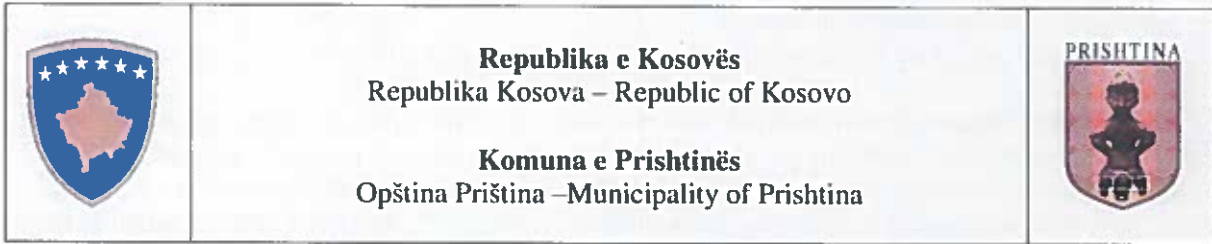


01-2207



Në bazë të dispozitave të nenit 21,22 dhe 44 të Ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 18, paragrafi 3 të Ligjit nr. 04/L-110 të Ndërtimit (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 18/03 korrik 2012), nenit 13, nënparagrafi 4.1 të Udhëzimit administrativ 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 dhe Rregullores për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik, Nr. 01. nr. 110-288305, më 31.12.2014 duke vendosur sipas kërkesës me nr. 05-350/02-274449/22 dt. 23.12.2022 të aplikuesit-qiramarrësit Quality Schools International, International School of Kosova me adresë, rr. Mehmet Gjevori Nr.1, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor për ndërtimin e ndërtesës sportive – sallë për futboll, me karakter të përkohshëm, në parcelën e pronarit-qiradhënësit Sami Ejupi, në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perendim" dhe PZHU-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative me dt. 14.02.2023 merr këtë:

## V E N D I M

### PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I CAKTOHEN KUSHTET NDËRTIMORE** aplikuesit/qiramarrësit, Quality Schools International, International School of Kosova-Organizatë Joqeveritare me Çertifikatë të Regjistrimit Nr. 5300424-5 dhe përfaqësues të autorizuar Donald Paul Hale JR - Drejtor, sipas kërkesës nr.05-350/02-274449/22 dt. 23.12.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme sportive – sallë për futboll, me etazhitet P+0, në kuadër të parcelës kadastrale me nr. 00389-2 Zona Kadastrale Çagllavicë, në pronësi të qiradhënësit Idriz Ejupi.

**II. Lokacioni** për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, gjendet në kuadër të zonës për banim mix të Planit Zhvillimor Urban, të miratuar me Vendimin e KK të Prishtinës 01 nr.035-181427 dt 24.09.2013 dhe njëkohësisht bën pjesë në kuadër të bllokut urban K2, me përmbajtje ekonomike të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Perëndim" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës 01 Nr. 35-186850 dt. 02.10.2013. Ndërsa Kushtet Ndërtimore për ndërtimin e ndërtesës sportive me karakter të përkohshëm, caktohen bazuar në "Rregullore për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik" 01.nr. 110-288305 dt.31.12.2014.

### III. Gjendja ekzistuese

- Parcela kadastrale nr.00389-2 ka sipërfaqe prej 2631 m<sup>2</sup>, ka formë të rregullt, e drejta pronësore-juridike është private (në bazë të kopjes së planit dhe çertifikatës mbi të drejtat e pronës së paluajtshme), është tokë e pandërtuar urbane por me infrastrukturë: rrugë, ujësjellës, kanalizim dhe elektrikë.
- Në parcelën kadastrale për të cilën caktohen këto kushte të ndërtimit, nuk ka ndërtesë të ndërtuar në të përveç një fushë e tenisit dhe fusha e futbollit që shfrytëzohen nga nxënësit e shkollës QSI.
- Terreni është i rrafshhtë;
- Parcela kadastrale ka qasje në rrugën ekzistuese.

- Qasja e kësaj parcele në rrugën publike Mehmet Gjevori, arrihet përmes oborrit të shkollës QSI Kosova, përkatësisht parcelave 389-5 dhe 1883-0.
- Në diametër prej 50 m' ka ndërtesa të ndërtuara dhe destinimi i tyre është afarist dhe banimor.

**IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit ideor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin e ndërtesës sportive, me karakter të përkohshëm, janë:**

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës është për sport, sipas projektit konceptual të prezantuar – sallë për futboll,
- Distanca në mes të vijës rregulluese dhe asaj ndërtimore të jetë sipas prezentimit grafik në situacionin e kësaj parcele.
- Shfrytëzimi i parcelës sipas gjendjes rregullore duhet të jetë max.40% ndërsa propozimi i palës është ~ 30% me sipërfaqe ndërtuese 920m<sup>2</sup>.
- Etazhiteti i lejuar është P+0;
- Kota e nivelit të përdhësës, fushës së futbollit të jete e njejtë me nivelin e trotuarit;
- Në kuadër të parcelës të parashihen vendëparkingje në bazë të standardeve për veprimtarinë përkatëse.
- Shfrytëzimi i nëntokës për bodrum nuk lejohet;
- Bazamenti i objektit – themelet, mund të jenë nga betoni i armuar.
- Objekti me karakter të përkohshëm duhet të ndërtohet nga materialet montuese dhe lehtë demontuese si; hekuri, druri, plastika apo edhe ndonje material i ngjashëm;
- Nuk lejohen elemente të muratuara dhe nga betoni për ndërtimin e objekteve;
- Distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelës fqinjë sipas Planit Zhvillimor Urban është 0.50-0.75h. Kjo distancë mund të zvoglohet me pëlqim të pronarëve të parcelave fqinje.
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që uji i strehëve duhet të pikojë brenda parcelës kadastrale;
- Sipërfaqja gjelbëruese, në kuadër të parcelës së planifikuar për ndërtim është ~ 40%.
- Nëse në kuadër të servisit planifikohet edhe auto larje, duhet të planifikohet hapja hapja e një pusi.
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e sallës dhe materializimi, të jetë me materiale Para aplikimit për Leje ndërtimore, duhet të bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit përkatës.

**V. Kycja në infrastrukturë** - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçe në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

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

Kycja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçe nga "Termokos"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

**VI. Dokumentacioni ndërtimor** - projekti ideor, 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, normave teknike për siguri

statike, siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m<sup>2</sup>, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Planin e situacionit të parcelës, në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë dhe me pozicionim të ndërtesës në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të platove, trotuareve, rrugëve dhe hyrjeve në përdhësë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:100, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhësë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tridimensionale - perspektivë;
- Planin me vendin e qasjes në ujësjellës dhe kanalizim, në përpjesë 1:100;
- Planin me vendin e qasjes në furnizim me energji elektrike në përpjesë 1:100;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore;
- Paramasën dhe parallogarinë e punëve ndërtimore dhe ndërtimore zejtare;
- Detajet karakteristike dhe të nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20;
- Situacionin me përshkrimin teknik të "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim";
- Masat propozuese për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesve për të gjitha fazat e nevojshme

#### VII. Me rastin e aplikimit për leje ndërtimore, pronari duhet të sigurojë:

- Deklaratën nga pronari i tokës apo qiramarrësi se me shfuqizimin e lejes së ndërtimit nga organi kompetent për ndërtim i Komunës, ndërtesën me karakter të përkohshëm do ta largoj në afat prej 8 (tetë) ditësh, me mjete vetanake<sup>2</sup>- deklarata e vërtetuar te noteri.
- Para aplikimit për Leje ndërtimore, duhet të sigurohet pëlqimi nga "KOSTT" për distancën e lejuar për ndërtim, prej projeksonit horizontal të linjave të tensionit të lartë.

**IX. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri** të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

*Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:*

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m<sup>2</sup>, 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 përdhësë, 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.

**IX. Paguesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse parcela kadastrale nr. 389-2 Z.K Çagllavicë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me

lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "4", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=2631 m<sup>2</sup>. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

**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. 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 kushteve ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të aplikuesit.

**XI. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit**, do të realizohet sipas "Rregullores mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin ideor, 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

Aplikuesi/qiramarrësi, Quality Schools International, International School of Kosova - Organizatë Joqeveritare me Çertifikatë të Regjistrimit Nr. 5300424-5, me kërkesën nr.05-350/02-274449/22 dt. 23.12.2022, i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme sportive – sallë për futboll, me etazhitet P+0, në kuadër të parcelës kadastrale me nr. 00389-2 Zona Kadastrale Çagllavicë, pronësi të qiradhënësit Idriz Ejupit.

Bashkangjitur me kërkesë, pronari ka prezantuar: kopjen e planit të parcelës kadastrale nr.00-389-2, e evidentuar në çertifikatën e njësisë kadastrale P-71914075-00389-2 zona kadastrale Çagllavicë, projektin konceptual për kushte ndërtimore punuar nga "2D+2D"SH.P.K, kopjen e dokumentit të identifikimit të drejtorit Donald Paul Hale JR, vërtetimin e tatimit në pronë



nr.267739/22 dt.13.12.2022, në emër të Fahri Ejupi, Inçizimin Gjeodezik të punuar nga gjeodeti i licencuar Afrim Sadiku me numër të licencës nr.3, Letërkonfirmim me Ref. 6681/2022 dt. 21.12.2022 me të cilën vërtetohet se Quality Schools International, International School of Kosova është Organizatë Joqeveritare e regjistruar në Ministrinë e Punëve të Brendshme me Çertifikatë të Regjistrimit Nr. 5300424-5 dhe Kontratën për Qira të Paluajtshmërisë me të Drejtë Ndëtimi të Përkohshëm.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kësaj kërkesë, ka konstatuar se propozimi për kushte ndërtimore është konform kriterëve të "Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik" 01.nr. 110-288305 dt.31.12.2014, nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 10,11,12 dhe 13 të Udhëzimit Administrativ nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për dorëzimin dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore dhe leje ndërtimore. Janë prezantuar të gjitha dokumentet e nevojshme dhe është përfunduar procedura e njoftimit publik. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë(15) ditë në lokacionin në fjalë (prej 24.01.2023 deri më 07.02.2023) dhe me që ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sygjërim, është vazhduar me procedurën për caktimin e Kushteve ndërtimore sipas këtij Vendimi.

Ky organ, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave tjera të bashkangjitura, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në terren, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinorë për hapësirën ku gjendet lokacioni si dhe të rregullativës ligjore nga lëmi i ndërtimit dhe asaj nga lëmi i procedurës së përgjithshme administrative, konstatoi se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre Kushteve Ndërtimore sipas këtij Vendimi.

**Shtojcë:** Plani i situacionit - "zgjidhja urbane"

**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 – MMPHI

**Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet:** Aplikuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të kësaj lënde.

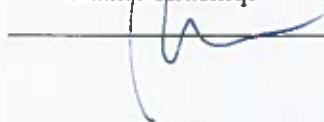
**Kopja elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 Nr. 350-/02-274449/22 dt. 14.02.2023**

Zyrtari,  
Mejrushe Sejdullahu



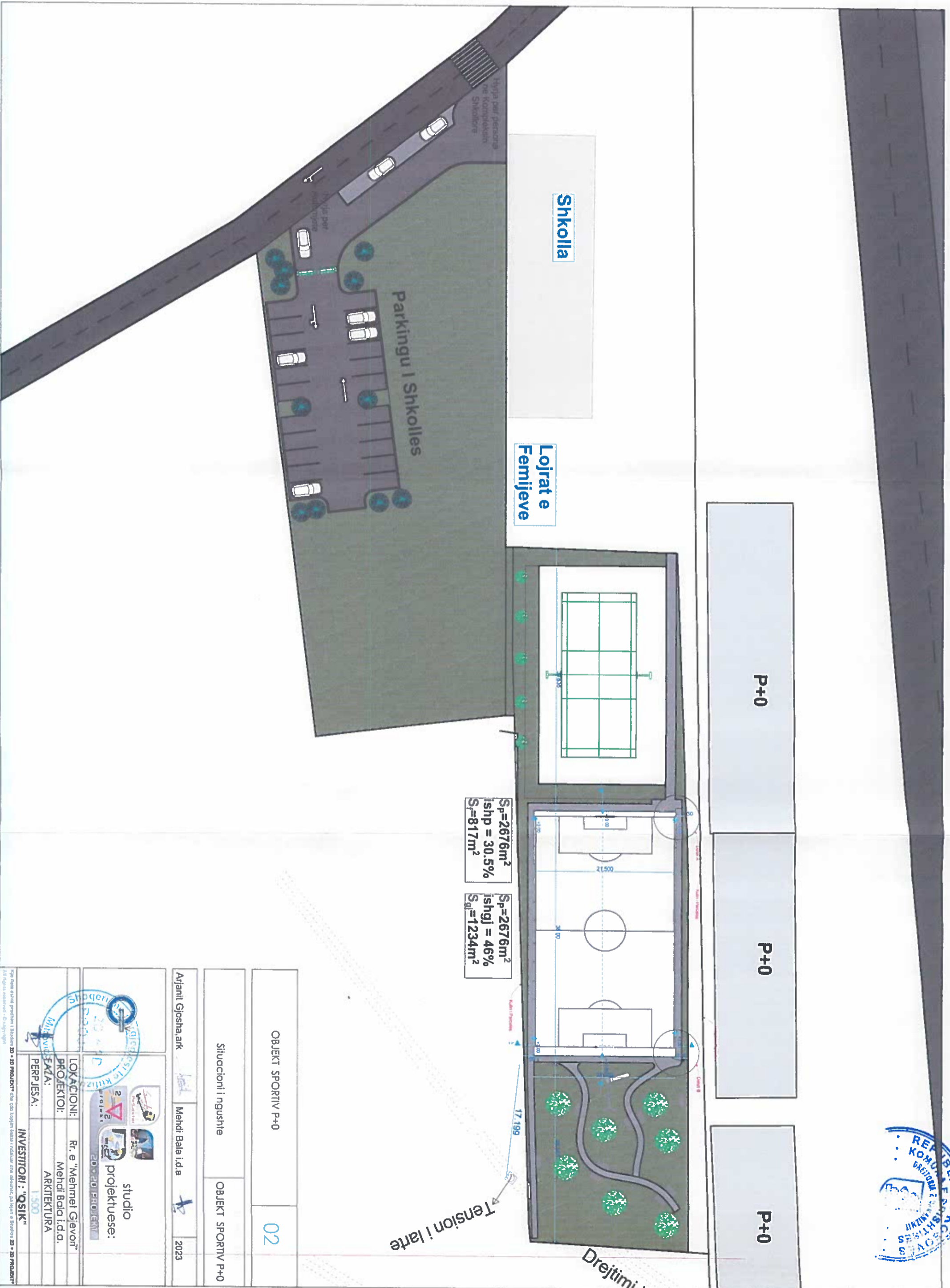
Udhëheqëse e Sektorit,  
Nazife Krasniqi



Drejtori,  
Arber Sadiku







$S_p = 2676m^2$   
 $i_{shp} = 30.5\%$   
 $S_{gl} = 817m^2$

$S_p = 2676m^2$   
 $i_{shp} = 46\%$   
 $S_{gl} = 1234m^2$

OBJEKT SPORTIV P+0	02
Situacioni i ngushte	
Arjanti Gjoshaj, ark.	Mendi Bala i.d.a
2023	
LOKACIONI:	Rt. e "Mehmet Gjevoft"
PROJEKTOI:	Mehdi Bala i.d.o.
FAZA:	ARKITEKTURA
PERPJESA:	1:500
INVESTITORI : "QSIK"	

Kjo dhe shtatë projekt i Shkollës 20+20 projekt me çka hapjen hapjen i ndëruar dhe shërbimet për ligjet e Shkollës 20+20 projekt. Në qytet rezervuar - © 2023/2024





OBJEKT SPORTIV P+0 01

Situacioni i gjere OBJEKT SPORTIV P+0

Arhanti Gjoshark Mehdi Bala i.d.a 2023

studio  
projektohesë:

2D+2D PROJEKTI

2D+2D PROJEKTI  
PROJEKTOI: R. e "Mehmeti Gjevori"  
MEHDI BALA I.D.A.  
ARKITEKTURA  
1:1000  
INVESTITORI: "QSIK"

© 2023 QSIK. All rights reserved. QSIK/2023