



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 18 e Ligjit të Ndërtimit Nr. 04/L-110, dt. 31.05.2012, nenit 13 dhe 14 të Ligjit të Procedurës Administrative, nr. 02/L-28, dt. 22.07.2005, nenit 62 të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr. 03/L-040, dt. 20.02.2008, nenit 57 pika “c” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr. 110-391, dt. 25.02.2010, duke vendosur sipas kërkesës me nr.05-350-77799 dt.04.04.2016, të pronarëve: **Ali, Mehdi, Sami Qyqalla nga Prishtina** me investitor **“Pozhegu Brothers” sh.p.k.**, me seli në Prishtinë, si dhe **Gëzime Rexhepi – Çollaku nga Prishtina**, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore me afarizëm në kuadër të bllokut urban “A6”, të Planit Rregullues “Mati 1” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative cakton këto:

KUSHTE NDËRTIMORE

I. I CAKTOHEN pronarëve **Ali, Mehdi, Sami Qyqalla nga Prishtina**, me investitor **“Pozhegu Brothers” sh.p.k.** me seli në Prishtinë, si dhe **Gëzime Rexhepi - Çollakut** nga Prishtina, sipas kërkesës me nr.05-350-77799 dt.04.04.2016, kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore me afarizëm, për grupacionin e parë të interesit: **objektet “B2” “B3” “B4” dhe “B5”** dhe për grupacionin e dytë të interesit: **objektin “B1”**, në kuadër të bllokut urban “A6”, ngastra e ndërtimit “G”, të Planit Rregullues “Mati 1”, në Prishtinë, gjegjësisht në parcelat kadastrale: **nr.656-1**, të evidentuar në çertifikatën e njësisë kadastrale P-71914050-00656-1 ZK Matiçan, **nr.656-2**, të evidentuar në çertifikatën e njësisë kadastrale P-71914050-00656-2 ZK Matiçan, **nr.656-3**, të evidentuar në çertifikatën e njësisë kadastrale P-71914050-00656-3 ZK Matiçan, **nr.656-4**, të evidentuar në çertifikatën e njësisë kadastrale P-71914050-00656-4 ZK Matiçan, parcela kadastrale **nr.656-6**, të evidentuar në çertifikatën e njësisë kadastrale P-71914050-00656-6, ZK Matiçan (për grupacionin 1) dhe parcela kadastrale **nr.656-5** të evidentuar në çertifikatën e njësisë kadastrale P-71914050-00656-5, ZK Matiçan (për grupacionin 2).

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore gjindet në kuadër të Planit Rregullues “Mati 1”, të miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr.01-35-642 dt.01.04.2010, për plotësim ndryshimin e planit rregullues të lagjes “Mati 1” dhe Vendimit 01 nr. 031-1678 dt. 20.07.2011 për plotësim ndryshimin e sërishëm të këtij plani., në tërësinë urbane “A”, përkatësisht bllokut urbanistik “A6”, e paraparë për ndërtimin e objekteve banimore dhe afariste.

III. Gjendja ekzistuese:

- Parcelat kadastrale të përshkruara në pikën I të këtyre kushteve ndërtimore janë me sipërfaqe: për grupacionin 1: **nr.656-1** me sip.1215,0m², **nr.656-2**, me sip.1215,0m², **nr.656-3** me sip. prej 1215,0m², **nr.656-4** me sip. prej 1215,0m², parcela kadastrale **nr.656-6** me sip. prej 535,0m², me sipërfaqe të përgjithshme 5395m² dhe për grupacionin 2: parcela kadastrale **nr.656-5** me sip. prej 1215,0m² me sipërfaqe totale të parcelave në trajtim, ku sipërfaqja totale e grupacionit 1 dhe 2 është (5395+1215)=6610m² (në bazë të dokumentacionit të pronësisë),
- E drejta pronësoresh-juridike e këtyre pronave është private, tokë e pandërtuar, me mundësi të kyqjes në infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;
- Tereni ka pjerrtësi;
- Parcelat kadastrale kanë qasje në rrugën ekzistuese “Ndue Përllëshi”, e cila njëkohsisht është edhe rrugë e planifikuar ku parashihet zgjerimi i profilit të kësaj rruge.

IV. Rruga "Ndue Përlleshi", që e kufizon pjesën veriore të bllokut, është planifikuar të zgjerohet mbi prona private si dhe në anën lindore të parcelave të trajtuara me këto kushte ndërtimore është planifikuar zgjerimi i gjelbrimit përreth varrezave, ku sipas matjeve dhe harmonizimit të tij me PRR "Mati 1" është konstatuar se pjesët e parcelave kadastrale që përfshihen në rrugë të planifikuar "Ndue Përlleshi" si dhe për gjelbrim të planifikuar, kanë sipërfaqe:, nga parcela nr.656-6, S~91m²(61+30)m², nga parcela nr.656-1, S~509m², nga parcela kadastrale nr.656-2, S~165m² dhe nga parcela kadastrale nr.656-3, S~15 m²(11+4) m² (për grupacionin1) dhe nga parcela kadastrale nr.656-5, S~289m² (për grupacionin 2).

- Sipërfaqja e përgjithshme jashtë vijës rregulluese, që e përfshinë rruga e planifikuar është 1069m² ose 19.29 % e sipërfaqes së përgjithshme të parcelave të trajtuara brenda vijës rregulluese ku përfshihet sipërfaqja prej **5541m² (6610-1069)**.

V. Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin e objektit janë:

- Vija ndërtimore dhe ajo rregulluese dhe kushtet tjera për rregullimin e parcelës ndërtimore të jenë në tërësi sipas prezentimit grafik të përshkruar në zgjidhjen ideore urbanistike, (profili i rrugëve duhet të jetë ai i rrugës së planifikuar sipas Planit Rregullues "Mati 1").
- Sipas PZHU për këtë zonë parashihet ISPN prej 1.2 deri 1.8, aprovohet indeksi i cili është në kuadër të vlerave të lejuara me PZHU, në këtë rast mund të aplikohet indeksi 1.8.
- Duke u bazuar në Vendimin nr.01-400-660 dt. 26.05.2008 të Kryetarit të Komunës, me të cilën lejohet që 20% e sipërfaqes të përfshirë brenda vijave rregulluese të bllokut, të bëhet kompensimi i pronës private i paraparë për interes të përgjithshëm-gjelbërim ose rrugë, me sipërfaqe ndërtimore, ku në rastin konkret nga parcelat kadastrale: **nr.656-6** sipërfaqja prej (61+30)m²= 91m², **nr.656-1** sipërfaqja prej 509m², **nr.656-2** sipërfaqja prej 165m², nr.656-3 sipërfaqja prej ~15 m²(11+4) m² (për grupacionin1) dhe nga parcela kadastrale nr.656-5, sipërfaqja prej ~289m² (për grupacionin 2 janë jashtë vijave rregulluese të bllokut urbanistik "A6" të Planit Rregullues "Mati 1", (91+509+165+15+289=1069) e cila nuk e kalon 20% të sipërfaqes brenda bllokut "A6"(5541m² x 20%=1108.2m²) dhe mund të kompenzohet me sipërfaqe ndërtimore, atëherë për llogaritje të ISPN merret sipërfaqja totale e parcelave (siperfaqet brenda dhe jashte tërësisë urbane "A12")
- Sipërfaqja e lejuar ndërtuese mbitokësore për parcelat e cekura më lartë është:
 - për grupacionin e parë: **5395.0m² x 1.8 = 9711m²**, dhe
 - për grupacionin e dytë: **1215.0m² x 1.8 = 2187m²**, **dmth (9711+2187) = 11898m²** për parcelat e trajtuara me këtë zgjidhje urbane..
- Sipërfaqja maksimale e shputës së objekteve është:
 - për grupacionin e parë: **4615.0m² x 0.4 = 1846m²**, dhe
 - për grupacionin e dytë: **926.0m² x 0.4 = 370.4m²**, **dmth (4615.0+926.0) = 5541m²** e sipërfaqes së përgjithshme të parcelave brenda vijës rregulluese;
- Etazhiteti i lejuar është **V-VI** (me mundësi të shtimit të etazheve për shkak të kompenzimit të sipërfaqeve të planifikuara për interes publik – rrugë e planifikuar, në bazë të Vendimit nr.01-400-660 dt. 26.05.2008 të Kryetarit të Komunës);
- Numri i etazheve nëntokësore nuk kufizohet;
- Minimumi i sipërfaqes së gjelbërimit është 5541.0x0.2=**1108.2m²**;
- Destinimi i shrytëzimit të objektit duhet të jetë për banim dhe afarizëm me hapsira përcjellëse si kthina teknike, depo dhe hapsira garazhuese;
- Për çdo njësi banesore të planifikohet 1,0 vendparkim dhe për çdo 30m² sipërfaqe bruto të hapësirës afariste të planifikohet një vendparkim;
- Distanca mes objekteve të përcaktohen sipas kritereve të Planit Rregullues "Mati 1", për tipin e mbulimit D2, ndërtesat duhet të ndërtohen me gjatësi maksimale prej 25m dhe sipërfaqe të lirë prej 0.4 x lartësia e ndërtesës. Distanca minimale anësore-pa ndriçim primar në mes të objekteve është 3m', distanca nga kufiri i parcelës fqinje 0,4H, si dhe distanca e lirë mes objekteve 0.4H;
- Objekti pa ndërprerje nuk duhet të jetë më i gjatë se 25m' ose duhet të parashihet pasazhi për qasje të automatizimit të zjarrfikësve në raste emergjente;

- Dukja e jashtme (fasada) e objektit të jetë me materiale bashkëkohore me përdorim të materialit dhe elementeve arkitektonike që i përshtatet ambientit për rreth;
 - Gjatë punimeve ndërtimore duhet të kushtohet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore.
- V. Meqë për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori, nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:
- Informatën mbi lokacionin – adresë e saktë e hapësirës ndërtuese;
 - Kopjen e planit dhe certifikatën e njesisë 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), kurse, 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.a.
- VI. Paraprakisht kërkesës për leje ndërtimore duhet të bëhet:
- bashkimi i parcelave, sipas UA për zbatimin e Ligjit për Kadastër nr. 02/2013 dt.11.02.2013,
 - parcelizimi sipas vijës rregulluese të bllokut urban "A6", të Planit Rregullues "Mati 1" si dhe
 - marrëveshja me Drejtorinë e Pronës për kompenzimin e pjesës së parcelave kadastrale nr.656-6, nr.656-1, nr.656-2, nr.656-3, (për grupacionin1) dhe nga parcela kadastrale nr.656-5 të cilat parashihihen sipërfaqe për destinim publik - rrugë e planifikuar dhe gjelbrim sipas Planit Rregullues "Mati 1" në bllokun "A6".
- VII. Me kërkesën e kësaj Drejtorie, për plotësim dokumentacioni nr.05-350-77799/1 dt.13.05.2016 është dorëzuar edhe Deklarata-pëlqimi reciprok për zbatimin e ndërtimeve në favor të parcelave fqinje, i noterizuar te noteri Sefadin Blakaj, me nr. të LRP-së 4515/2016, dt.09.06.2016 nga pronarja e parces kadastrale nr. nr.656-5 ZK Matiçan, Gëzime Rexhepi-Collaku me dokumentacionin e nevojshëm kopja e planit dhe certifikata e njesisë kadastrale, për pajtueshmëri me zgjidhjen urbane, në tërësi sipas skicës së zgjidhjes urbane të bashkangjitur kësaj Deklarate, per grupacionin e dytë,
- VIII. Bazuar në kushtet e caktuara në pikën IV të këtyre Kushteve ndërtimore, si dhe **Rregulloren MMPH Nr.04/2024, mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashëpronësi si dhe për hapësirat në funksion të tyre dhe Udhëzimin Administrativ nr.33/20007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara**, duhet të hartohet dokumentacioni ndërtimor nga një firmë projektuese, në tri kopje dhe një kopje në formë digjitale (dwg dhe pdf) e cila duhet të përmbajë:
- Incizimin digjital gjeodezik të parcelave kadastrale, si dhe bashkimin e parcelave kadastrale në një parcelë ndërtimore;
 - Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
 - Situatën e terrenit, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
 - Projekti i rregullimit të jashtëm të parcelës ndërtimore (shtigjet, gjelbërimi, trotualet, parkingjet) duke përfshirë edhe lidhjen e parcelës me rrugën planifikuar;
 - Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave në përpjesë 1:50 ose 1:100 (për të gjitha objektet e planifikuara të kompleksit);
 - Dukjen tredimensionale të objekteve dhe kompleksit;
 - Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
 - Llogarinë statike-përshkrimi teknik, pozicionimi dhe detajet;
 - Projektet e instalimeve (elektrikes, ujësjellësit dhe kanalizimit, ngrohjes, klimatizimit, PTT-së);
 - Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dymëve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
 - Fizikën ndërtimore;
 - Elaboratin gjeomekanik;
 - Elaboratin e mbrojtjes kundër zjarrit, me pëlqim në elaborat;
 - Lejen mjedisore komunale.

- IX. Kushtet tjera për njoftimin e investitorit dhe personave të tjerë që kanë ndonjë interes ligjor në realizimin e këtij projekti:**
Pasi që objekti investiv ka karakter të tërësisë së përbashkët dhe i njëjti destinohet për treg, bashkë me transaksionet e njësive të këtij objekti, tjetërsohet edhe e drejta e shfrytëzimit të tokës, kështu që toka nën objekt do të jetë në pronësinë e pronarëve të njësive të objektit, ndërsa toka jashtë gabaritit të objektit, brenda vijës rregullative, do të trajtohet si sipërfaqe publike.
- X.** Këto kushte ndërtimore vlejnë një (1) vit nga dita e lëshimit të tyre kurse procedura e ndryshimit dhe plotësimit të këtyre kushteve ndërtimore bëhet në bazë të kërkesës së investitorit, në procedurën e njejtë e të paraparë për lëshimin e saj.

A r s y e t i m

Pronarët **Ali, Mehdi, Sami Qyqalla** nga Prishtina, me investitor **“Pozhegu Brothers” sh.p.k.** me seli në Prishtinë, si dhe **Gëzime Rexhepi - Çollakut** nga Prishtina, me kërkesën nr.05-350-77799 dt.04.04.2016, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit të ndertesave shumëbanesore me afarizëm, për grupacionin e parë të interesit: **objektet “B2” “B3” “B4” dhe “B5”** dhe për grupacionin e dytë të interesit: **objektin “B1”** në kuadër të bllokut urban “A6”, ngastra e ndërtimit “G”, të Planit Rregullues “Mati 1”, në lokacionin e përshkruar në pikën I të këtyre Kushteve Ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesë pala ka dorëzuar: kopjen e planit për parcelat kadastrale nr.656-1, të evidentuar në çertifikatën e pronës me nr. të njësisë kadastrale P-71914050-00656-1 ZK Matiçan, vertetim i dokumentit me origjinalin (Nr. i LRP-së: 1771/2016) 656-4 të evidentuar në çertifikatën e pronës me nr. të njësisë kadastrale P-71914050-00656-4 ZK Matiçan, vertetim i dokumentit me origjinalin (Nr. i LRP-së: 1772/2016), kopjen e planit për parcelën kadastrale nr.656-3, të evidentuar në çertifikatën e pronës me nr. të njësisë kadastrale P-71914050-00656-3 ZK Matiçan, vertetim i dokumentit me origjinalin (Nr. i LRP-së: 1768/2016), kopjen e planit për parcelën kadastrale nr.656-2, të evidentuar në çertifikatën e pronës me nr. të njësisë kadastrale P-71914050-00656-3 ZK Matiçan, vertetim i dokumentit me origjinalin (Nr. i LRP-së: 1769/2016), kopjen e planit për parcelën kadastrale nr.656-6, të evidentuar në çertifikatën e pronës me nr. të njësisë kadastrale P-71914050-00656-6 ZK Matiçan, vertetim i dokumentit me origjinalin (Nr. i LRP-së: 1770/2016), kopjen e planit për parcelën kadastrale nr.656-5, të evidentuar në çertifikatën e pronës me nr. të njësisë kadastrale P-71914050-00656-5 ZK Matiçan, vertetimet e tatimit në pronë të pronarëve dhe investitorit, kopjet e letërnjoftimeve, Informatë mbi kushtet e ndërtimit nga Plani Rregullues ‘Mati 1’ 05-350-21470 dt.28.01.2016; kontratën për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore nr.i LRP-së 1762/2016, nr.i REF.:298/2016 dt.11.03.2016, Deklaratën-pëlqimin reciprok për zbatimin e ndërtimeve në favor të parcelave fqinje, nr.i LRP-së 4515/2016, dt.09.06.2016, dokumentacionin e firmës ‘Pozhegu Brothers’ shpk, incizimi gjeodezik i gjendjes faktike, dhe ndarjen nga gjeodeti i licensuar me nr. të licencës 39, projektin urb-arkitektonik dhe projektin ideor (për grupacionin e parë të interesit: objektet “B2” “B3” “B4” dhe “B5” dhe për grupacionin e dytë të interesit: objektin “B1” në kuadër të bllokut urban “A6”, ngastra e ndërtimit “G”).

Me kërkesë të kësaj Drejtorie, është bërë edhe një plotësim i dokumentacionit, me nr.05-350-77799/1, dt.13.05.2016 si dhe plotësimi nga pronarja e parceles kadastrale nr. nr.656-5 ZK Matiçan, Gëzime Rexhepi-Collaku me dokumentacionin e nevojshëm me nr.05-350-77792/2 dt.13.06.2016 për grupacionin 2.

Ky organ, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave tjera të bashkangjitura, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në teren dhe konsultimit të planeve urbane për hapsirën ku gjendet lokacioni si dhe të rregullativës ligjore nga lëmia e planifikimit hapësinor dhe asaj nga lëmia e procedurës së përgjithshme administrative konstatoi se, janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për lëshimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Situacioni i zgjidhjes urbane dhe Situacioni i parcelave me vijen ndertimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Mati 1", ne sistemin koordinativ KOSOVAREF 01.

Udhëzimi juridik: Pala e pakënaqur me këto Kushte ndertimore, përmes kësaj Drejtorie me ankesë mund t'i drejtohet Ministrisë së Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinorë, brenda afatit prej 30 ditësh duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtyre kushteve ndërtimore.

I dorëzohet:

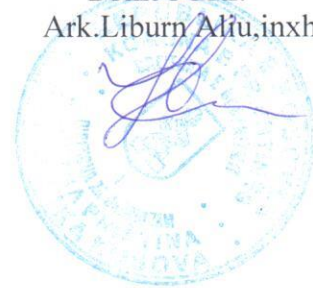
- Kërkuesit,
- Kësaj Drejtorie dhe
- Qendrës për shërbim me qytetarë.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05-350-77799, TË DT. 20.06.2016**

Punoi:
Ark.Sazan Raskova,inxh.dip.

Kontrolloi:
Ark.Nazife Krasniqi,inxh.dip.

DREJTORI:
Ark.Liburn Aliu,inxh.dip.



Rr. Nue Përl



Spozhesh Brothers
 NRB: 70538800
 Republiken e Kosovës
 PUNONJES MARRËMBAS 9472

SITUACIONI NGURHIË
 ARKITEKTURA

2q-Dhja D'barre

Siperfaqja Totale e Parcelleve 6610.00

Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP)	2081 m ²	31.48 %
Treguesi i sferës së shfrytëzimit (TSHS)	3416 m ²	51.67 %
Interes Publik	1113 m ²	16.83 %
Indeksi i shfrytëzimit të nentokës (ISHNT)	2000 m ²	30.25 %
Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme të ndërimit (ISP) 1.8	6610 x 1.8	11898 m ²



Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

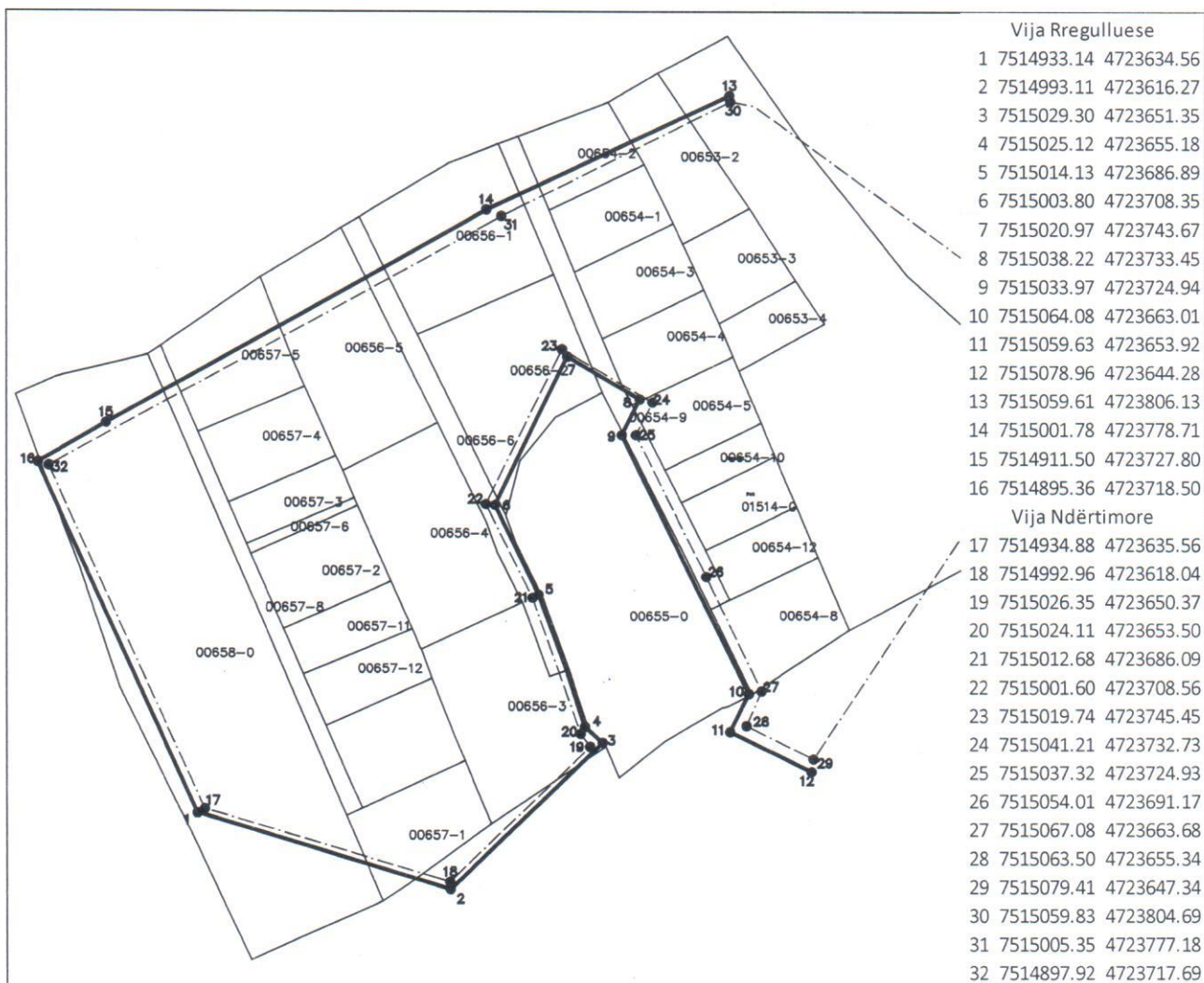
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT, NDËRTIMIT DHE MBROJTJES SË MJEDISIT



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



Punoi:
Kushtrim Domaneku, gjeod.

Nëshkrimi: _____

Prishtinë: 21.06.2016

Legjenda:

- Vija Ndërtimore
- Vija Rregulluese
- Parcela Kadastrale