



01-340

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 qershori 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, nënparragafi 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, duke vendosur sipas kërkesës nr. 05-350/02-44076/20 dt. 24.02.2020 të pronarit Lirim Ukimeraj, Rr.”B”, Royal Plaza, hyrja A, katë 9, nr.43, Prishtinë , për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e aneksit të spitalit “Otrila” në Çagllavicë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative ne dt. 30.09.2020 merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit Lirim Ukimeraj nga Prishtina sipas kërkesës me nr. 05-350/02-44076/20 dt. 24.02.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e aneksit të objektit komercial, spitalit ORL “Otrila”me etazhitet B+P+1, në Çagllavicë, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në parcelën kadastrale me nr.01831-0, Zona Kadastrale Çagllavicë.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore gjendet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr. 01-031-156871 të dt. 27.08.2013, dhe sipas këtij plani kjo parcelë, shtrihet në zonën e ndërtimit. Lidhur me këtë dhe me parametrat e ndërtimit nga ky plan, pronari është informuar me “Informim nga Plani Zhvillimor Komunal” me nr. 04-350/01-8200/20 dt.14.01.2020 dt.15.01.2020.

III. Gjendja ekzistuese

- Parcela kadastrale nr.01831-0, Zona Kadastrale Çagllavicë ka sipërfaqen 1940 m². Parcela ka formë të rregullt dhe e drejta pronësore-juridike është private (në bazë të kopjes së planit dhe çertifikatës së njësisë kadastrale).Parcela me shfrytëzim aktual është tokë bujqësore, arë e klasës së III-të, me infrastrukturë, rrugë dhe elektrikë.
- Në kuadër të parcelës është i ndërtuar spitali ORL “Otrila”me leje ndërtimore-Vendimi nr.05-351-83728 dt.22.06.2015.
- Sipas projektit kryesorë të miratuar , sipërfaqja e tërësishme e objektit ekzistues është 1,751.38m², sipërfaqja mbi tokë është 878.97 m² ndërsa sipërfaqja nën tokë është 872.41 m².
- Terreni është kryesisht i rrafshët;
- Parcela kadastrale me nr. nr.01831-0 ZK Çagllavicë qaset në rrugën lokale ekzistuese;
- Në diametër prej 50 m' ka shtëpi individuale .

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin – ndërtimin e aneksit të ndërtesës shëndetësore-spitalit, në kuadër të kësaj parcele përcaktohen duke u bazuar në parametrat urban, të përcaktuar me Planin Zhvillimor Komunal dhe projekt-propozimin, të prezantuar nga aplikuesi, dhe ato do të jenë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i këtij aneksi, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca nga kufiri i parcelave, fqinje si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Zgjidhjen Urbane, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës ekzistuese dhe aneksit është për shëndetësi.

- Koefficient i shirytezimit maksimal te parceles ndërtimore- brenda vijes rregulluese (ISHP), per vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhesës ose suteren, është max.30% dhe është:

$$1940 \text{ m}^2 \times 30\% = 582.00 \text{ m}^2$$

Baza e përdhesës ekzistuese është..... 429,44m²

Sipërfaqja e bazës së aneksit e lejuar për ndërtim është 582.00-429.44=152.56m²

- Koefficienti i ndërtimit për aneksin (ISPN) sipas PZHK-së, dhe bazuar në projekt propozimin, koefficientin e shfrytëzimit të parcelës dhe etazhitin e miratuar,(B+P+1) do të jetë sipas pikës 4 të paragrafit IV të kushteve ndërtimore dhe praktikat e aplikuara dhe është :

$$\text{Përdhesa} = 152.56 \text{ m}^2$$

Kati = 174.95 m² të propozuara (propozimi me disa pjesë konzollë të katit)

- Koefficienti ndërtimor i parcelës kadastrale, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë-suteren, dhe 0% për etazhet e nëntokës-bodrume;

- Koefficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN) për vendosjen e ndërtesës në bazë – gabariti i bodrumit , lejohet max = 60% dhe kjo sipërfaqje është:

$$S = 1940 \text{ m}^2 \times 0.6 = 1,164.00 \text{ m}^2, \text{ për një nivel të bodrumit.}$$

Baza e bodrumit ekzistues është 872m²

Sipërfaqja e bazës së bodrumit-aneksit e lejuar është 1164.00-872=292.00m²

- Distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1.0 x H – 1.50 x H , kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës fjinje, është 0.5 x H - 0.75 H, ku H është lartësia e ndërtesës.
- Distanca në mes të vijës rregulluese dhe asaj ndërtimore të jetë 3.00 m' - 5.00 m' ;
- Distanca në mes të ndërtesave të banimit individual është prej 5.00-10.00m' .
- Kuota e përdhesës së ndërtesës përcaktohet në raport me kuotën e nivelit të rrugës ekzistuese nga e cila ka çasje parcela, gjegjësisht në krahasim me kuotën zero;
- Në kuadër të parcelës të planifikohet rrugë qarkulluese për qasje të zjarrfikësve, si dhe shtigje, sipërfaqe të pllakëzuara, gjelbrim dhe vendëparkime të mjaftueshme për personel dhe klientë, sipas projektit ideor.
- Për ndërtesën shëndetësore, mvarësishtë prej veprimtarisë së ngushtë, duhet të planifikohen vendparkingje sipas "Normave teknike të planifikimit hapësinor".
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të eficiencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar;
- 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 ndërtimit të ndërtesës, ndërtesat fjinje të sigurohen me masat mbrojtëse adekuate;

V. Kyçja në infrastrukturë - marrja e pëlgimeve 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 përbajtje 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 nuk mund të bëhet pasi qe "Termokosi"-Ngrohtorja e Qytetit nuk ka rrjetë në atë zonë.

VI. Dokumentacioni ndërtimor - projekt i 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) digitale dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Planin e situacionit të gjerë, në diametër prej 50m², me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:500 apo 1:1000, punuar në bazë të incizimit gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrithinë, 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 ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhesë, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrithinë, si dhe me pozicionim të ndërtesës së projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesën e projektuar, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhesë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Detajet karakteristike dhe të 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;
- Përshkrimin teknik të punëve ndërtimore
- Paramasën dhe paralogarinë e punëve ndërtimore;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me sinjalizime përkatëse të komunikacionit dhe lidhja-qasja e saj me rrugët dhe komplekset në rrithinë, etj.;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detajet e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektrike, me përcaktimin e vendit për kryçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve hidroteknike, me përcaktimin e vendit për kryçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kryçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore (akustika, termika, masat për eficiencë të energjisë);
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

VII. Për pajisje me leje ndërtimi, duhet të prezantoni:

- Pëlqimin nga Ministria e Bujqësisë, për ndërrim të destinimit, nga toka bujqësore në tokë për qëllime tjera, meqenëse, sipas çertifikatës të njësisë kadastrale, parcela kadastrale nr.01831-0, Z.K Çagllavicë, është e evidentuar si tokë bujqësore, arë e klasës së 3-të.

- Pëlqimi nga Pronarët e parcelave (që shfrytëzohen si rrugë) për qasje të pakufizuar deri në rrugë publike.

- Gjatë procedurës për Leje ndërtimore të sigurohet pëlqimi prej bankës, që e lejon ndërtimin në këtë parcelë.

VIII. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm. Njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore, dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit; Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

VIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. nr.01831-0, Zona Kadastrale Çagllavicë, në bazë të çertifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "III", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë

Siperlaqja e tokës bujqesore, të cilës do ti nderronet destinimi, do te percaktohet bazuar ne sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Planit të situacionit – “zgjidhja urbane” dhe e njëjtë do të përfshijë sipërfaqen prej 1940m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, ndërsa pjesa tjeter të regjistrohet si rrugë.

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

IX. 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, përritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përbajë:

- 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 përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të aplikuesit.

X. 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 kryesor, 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.

XI. 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 Lirim Ukimeraj nga Prishtina me kërkesën nr. 05-350/02-44076/20 dt. 24.02.2020 i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e aneksit të spitalit ORL “Otrila” me etazhitë B+P+1, në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të këtyre Kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesë, investitori ka prezantuar: kopjen e planit dhe çertifikatën e pronësisë për parcelën kadastrale me nr.01831-0 Zona Kadastrale Çagllavicë, kopja e letërnjoftimit e Lirim Ukimeraj, autorizimi përfaqësim i Lirim Ukimeraj për Agim Mujaj me Nr.Rendor i LRP 5249/2019, Kushtet ndërtimore për spitalin ditor ORL me nr.05-350-190175 dt.17.12.2014, Vendimi i Lejes ndërtimore për “Spitalin ditor ORL- Otrila me nr.05-350-83728 dt.22.06.2015, Aktvendimi për taksa dhe tarifa me nr.05-351-83728 dt.10.06.2015, projekt i ideor hartuar nga “H Architects” SH.P.K, inqizimin gjeodezik nga gjeodeti i licencuar Sabri Zylfiu me numër të licencës 81.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02 – 44076/20 dt.24.02.2020 për kushte ndërtimore, dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës administrative, si dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, aktuale - në fuqi, për atë zonë urbane: Planit Zhvillimor Komunal, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, nr. 01-031-156871 të dt. 27.08.2013 ka vendosur njoftimin publik prej dt. 25.07.2020 deri më 08.08.2020. Gjatë

kësaj periudhe nuk ka arritur ndonjë ankesë apo koment për ndërtimin e propozuar për objekt shëndetësor sipas projektit konceptual të hartuar nga firma "H Architects" SH.P.K..

Pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionit të shqyrtaue, rregullativës ligjore në fuqi ,Planit Zhvillimor Komunal të miratur me Vendimin nr. 01-031-156871 të dt. 27.08.2013, Drejtoria e Urbanizmit, ka konstatuar se sipas nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 10,11,12 dhe nenit 13 të Udhëzimit Administrativ nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për dorëzimin dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore si dhe leje ndërtimore, ka konstatuar se janë prezantuar të gjitha dokumentet e nevojshme dhe është përfunduar procedura e njofte publik. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesë (15) ditë në lokacionin në fjalë dhe meqenëse në ndërkohë në këtë Drejtori nuk është pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me caktimin e këtyre Kushteve ndërtimore.

Ky organ, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave tjera të bashkangjitura, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në terren, konsultimit të planeve urbanistike 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 lëshimin e këtyre Kushteve Ndërtimore.

Shtojcë: situacioni i ngushtë i lokacionit.

Udhëzimi 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.

Ky vendim u printua në 4 (katër) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-0301774/19 dt. 12.12.2019.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 Nr. 350-/02-44076/20 dt. 30.09.2020**

Zyrtari,
Mejrushe Sejdullahu

u.d Udhëheqëse e Sektorit,
Mimoza Berisha Prestreshi

Drejtori,
Ardian Olluri



