit dhe bashkimit, të përshkruara në pikën "V" dhe "VIII" të Vendimit 05 NR. 350/02 – 14932/21 DT. 12.03.2021 të kushteve ndërtimore. Dhe si rrjedhojë Bashkimi i parcelave është ndarë në dy faza "I" dhe "II", sipas kërkesës për realizim të ndërtesave ndërsa procedura e kompenzimit është planifikuar të behët para aplikimit për leje për fazën e dytë pas realizmit të fazës së këmbimit. Mos realizimi i këtyre procedurave do të detyroj kwtë Drejtori të bëj rishikimin e këtij Vendimi dhe Vendimit të Kushteve Ndërtimore.

Ky Organ pas shqyrtimit të kërkesës dhe të dhënave të mësipërme ka konstatuar se propozimet për plotësim ndryshim janë në harmoni me kriteret e Planit Rregullues Lakrishte, andaj bazuar në rregullativën ligjore në fuqi ka miratuar ndryshimet e kërkuara.

Ky organ, pas shqyrtimit të kësaj kërkese dhe provave të bashkëngjitura, identifikimit të gjendjes faktike në terren, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni si dhe të rregullativës ligjore në fuqi, nga lëmi i ndërtimit dhe asaj nga lëmi i procedurës së përgjithshme administrative, vendosi të miratojë ndryshimet e bëra, sipas pikës I të dispozitivit të këtij Vendimi.
Nga se u tha më lartë u vendos si në dispozitiv të këtij Vendimi

Shtojcë: Situacioni i ngushtë.

UDHËZIM JURIDIK: Pala e pakënaqur me këtë Vendim, me ankesë mund t`i 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 – MMPHI-ja.

I dërgohet: Kërkuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, në lëndë dhe në dosjen e lëndës bazë të Kushteve Ndërtimore me **05 Nr.350/02– 14932/21 dt.25.01.2021**.

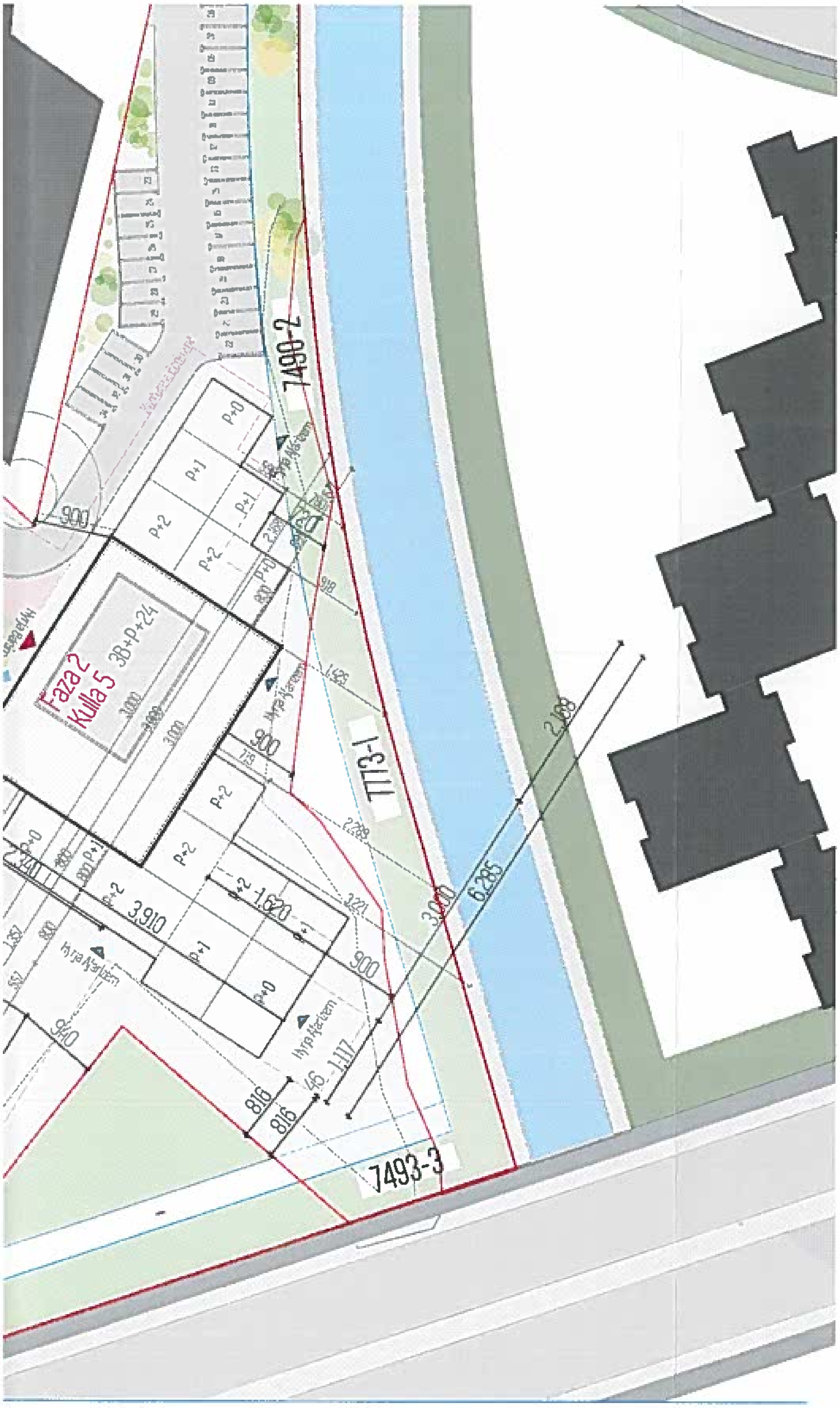
DREJTORIA E URBANIZMIT, E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR.350/03-65187/21 DT. 21.04.2021

Zyrtari,
Anita Osmani

u.d. Udhëheqëse e Sektorit
Mimoza Berisha Prestreshi

DREJTORI
Ardian Olluri

REPUBLIKA E KOSOVËS KOMUNA E PRISHTINËS DREJTORIA E URBANIZMIT
REPUBLIKA KOSOVA OPŠTINA PRIŠTINA DIREKCIJA ZA URBANIZAM



Faza 1

OBJEKTI 1	
Siperfaqe nenTokë	3,893.30m²
Siperfaqe mbiTokë	15,473.9 m²
Siperfaqe Totale	19,367.20 m²
OBJEKTI 2	
Siperfaqe nenTokë	4,075 m²
Siperfaqe mbiTokë	10,050.3 m²
Siperfaqe Totale	14,125.3 m²
OBJEKTI 3	
Siperfaqe nenTokë	8,481.5 m²
Siperfaqe mbiTokë	15,535.7 m²
Siperfaqe Totale	24,017.2 m²
OBJEKTI 4	
Siperfaqe nenTokë	5,841 m²
Siperfaqe mbiTokë	11,122.2 m²
Siperfaqe Totale	16,963.2 m²

Faza 2

OBJEKTI 5	
Siperfaqe nenTokë	6,054 m²
Siperfaqe mbiTokë	18,092 m²
Siperfaqe Totale	24,146 m²

Total :

Sipërfaqe totale Nëntoka	**28,344.8 m2**
Sipërfaqe totale mbi tokë	**70,274.1 m2**
TOTAL NDERTIM	**98,618.9 m2**

Shteti/Country: Republika e Kosovës
Qyteti/City: Prishtinë
Lokacioni/Location: Lakrishtë

Projekti/Design project: Objekte Afaristo - Banesore / Arsimore

Faza/Phase: Projekti Konceptual

Emërtimi i faqes: / Page title: Situacioni Ngushte

Përpjesa/Scale: 1:695

Nr. i fletës / Page no.: 06

Data/Date: 19/01/2021

Ndërmarrja publike banesore Sh.A.
Departamenti i Planifikimit, Projektimit dhe Mbikëqyrjes

Msc arch. Elez Podrimja
Msc arch. Vjollca Podvorica, IDA
Msc arch. Edona Murseli
Arch. Dardan Kuçi
Arch. Drilon Zogaj

Shënim / Note:

	Baza e Katit karakteristik		Baza e Suterenit		Nentoka	
m2	OBJEKTI 1	506.3 m²	OBJEKTI 1	1004.2 m²	OBJEKTI 1	1130.4 m2
m2	OBJEKTI 2	506.3 m²	OBJEKTI 2	626 m²	OBJEKTI 2	1254 m2
m2	OBJEKTI 3	701.9 m²	OBJEKTI 3	1153 m²	OBJEKTI 3	2635 m2
m2	OBJEKTI 4	683.8 m²	OBJEKTI 4	1482 m²	OBJEKTI 4	1700 m2
m2	OBJEKTI 5	701.9 m²			OBJEKTI 5	2018 m2