

	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 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22, 44 dhe 97, 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, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ 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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 Nr.351/02-154926/20 dt. 31.08.2020, të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menxhimit e Kontratave, të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin kryesor, për “Ndërtimin e objektit të Bashkësisë Lokale dhe Ofiqarisë në Marec” me Nr. prokurimi 616 20 079 521 të datës 17.08.2020, me etazhitet P+0, në fshatin Marec, Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 16.09.2020, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menxhimit e Kontratave, të Komunës së Prishtinës, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin kryesor, për “Ndërtimin e objektit të Bashkësisë Lokale dhe Ofiqarisë në Marec” me Nr. prokurimi 616 20 079 521 të datës 17.08.2020, me etazhitet P+0, në fshatin Marec, Prishtinë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, gjegjësisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2355-0, ZK Marec.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të: Planit Zhvillimor Komunal, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, dhe kjo zonë është e planifikuar si zonë ndërtimore;

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcela kadastrale e trajtuar, sipas gjendjes faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 2355-0, me S=5251 m², me pronar Kuvendi Komunal Prishtinë, “Tokë ndërtimore”;
- E drejta pronësore-juridike është shoqërore, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur ka ndërtesë të ndërtuar, në rrethinë ka ndërtesa individuale banimi, poashtu përmes parcelës kalon rrugë e asfaltuar;
- Terreni është jo i rrafshët, me kaskada disnivele ~5.0 m, disnivele për pjesën e planifikuar për ndërtim ~2.0 m;
- Parcela ka qasje në rrugë lokale ekzistuese;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor – projektin kryesor, rregullimin e hapësirës dhe realizimin e ndërtimit të shtëpisë individuale të banimit, në kuadër Planit Zhvillimor Komunal, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhite 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

*është përgjellur e
postu - 25/09/2020*

të përshkruar në dispozitën urbanistike "zgjidhja urbane", e cila i është bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale planifikohet për "Ndërtimin e objektit të Bashkësisë Lokale dhe Ofiqarisë në Marec" me Nr. prokurimi 616 20 079 521 të datës 17.08.2020, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet sipas llogarive dhe projekt propozimit, si në vijim:

"Bashkësia Lokale dhe Ofiqarisë – Marec"

S=83.60 m²/ e tëra sipërfaqe mbitokësore,

Etazhiti: P+0

Me këto kushte ndërtimore, për ndërtimin e objektit, nga sipërfaqja totale e parcelës prej S=5251m², si mikro lokacion, për ndërtimin e këtij objekti trajtohet sipërfaqja prej S=2724 m²:

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e objektit në bazë, përdhësës së ndërtesës, sipas PZHK-së, është max. 30%;
S=2724.0x0.3=817.2 m²/ sipas PZHK-së,
S=472.0 m²/ objekt ekzistues,
S=83.6 m²/ sipas projekt propozimit – objekti i ri,
S=555.6 m²/ sipërfaqja totale ndërtuese,
- Indeksi i sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore të parcelës sipas PZHK-së është P+1, ndërsa sipas propozimit dhe i miratuar P+0;
- Bazuar në kriteret e PZHK-së, koeficienti ndërtimor nuk është i përcaktuar, është përcaktuar vetëm etazhiti maksimal P+1 dhe ajo sipërfaqe ndërtimore do të llogaritet si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën 0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** mbi tokë- suteran dhe **0%** për etazhet e nëntokës-bodrome;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë – gabarit të bodrumit është max. 60%, bazuar në Vendimi e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.031-185481 dt.14.08.2015, me kushtin që pjesa e nëntokës nuk mund të tejkalojë hapësirë e truallit;
- 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;
- Koeficienti minimal i shfrytëzimit të parcelës me gjelbërim (ISHPGJ) është min. 40%, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.031-185481 dt. 14.08.2015 dhe ajo duhet të jetë:
S=2724.0x0.4=1089.6 m²/ sipas Vendimit të Kryetarit,
S=1607.0 m² / sipas projekt propozimit,
- Qasja në objekt të jetë nga rruga ekzistuese;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për grumbullimin e mbeturinave;
- Arkitektura e ndërtesës dhe materializimi, duhet t'i përshtatet rrethinës;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve nuk duhet të dal jashtë parcelës ndërtimore.

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 kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit, 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 ndërtesës (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 kyçje nga "Termokos"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

VI. 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, 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;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- 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 përdhese, me kuota 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 ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese 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, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 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 në terrenit.

VII. Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për Masat e mbrojtëse nga zjarri, hartuar 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`, 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 përdhese, 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.

VIII. 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 Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menxhimit e Kontratave, e Komunës së Prishtinës, sipas kërkesës 05 Nr.351/02-154926/20 dt. 31.08.2020, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projektin kryesor, për "Ndërtimin e objektit të Bashkësisë Lokale dhe Ofiqarisë në Marec" me Nr. prokurimi 616 20 079 521 të datës 17.08.2020, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, aplikuesi ka prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelë kadastrale nr. 2355-0, ZK Marec.*
- *Projektin konceptual arkitektonik, të hartuar nga "PROing&Partners" sh.p.k., me seli në Prishtinë, K. e Diellit, "Major M. Bushi" Lam.12/11, me projektuese përgjegjëse i.d.a. Arta Hoxha - Zena;*
- *Shkresën "Vendim" nr. 14-020/04-146436/20 datë 19.08.2020, për caktimin e Menaxherit të kontratës, për kontratën "Ndërtim i objektit të Bashkësisë Lokale dhe Ofiqarisë në Marec";*
- *Shkresën "Kontratë" me datë 17.08.2020, në mes të Komunës së Prishtinës dhe "Detari" sh.p.k. për "Ndërtimi i objektit të Bashkësisë Lokale dhe Ofiqarisë në Marec" 616 20 079 521;*
- *Takimi me aplikuesin, Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit e Kontratave, përfaqësuar nga Besim Qelaj, evidentuar në Procesverbal, sipas kërkesës 05 Nr. 351/02-154926/20 dt. 31.08.2020, me datë 10.09.2020;*
- *Fotot e lokacionit.*

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, ka pranuar kërkesën 05 Nr. 351/02-154926/20 dt. 31.08.2020, për Leje ndërtimore, por duke u bazuar në Ligjin Nr. 04/L-110 për ndërtim, Neni 17 – Procedura e përgjithshme për lëshimin e lejes ndërtimore, paragrafi 1. Lëshimi i lejes ndërtimore kalon nëpër dy (2) faza: 1.1. "Faza I. organi kompetent parasheh kushtet ndërtimore brenda pesëmbëdhjetë (15) ditëve pas pranimit të kërkesës për kushtet ndërtimore për ndërtimet e kategorisë I dhe tridhjetë (30) ditë për ndërtimet e kategorive II dhe III", i ka sqaruar aplikuesit këtë dispozitë ligjore, dhe që fillimisht duhet kërkesë për Kushte ndërtimore, si fazë e parë, për marrjen e lejes ndërtimore. Aplikuesi përmes Procesverbalit, të datës 10.09.2020, ka kërkuar që kjo kërkesë të trajtohet si kërkesë për kushte ndërtimore.

Drejtoria e Urbanizmit bazuar në kërkesën dhe dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni, Planit Zhvillimor Komunal, rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, projektit konceptual, 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, nenit 12 dhe 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", si dhe pas përfundimit të procedurës së vendosjes së njoftimit publik (10.09.2020 – 15.09.2020), dhe meqë nuk është pranur ndonjë koment apo sugjerim, ka konstatuar se, kërkuuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të dokumentit të planifikimit hapësinor 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.

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

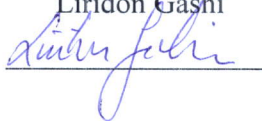
Shtojcë: Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore - "zgjidhja urbane";

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 – MEA-ja.

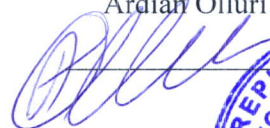
Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr.351/02-154926/20 dt. 31.08.2020.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 351/02-154926/20 DT. 16.09.2020**

Zyrtar:
Liridon Gashi


u.d. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi


Drejtore:
Ardian Olluri






LEGJENDA:

Nr. parcelës	23355-0
Kufiri i parcelës	-----
Sip. e parcelës	2724 m ²
Sip. e Objektit	108 m ²
Sip. e objektit ekzistues	472 m ²
Sip. gjelbëruese	1607 m ²
Sip. rrugëve	517 m ²

Nr	Emertimi:	Materializimi:
1	Hapesir gjelbëruese	
2	Kubza betoni	
3	Dru Dekorativ	



	KOMUNA PRISHTINË	
Lloji i projektit:	PROJEKT KRYESOR	PRO ING & Partners Sh.p.k.
Titulli i projektit:	Bashkësia Lokale Marec	PRO ING & Partners Sh.p.k.
Investitor:	Komuna Prishtinë	PRO ING & Partners Sh.p.k.
Vendi i ndërtimit:	Marec - Prishtinë	Faza ARKITEKTURE
Projektues:	Arta Hoxha-Zena ing. ark.	P=1/500
Përmbajtja e fletës:	Situacioni i Ngushtë	Nr-01
		Shtator/2020