

01-701



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo



Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of 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 dhe 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, 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të 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 dt: 31.12.2014, duke vendosur sipas kërkesës me 05 Nr. 350/02-66799/21 dt. 13.04.2021, të pronarëve **Irfane Haxhija, Eroll Haxhillari, Shemsije Haxhija dhe Ismail Haxhija nga Prishtina**, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme/sallë sporti, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 21.07.2023, merr këtë:

VENDIM

I. I CAKTOHEN Kushtet Ndërtimore pronarëve **Irfane Haxhija, Eroll Haxhillari, Shemsije Haxhija dhe Ismail Haxhija nga Prishtina**, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-66799/21 dt. 13.04.2021, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme sallës sportive, në kuadër të bllokut urban “ZK-33” të Planit Rregullues “Zona Ekonomike”, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale me nr.1348-0, ZK. Prishtinë.

II. Parcela kadastrale për të cilën kërkohet caktimi i kushteve për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme afariste, ndodhet në kuadër të bllokut urban “ZK-33”, të Planit Rregullues “Zona Ekonomike”, i miratuar me Vendimin e KK të Prishtinës nr. 031-201313 dt.31.05.2012, dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Zonë Komercial”.Sipas Planit Zhvillimor Urban të miratuar me Vendimin 01 Nr.035-181427 dt.24.09.2013, kjo zonë është e planifikuar “Zonë Ekonomike”.

Pronarët dhe investitori, përmes shkresës “Informim nga Plani Rregullues “Zona Ekonomike”-“PZHU”, me referencë 04-350/01-215510/18 dt.11.09.2018, dhënë nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, janë informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit.

Kushtet Ndërtimore caktohen duke u bazuar në 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

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

- nr. 01348-0, me S=16,349m², me pronarë Ismail Haxhija, Shemsije Haxhija, Eroll Haxhillari dhe Irfane Haxhija, me kulturë të tokës: “Tokë bujqësore – Arë e klasës 3”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale dhe e njëjta në bazë të certifikatës është nën hipotekë dhe barrë tatimore nga administrata tatimore e Kosovës;
- Në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1348-0, ZK. Prishtinë, nuk ka ndërtesa të ndërtuar;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi të vogël;

- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale është përmes rrugës ekzistuese dhe njëkohësisht rrugës së planifikuar me Planin Rregullues “Zona Ekonomike”;
- Parcela kadastrale e lartcekur bazuar në “Planin Zhvillimor Urban”, pjesërisht kalojnë në rrugë të planifikuar;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelave kadastrale, përfshihen ndërtesa afariste dhe ndërtesa banimi etj.;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin e ndërtesës afariste/sallës sportive, bazuar në kushtet e përcaktuara në Planin Rregullues “Zona Ekonomike”, nr.: 031-201313 dt. 31.05.2012 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, janë:

- Vija ndërtimore ndaj vijës rregulluese, pozicionimi i ndërtesës dhe kushtet tjera për rregullimin e parcelës ndërtimore të jenë në tërësi sipas situacionit të ngushtë në përpjesë 1:200, e që janë pjesë përbërëse e kushteve të ndërtimit,
 - Shfrytëzimi i parcelës sipas gjendjes faktike të jetë max.40%. Sipërfaqja e përdhësës sipas projektpropozimit është 1,620m²;
 - Etazhiteti i ndërtesës të jetë P+0;
 - Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të jetë afarist, me qasje nga rruga publike;
 - Kota e nivelit të përdhësës nga niveli i trotuarit mund të jetë max.30 cm;
 - Shfrytëzimi i nëntokës për bodrum nuk lejohet;
 - Bazamenti i ndërtesës – themelet mund të jenë nga betoni i armuar, dimensionet e objektit të propozuar janë 60m x 27m.
 - Ndërtesa me karakter të përkohshëm duhet të ndërtohen nga materialet montuese dhe lehtë demontuese si; hekuri, druri, plastika apo edhe ndonjë material i ngjashëm;
 - Nuk lejohen elementet muratore dhe nga betoni për ndërtimin e ndërtesës;
- Distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelës fqinjë mund të jetë deri në 120cm, me pëlqim të pronarëve të parcelave fqinje, kurse nëse në parcelat fqinjë ndodhen ndërtesa ekonomike, distanca mund të eliminohet me pëlqimin e pronarëve, ndërsa sipas Planit Rregullues “Zona Ekonomike” distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H deri 1.5H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale- parcelës ndërtimore, është 0.75H, gjegjësisht 0.5H.
- Sipërfaqja gjelbëruese në kuadër të parcelës së planifikuar për ndërtim min duhet të jetë 40%;
- Gjatë punimeve ndërtimore duhet 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 kyçe në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- 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 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 kyçe nga “Termokos”-Ngrohitorja e Qytetit sh.a.

VI. 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`, 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.

VII. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale të hartohen nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikim për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raportin për Leje Mjedisore Komunale, në tri(3) kopje, në formë të shkruar dhe një(1) në forme elektronike;
- Çertifikatën për regjistrim të biznesit;
- Çertifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;

VIII. Hartimi i dokumentacionit ndërtimor/projektit ideor, të bëhet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV. dhe V. Dokumentacioni ndërtimor duhet të dorëzohet në tri (3) kopje fizike dhe një (1) digjitale,dhe duhet 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, tridimensionale- perspektivë;
- Planinme 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 projektuesit për fazat e nevojshme;

IX. Me rastin e aplikimit për leje ndërtimore, pronari duhet që të prezantoj deklaratën e noterizuar, se me shfuqizimin e lejes së ndërtimit nga organi kompetent për ndërtim i Komunës së Prishtinës, ndërtesën me karakter të përkohshëm do ta largoj në afat prej 8 (tetë) ditësh edhe atë me mjete vetanake.

XI. Kushtet ndërtimore do të jenë të vlefshme për 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.

Ar sy e t i m

Kërkuesit **Ismajl Haxhija, Shemsije Haxhija, Eroll Haxhillari dhe Irfane Haxhija nga Prishtina**, me kërkesën 05 nr. 350/02-66799/21 dt. 13.04.2021, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme, në lokacionin e përkohshëm në pikën I të dispozitivit të këtij Vendimi.

- Bashkangjitur me kërkesë kërkuesit kanë prezantuar: *Dëshminë mbi pronësinë/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit për parcelën nr. 01348-0; ZK.Prishtinë, të evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-01348-0;*
- *Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të bashkëpronarëve: Ismajl Haxhija, Shemsije Haxhija, Eroll Haxhillari dhe Irfane Haxhija, nr. 52445/21, dt. 19.03.2021, të lëshuar nga Drejtoria e Financave;*
- *Kopjet e dokumenteve të identifikimit të bashkëpronarëve;*
- *Shkresën Informatën nga Planit Rregullues "Plani Zhvillimor Urban-PZHU" me Ref.nr. 04-350/01-52004/21 dt. 24.03.2021, të lëshuar me datë 24.03.2021 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;*
- *Incizimi gjeodezik për parcelën kadastrale nr. 01348-0; ZK. Prishtinë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Milaim Dobratiqi me nr. të licensës 88;*
- *Propozim për ndarje e riparcelizim për parcelën kadastrale nr. 01348-0; ZK. Prishtinë, i punuar nga gjeodeti i licencuar Milaim Dobratiqi me nr. të licensës 88.*
- *Një kopje të dokumentacionit ndërtimor/projektit konceptual të ndërtesës afariste/sallës sportive, në kopje të fortë/fizike dhe një kopje digjitale në CD, të hartuar nga kompania projektuese N.P.N "Inzhinjering" nga Glligoci, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810249129;*
- *Foto të lokacionit.*

Drejtoria e Urbanizmit pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-66799/21 dt. 13.04.2021 dhe dokumentacionit të prezantuar si dhe pas analizës së kushteve dhe kriterëve të planit rregullues për atë zonë si 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, ka konstatuar se projekt propozimi nuk është i punuar sipas kriterëve të planeve urbane konkretisht rregullores për ndërtimin e ndërtesave me karakter të përkohshëm sa i përket etazhitet andaj ka kërkuar nga pala plotësimin e projektit ideor. Pas disa analizave të prezantuara, palët në procedurë me dt.20.07.2023 kanë prezantuar projekt propozimin e ri, më ndërtesës e përkohshme sallës së sportit me dimensione 60 x27, etazhitet P+0, fushës së hapur sportive si dhe organizmin e parterit parkingjeve të jashtme gjelbërimit etj .

Kjo drejtori pas shqyrtimit të projektpropozimit të korrigjuar, duke u bazuar në nenin 18 të Ligjit të ndërtimit nr.04/L-110 dt.31.05.2012, nenin 12 dhe 13 të udhëzimit administrativ nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për dorëzimin dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore si dhe leje ndërtimore, janë prezantuar të gjitha dokumentet e nevojshme dhe është përfunduar proceduar e njoftimit publik. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruara pesëmbëdhjetë(15) ditë pune në lokacionin në fjalë(prej 23.09.2021 deri me 07.10.2021) dhe meqenëse në ndërkohë në këtë drejtori nuk është pranuar ndonjë vërejtje apo sygjerim, është vazhduar me procedurën për Kushte Ndërtimore.

Ky organ, pas shqyrtimit të kërkesës dhe provave tjera të bashkangjitura, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në terren, pas konsultimit të planeve urbanistike për hapësirën ku gjendet lokacioni, të rregullativës ligjore nga lëmi e planifikimit hapësinor dhe asaj nga lëmi e procedurës së përgjithshme administrative dhe Rregullorës për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të

Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik nr.01.nr.110-288305 dt:31.12.2014, 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 këtij Vendimi.

Shtojcë: Situacioni gjerë.

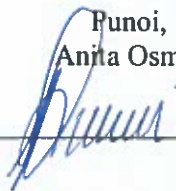
Udhëzimi juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI-ja

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 nr. 350/02-66799/21 dt. 13.04.2021;

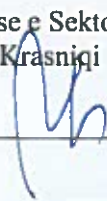
Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik;

**DREJTORIA E URBANIZMIT, E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-66799/21 DT. 21.07.2023**

Punoi,
Anita Osmani



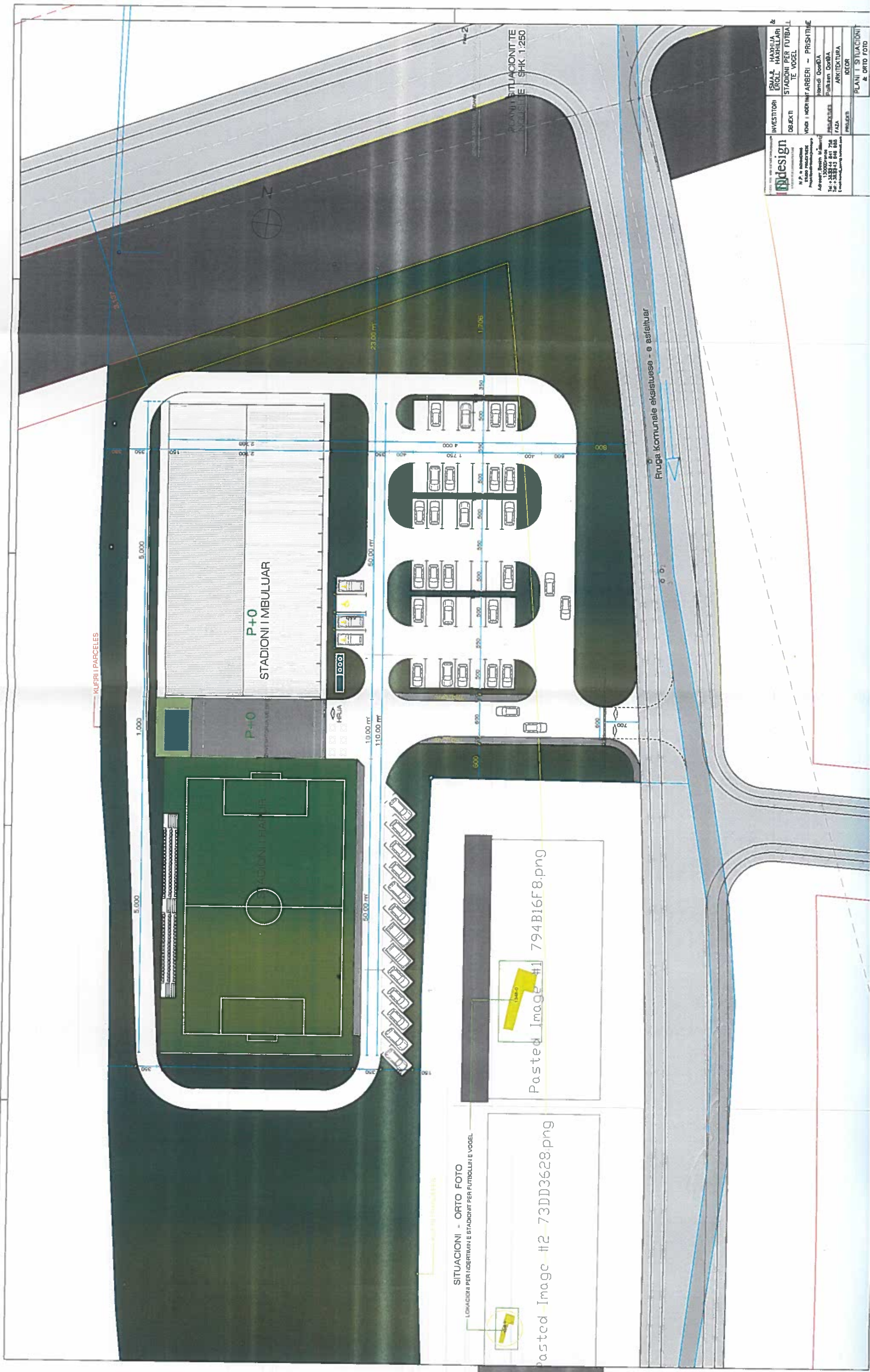
Udhëheqëse e Sektorit
Nazife Krasniqi



Drejtori,
Arber Sadiki







KUFRI I PARCELES

P+0
STADIONI I MBULUAR

P+0
STADIONI I PAJARR

PLANI I SITUACIONITTE
INDUKSIVE SHK 1:250

SITUACIONI - ORTO FOTO
LONJACIJA PER IDENTIFIKIM E STADIONIT PER FUTBOLLIN E VOGEL

Pasted Image #2 73DD3628.png

Pasted Image #1 794B16F8.png

Rruga komunale eksistuese - e asfaltuar

design
ARHITEKTIKA E KOSOVË
P.F. E PRISHTINË

Adresë: Beshik Vllashtë
Prishtë, Kosovë
Tel: +38349 841 728
Fax: +38349 846 888
E-mail: info@designkosovo.com

INVESTITORI	ISMAJ HAXHILLARI & ERROLL HAXHILLARI
OBJEKTI	STADIONI PER FUTBOLL TE VOGEL
VOGELI	VOGELI I HORIMTARBERI - PRISHTINE
PROJEKTORESI	Hamdi Goxhja
FAZA	Pullsaem Dorrba
PROJEKTI	ARKITEKTURA
	DECOR
	PLANI I SITUACIONIT & ORTO FOTO