

01-759

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

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 5 pika 1.2 dhe 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 & 44 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, Udhëzimit Administrative 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, dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-93573/19 dt. 23.04.2019, së Drejtorisë së Arsimit, Komuna e Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor dhe lejimin e rindërtimit të ndërtesës ekzistuese – zgjerimin e ndërtesës së Institucionit Parashkollor “Shtëpia Magjike” në fshatin Besi, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit, në procedurë administrative me datë 26.07.2018 merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore, kërkuar nga Drejtoria e Arsimit, Komuna e Prishtinës, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-93573/19 dt. 23.04.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rindërtimin e ndërtesës ekzistuese – zgjerimin e ndërtesës së Institucionit Parashkollor “Shtëpia Magjike” në fshatin Besi, në Prishtinë me etazhitet P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 476-0 ZK Besi.

II. Lokacioni për të cilën caktohen kushtet ndërtimore për rindërtimin e ndërtesës ekzistuese përkatësisht zgjerimin e ndërtesës, gjendet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal (PZHK), miratuar me Vendimin e KK Prishtinë, 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë si ‘zonë ekzistuese urbane’.

Për kriteret dhe parametrat urban të ndërtimit sipas PZHK-së, kërkuar është njoftuar përmes shkresës “Informim nga Plani Zhvillimor Komunal – PZHK” me referencë 04 nr. 350/01-85570/19 dt. 16.04.2019, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelës, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqet, pronarët & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr. 476-0; S=3085m²; P.SH. KK Prishtinë Bashkësia Lokale 14; Tokë ndërtimore;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 476-0 ZK Besi, përveç ndërtesës së IP “Shtëpia Magjike”, janë të ndërtuara edhe tre ndërtesa tjera, përkatësisht Bashkësia Lokale nr. 14 me etazhitet P+0, Qendra e Mjekësisë Familjare në Besi P+1, si dhe ndërtesa e vjetër e Bashkësisë Lokale P+0,;
- Qasja në kompleks të parcelave kadastrale është përmes rrugës lokale “2 Prilli” e asfaltuar, e cila rrugë lidhet me magjistralen Prishtinë – Podujevë;
- Në diametër prej 50m, ndërtesat ekzistuese janë: Ndërtesa banimi dhe ekonomike, me etazhitet P+0 deri në P+3;

- Terreni është kryesisht i rrafshët.

IV. Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar, bazuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Zhvillimor Komunal, mbi bazën e diametrit prej 50m' sipas nenit 18 të Ligjit për ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, si dhe në projekt propozimin e prezantuar për realizimin / rindërtimin e Institucionit Parashkollor "Shtëpia Magjike", janë:

- Organizimi, parcela ndërtimore, gabariti, pozita, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, rrugët ekzistuese dhe të planifikuara të kompleksit, kycja e kompleksit në komunikacion, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit - "zgjidhja urbane", bashkëngjitur vendimit të kushteve ndërtimore;
- Qasja në hapësirën e shfrytëzuar nga IP "Shtëpia Magjike" të bëhet nga rruga ekzistuese lokale, e asfaltuar, me destinim aktual "Rrugët";
- Me këto kushte ndërtimore planifikohet rindërtimi i ndërtesës së IP "Shtëpia Magjike, përkatësisht zgjerimi i ndërtesës ekzistuese në fjalë, në kuadër të parcelës ndërtimore, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas projekt propozimit.
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës dhe pjesës së zgjeruar të sajë të jetë Institucion Parashkollor, përkatësisht çerdhe / kopsht;
- Etazhiteti i objektit sipas kriterëve të Planit Zhvillimor Komunal, lejohet P+1, kurse sipas projekt propozimit është P+0;
- Koeficienti i shfrytëzimi i parcelës ndërtimore (ISHP), brenda vijës rregulluese për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdhësës ose suteranit, lejohet max.30% (dhe kjo llogaritet për të gjitha ndërtesat që shtrihen në parcelën kadastrale);
- Koeficienti i shfrytëzimi të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN), brenda vijës rregulluese për vendosjen e objektit në bazë - gabarit të bodrumit lejohet max.60%, bazuar në Vendimin 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, mirëpo sipas projekt propozimit të prezantuar, nuk do të ketë etazhë nëntokësore;
- Sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës (ISGJ), duhet të jetë së paku 40%, sipas Vendimit 01 Nr.031-185481 të dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Bazuar në kriteret e Planit Zhvillimor Komunal, distanca në mes objekteve individuale për banim në fshatra është prej 5-10 metra, varësisht prej numrit të etazheve. Distanca e objektit individual për banim nga objektet ekonomike (shtallat, kotecet etj.) apo objektet ndihmëse (fushore, depozitë e plehërave etj.) duhet të jetë minimum prej 25-30 metra;
- Elementet ndërtimore të objekteve (konzollat, strehët e hyrjeve me dhe pa shtylla etj.) në nivel të katit mund të kalojnë vijën ndërtimore duke llogaritur sipas gabaritit bazë të objektit, gjegjësisht vijës ndërtimore më së shumti 1.20 metra;
- 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 shfrytëzimit eficient të 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;
- Me qëllim të parkimit, të shfrytëzohet pjesa e parcelës e cila aktualisht përdoret si parking për ndërtesat në kuadër të kësaj parcele;
- Në kuadër të parcelës 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 destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- 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.

- Gjatë punimeve ndërtimore duhet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore.

V. 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 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).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçe nga "Termokos"-Ngrohitorja 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 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, 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 përdhese, 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 përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Dukja e jashtme e ndërtimit, tredimensionale - 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 e propozuara për fizikën ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma, me analiza dhe masa konkrete;
- Deklaratën e projektuesit për fazat e nevojshme

VII. 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, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

VIII. Vlefshmëria 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, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

A r s y e t i m

Kërkuesi, Drejtoria e Arsimit e Komunës së Prishtinës, përmes kërkesës 05 nr.350/02-93573/19 dt.23.04.2019, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektit ideor, për rindërtimin e ndërtesës ekzistuese - zgjerimin e ndërtesës së IP "Shtëpia Magjike", në lokacionin e përkrahur në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesë është prezantuar dokumentacioni si në vijim:

- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale për parcelën kadastrale nr.476-0, ZK Besi;
- Kërkesën me shkrim nga Drejtoria e Arsimit të Komunës së Prishtinës;
- Informimin nga Plani Zhvillimor Komunal (PZHK) me referencë 04 nr.350/01-85570/19 dt.16.04.2019, lëshuar nga Drejtoria për Planifikim Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm;
- Shkresën 'Aktpërcjellës' me referencë 13-942/03-62743/19 dt.04.04.2019 lëshuar nga Drejtoria e Pronës, mbi lëshimin e Certifikatës së njësisë kadastrale dhe kopjes së planit për parcelën kadastrale nr.476-0 ZK Besi; si dhe,
- Projekt propozimi për rindërtimin e ndërtesës ekzistuese, me gjendjen ekzistuese dhe atë të propozuar.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës, dhe dokumentacionit të bashkangjitur, ka konstatuar se në dokumentacionin e prezantuar, nuk janë bashkangjitur projekti konceptual, projekti ekzistues i ndërtesës në fjalë si dhe inqizimi gjeodezik i parcelës. Si rrjedhojë, me qëllim të vazhdimit të shqyrtimit të kërkesës në fjalë, përmes shkresës zyrtare 05 nr.350/02-93573/19 dt.02.05.2019, ka kërkuar nga aplikuesit plotësimin e dokumentacionit, në afatin e paraparë ligjor.

Pas plotësimit të dokumentacionit me dt.17.05.2019, kjo drejtori ka konstatuar se një pjesë e dokumentacionit, përkatësisht incizimi gjeodezik, nuk është bashkangjitur. Pas kontaktimit të zyrtarëve përgjegjës nga Drejtoria e Arsimit, është bashkangjitur edhe incizimi gjeodezik, ku më tutje është vazhduar me shqyrtimin e kërkesës dhe dokumentacionit në tërësi (me plotësimet e prezantuara), si dhe janë konsultuar dokumentet e planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planin Zhvillimor Komunal), rregullativa ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projekti konceptual i prezantuar, dhe si pasojë, kjo

Drejtori ka konstatuar se projekti konceptual i prezentuar, është në harmoni me kriteret e Planit në fuqi, andaj, kjo drejtori, bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosur njoftimin me datë 08.07.2018. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, dhe meqë ndërkohë kjo drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sygjërim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht 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 13 të UA të 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuksi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Zhvillimor Komunal për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore sipas këtij Vendimi.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

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 – MMPH-ja.

Ky Vendim u përpilua në katër (4) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuksit, në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

Kopja elektronike e këtij Vendimi i dërgohet: Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05.NR. 350/02-93573/19 DT. 26.07.2019**

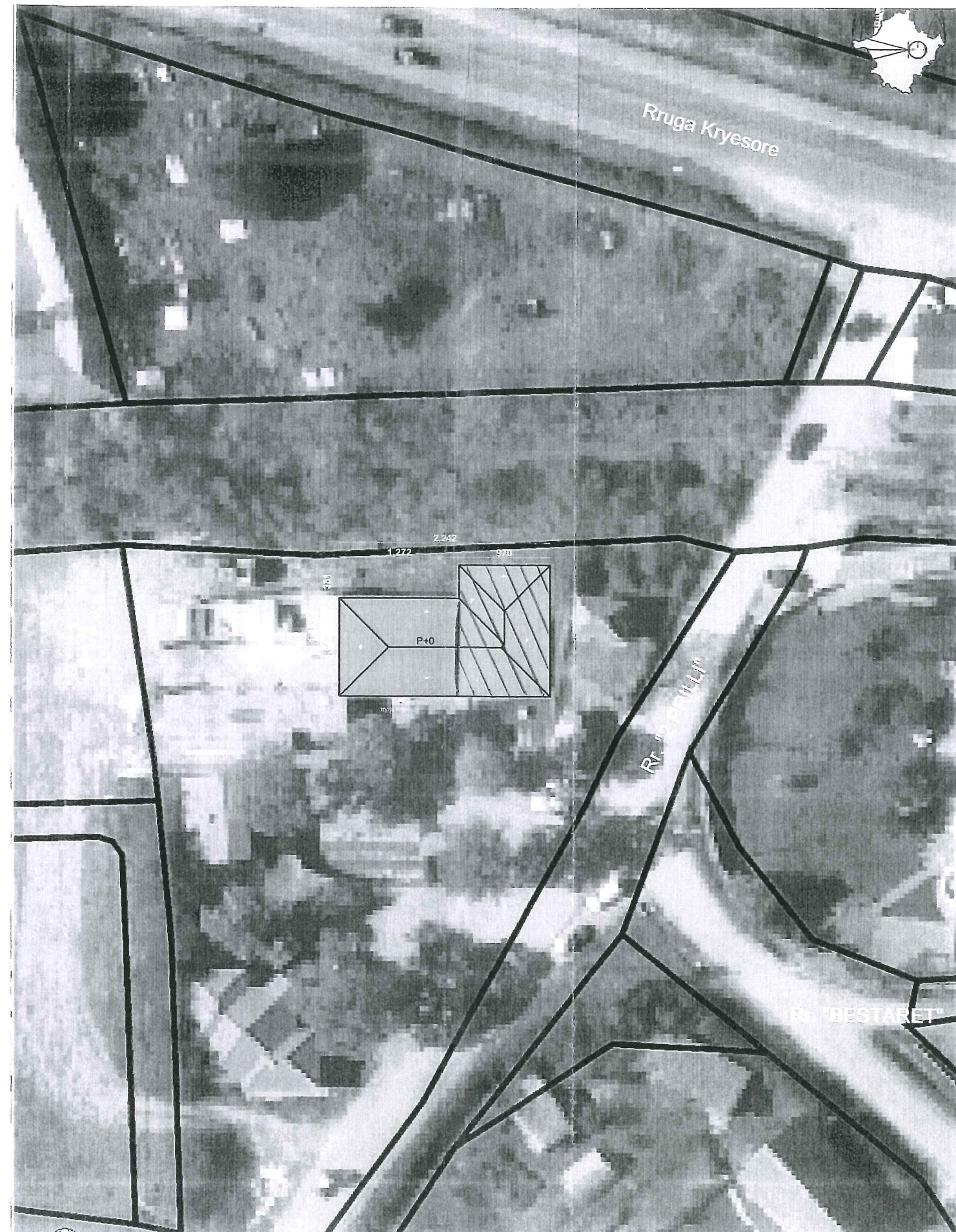
Punoi,
Krenare Shkodra

u.d. Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi



ÇERDHJA "SHTËPIA MAGJIKE" - BESI - PRISHTINË

Situacioni i Gjerë 1/500



RINDËRTIMI I MIRATUAR
ME KËTO KUSHTE NDËRTIMORE