



01-1770

	<p>Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo</p> <p>Komuna e Prishtinës Opština Priština – Municipality of Prishtina</p>	
---	--	---

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44 dhe 45 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, 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 01.Nr.110-288305 dt. 31.12.2014, duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-176201/21 dt. 25.08.2021, të aplikuesit të Hilmi Makovci nga fshati Makovc-Komuna e Prishtinës, rr. “Gollaku” p.n., fshati Makovc, për caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë afariste me karakter të përkohshëm dhe me destinim/përmbajtje: Pikë e shitjes së derivateve të naftës, restorant dhe market, në kuadër të Planit Rregullues “Kalabria” dhe PZHU-së në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 08.10.2021, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE PËR NDËRTIMIN E KOMPLEKSIT ME NDËRTESE TË PËRKOHSHME AFARISTE

I. I CAKTOHEN pronarit Hilmi Makovcit nga fshati Makovc-Komuna e Prishtinës, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-176201/21 dt. 25.08.2021, kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë afariste me karakter të përkohshëm dhe me destinim/përmbajtje: Pikë e shitjes së derivateve të naftës, restorant dhe market, me etazhitet P+0, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2916-6 ZK Prishtinë, gjegjësisht në kuadër të bllokut urban “E1” të Planit Rregullues “Kalabria” dhe PZHU-së në Prishtinë.

II. Lokacioni, i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Kalabria”, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 35-18196 dt. 03.08.2005, përkatësisht në bllokun urban “E1”, ku sipas këtij plani, kjo zonë është e planifikuar me destinim për “tregti dhe administratë”, dhe të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.035-181427 dt. 24.09.2013, në zonë të planifikuar me destinim “zonë industriale”, ndërsa kushtet ndërtimore për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë afariste të përkohshme, me destinim/përmbajtje: Pikë e shitjes së derivateve të naftës, restorant dhe market, caktohen bazuar në kriteret e “Rregullore për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik”, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.110-288305 dt. 31.12.2014.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcelës kadastrale të trajtuar, sipas gjendjes kadastrale dhe faktike, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 2916-6, me sipërfaqe S=2400 m², me pronar Hilmi Makovci, dhe me kualitet të tokës “arë e klasës I”;
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2916-6, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale është përmes rrugës ekzistuese publike rr. “Lidhja e Pejës”, përkatësisht Rrugës Nacionale N9, dhe nga rruga ekzistuese anësore;
- Tereni është relativisht i rrafshët;
- Në kuadër të planifikimit nr. 50 m² të parcelës kadastrale në fialë, përfshihen ndërtesa afariste.

destinim-përmbajtje: Pikë e shitjes së derivateve të naftës, restorant dhe market, dhe hapësira tjera përcjellëse, në kuadër të pjesës së parcelës kadastrale nr. 2916-6 ZK Prishtinë, bazuar në kushtet e përcaktuara 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, 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, rrugët e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesë afariste me karakter të përkohshëm dhe me destinim/përmbajtje: Pikë e shitjes së derivateve të naftës, restorant dhe market, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas llogaritjeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

**Kompleksi me ndërtesë afariste me karakter të përkohshëm/
Pikë e shitjes së derivateve të naftës, restorant dhe market
Ndërtesa e restorantit dhe marketit dhe Streha**

Ndërtesa e restorantit dhe marketit, me dim. 32.00x18.00 m', përkatësisht me sipërfaqe të përgjithshme $S=576.00 \text{ m}^2$, dhe me etazhitet P+0;

Streha, me dim. 24.87x14.78 m', përkatësisht me sipërfaqe të përgjithshme $S=367.58 \text{ m}^2$, dhe me etazhitet P+0;

Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtesave $S=943.58 \text{ m}^2$.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës, është max. 40 %, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=2400 \times 0.4=960.00 \text{ m}^2$ / sipas rregullores /
 $S=576+367.58=943.58 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe atë me gjelbërim të lartë dhe të ultë, dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe është:
 $S=2400 \times 0.4=960.00 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të kryetarit /.
 $S=960.00 \text{ m}^2$ /sipas projekt propozimit /.
- 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;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së përkohshme, në kuadër të kompleksit, të jetë për afarizëm, përkatësisht pikë e shitjes së derivateve të naftës, restorant dhe market, të gjitha në shërbim për furnizim të konsumatorëve (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti i ndërtesës me përmbajtje: restorant, market, barnatore, zyra të personelit, depo, kthina teknike dhe nyje sanitare, të jetë P+0, me lartësi maksimale 5.02 m (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti i ndërtesës së strehës/pikë e shitjes së derivateve të naftës, të jetë gjithashtu P+0 dhe me lartësi maksimale $H=5.81 \text{ m}$, gjegjësisht me lartësi të mjaftueshme për qasjen e makinerisë për furnizim me karburante (sipas projekt propozimit);
- Në kuadër të kompleksit të parashihet edhe vendosja e rezervuarëve metalik të izoluar për deponimin e derivateve të naftës (tri copë), me kapacitet prej 20000 L (Naftë-10000 L+Benzinë-10000 L), si dhe 5000 L Butan gaz, të cilët planifikohen të vendosen në vend të përshtatshëm, nën tokë – në dhe, ku në hapësirën e vendosjes nuk lejohet të ketë elemente nga betoni;
- Distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës fqinje, mund të jetë deri në 120 cm, me pëlqim të pronarëve të parcelave fqinje, kurse nëse në parcelat fqinje ndodhen ndërtesa ekonomike, distanca mund të eliminohet me pëlqimin e pronarëve, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban distanca minimale nga kufiri i parcelës është $0.5 \times H$, ku H është lartësia maksimale e ndërtesës;
- Kuota e nivelit të përdhësës së ndërtesave nga terrenit – platoja ose trotuarit, është max. 30 cm;

- Ndërtesat me karakter të përkohshëm lejohen të ndërtohen nga materialet montuese dhe lehtë demontuese, si: hekuri, druri, plastika, metali apo edhe ndonjë material i ngjashëm, dhe nuk lejohen elementet muratore dhe nga betoni (projekt propozimi është nga konstruksioni i hekurit);
- Bazamenti i ndërtesave – themelet, mund të jenë nga betoni i armuar, dhe në ndërtesa nuk lejohet ndërtimi i etazheve nëntokësore;
- Në ndërtesa nuk lejohet ndërtimi i etazheve nëntokësore;
- Qasja në kompleks të bëhet nga Rruga Nacionale N9;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen edhe rrugë qarkulluese, për qasje të zjarrfikësve si dhe shtigje, sipërfaqe të pllakëzuara dhe vendparkime të mjaftueshme për personel dhe klientë;
- Në paraqitjen e situacionit të parcelës kadastrale, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelës, gjelbërimit të planifikuar, etj.;
- Për ndërtesat (hapësirat) afariste, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për çdo 40 m² të neto sipërfaqes së afarizmit (hapësirës afariste), sipas Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr. 08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore;
- 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 eficientës 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.
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të “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, si dhe rregullativës tjetër ligjore në fuqi, për këtë lloj të ndërtesave.

V. Kushtet e veçanta - me dokumentacionin ndërtimor për aplikim për leje ndërtimore, bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative dhe në rregullativën tjetër ligjore në fuqi, aplikuesi është i kushtëzuar që të prezantojë:

- Deklaratën e noterizuar, se ndërtesa me karakter të përkohshëm, nuk do të jetë pengesë për realizimin/zbatimin e planit rregullues për atë zonë, dhe se do ta largojnë të njëjtën në afat prej 8 (tetë) ditësh;
- Pëlqimin për lejimin e qasjes së kompleksit me ndërtesë afariste të përkohshme në rrugën nacionale N9 (Prishtinë-Fushë Kosovë), nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi;
- Pëlqimin në lokacion, mbi masat e parapara për mbrojtje nga zjarri për ndërtimin e ndërtesës me karakter të përkohshëm, me destinim: Pikë e shitjes së derivateve të naftës, restorant dhe market, nga Ministria e Punëve të Brendshme/Agjencia për Menaxhimin e Emergjencave;
- Pëlqimin për pozicionim të ndërtesës në distancë të lejuar nga traseja e Rrugës Nacionale N9;
- Licencën e kompanisë për zhvillimin e biznesit për pikat për furnizimin e automjeteve me derivate;

Në rast të mosplotësimit të këtyre kushteve, sipas përshkrimit në këtë pikë, për arsye të ndryshme, kushtet ndërtimore të caktuara nuk do të trajtohen të vlefshme, gjegjësisht obligohet Drejtoria e Urbanizmit të njëjtat ti rishikojë dhe të veprojë konform rregullativës ligjore në fuqi.

VI. 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 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 kyçje nga “Termokos”-Ngrohitorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

ndërtimore të caktuara në pikën IV., në projektin propozimor dhe prezantimor, në normat dhe standardet në fuqi për këtë lloj të ndërtimit, dhe të jetë në harmoni me rregullativën ligjore në fuqi:

- Udhëzimin Administrativ i MMPH-së Nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve;
- Udhëzimin Administrativ i MMPH-së Nr. 08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor;
- Udhëzimin Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara;
- Udhëzimin Administrativ Nr. 2007/18 për kërkesat teknike për ndërtimin dhe funksionimin e pikave për furnizimin e automjeteve me karburante;
- Udhëzim Administrativ (MTI) nr. 06/2019 për kushtet teknike për import, deponim, shitje me shumicë, shitje me pakicë të karburanteve të naftës dhe pastrim të rezervuarve;
- Udhëzimin Administrativ Nr. 23/2012 për normat teknike për furnizimin e mjeteve motorike me derivate të naftës, deponimin dhe toçitjen e derivateve të naftës në pikat e shitjes me pakicë;
- Rregulloren Nr. 25/2012 për normat teknike të mbrojtjes nga zjarri në ndërtimin e impianteve për lëngjet e ndezshme, deponimin dhe toçitjen e tyre;

si dhe normat teknike për siguri nga zjarri, dhe normat dhe standardet 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 1:200, 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, 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, mobiluarin 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 kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe 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;

VIII. 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.

Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar 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. 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 parcelës-ave dhe investitorit).

IX. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore-meqenëse parcela kadastrale nr. 2916-6 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës 1", 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 Plani i situacionit -"zgjidhja urbane"- parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=2400 m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

X. Pagesa e taksës per dnenien e lejes se ndertimit dhe tarifa per ndikimet nga rruga e uehshenit te infrastrukturës, do të realizohet sipas “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 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 Udhëzimit Administrativ 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 është 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 Hilmi Makovci nga fshati Makovc-Komuna e Prishtinës, me kërkesën 05 Nr. 350/02-176201/21 dt. 25.08.2021, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë afariste me karakter të përkohshëm dhe me destinim/përmbajtje: Pikë e shitjes së derivateve të naftës, restorant dhe market, me etazhitet P+0, në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të këtij vendimi.

Bashkangjitur me kërkesë, aplikuesi ka prezantuar:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 2916-6 ZK Prishtinë, evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914059-02916-6 ZK Prishtinë, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projektin konceptual-“zgjidhja urbane”, hartuar nga kompania projektuese “Aspen Architecture” shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 810842676;
- Manualin “Studimi topografik i sipërfaqes”, Parcela Kadastrale nr. 2916-6 ZK Prishtinë, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani në Prishtinë, me numër të licencës 125;
- Aktin administrativ “Kushte Ndërtimore”, 05 Nr. 350/02-0094143/17 dt. 19.06.2017, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Hilmi Makovci, nr. 174795/21 dt. 24.08.2021;
- Fotokopjen e letërnjoftimit të pronarit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-176201/21 dt. 25.08.2021, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit 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, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative dhe projektit konceptual, ka konstatuar se:

Parcela kadastrale nr. 2916-6 ZK Prishtinë, shtrihet pranë Rrugës Nacionale N9, përkatësisht në kuadër të bllokut urban “E1” të Planit Rregullues Urban “Kalabria”, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr. 35-18196 dt. 03.08.2005, ku kjo zonë është e planifikuar me destinim “tregti dhe administratë”, dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani, kjo zonë është e destinuar si “zonë industriale”, ndërsa kërkesa trajtohet sipas “Rregullore për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik” miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01 Nr.110-288305 dt. 31.12.2014;

Aplikuesi, përmes kërkesës 05 Nr. 350/02-176201/21 dt. 25.08.2021, ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë afariste me karakter të përkohshëm dhe me destinim/përmbajtje: Pikë e shitjes së derivateve të naftës, restorant dhe market, në kuadër të Planit Rregullues “Kalabria” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 2916-6 ZK Prishtinë. Kërkesa e njëjtë është parashtruar duke u bazuar në dispozitat ligjore 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, me qëllim të shfrytëzimit të pronës së tij deri në realizimin e destinimit të përcaktuar me planin rregullues për atë zonë, përkatësisht duke vepruar në harmoni me pikën 2, të nenit 8, të rregullores së referuar, ku thuhet që parcela kadastrale duhet të jetë e zbrazët.

Pas analizës së projekt propozimit konceptual të prezantuar është konstatuar se në kuadër të parcelës kadastrale të referuar, është planifikuar ndërtimi i kompleksit me ndërtesa afariste, përkatësisht pikës për shitjen e derivateve të naftës, me dy ndërtesa - Ndërtesa e restorantit dhe marketit, me dim. 32.00x18.00 m², përkatësisht me sipërfaqe të përgjithshme S=576.00 m², dhe me etazhitet P+0 dhe Streha, me dim. 24.87x14.78 m².

Në procedurë të shqyrtimit të mëtejme, pas analizimit dhe konstatimit se projekt propozimi konceptual i prezantuar është hartuar në harmoni me kriteret e përcaktuar 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, kjo drejtori, duke u bazuar në nenin 13, pika 1.2 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 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, ka vendosur njoftimin publik me datë 08.09.2017, për të njoftuar publikun me synimet e aplikuesit për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t’ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 22.09.2021. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr.05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, dhe kriterin e përcaktuar në nenin 12 të “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, kushtet ndërtimore në paragrafin VI të këtij vendimi, janë përcaktuar me kushtin e prezantimit të deklaratës së noterizuar nga bashkëpronarët e parcelës, se ndërtesat janë me karakter të përkohshëm, se nuk do të jenë pengesë për realizimin/zbatimin e planit urban për atë zonë, dhe se do ti largojnë të njëjtat në afat prej 8 (tetë) ditësh. Po ashtu, me dokumentacionin ndërtimor për aplikim për leje ndërtimore, është kërkuar edhe prezantimi i pëlqimeve dhe dokumentacionit tjetër të nevojshëm, të përshkruar si në pikën VI. Kushtet e veçanta, dhe në rast të mosplotësimit të tyre, kushtet ndërtimore të caktuara nuk do të trajtohen të vlefshme, gjegjësisht obligohet Drejtorja e Urbanizmit që të njëjtat ti rishikojë dhe të veprojë konform rregullativës ligjore në fuqi

Duke vepruar konform nenit 11 të rregullores së lartcekur, ku thuhet se distanca e ndërtesave të përkohshme nga kufiri i parcelës, duhet të përcaktohet sipas kriterëve të planeve urbanistike, në këtë rast, sipas Planit Rregullues “Kalabria” dhe PZHU-ja, e cila është 0.5H (ku H është lartësia e ndërtesës), dhe e njëjta mund të zvogëlohet deri në 1.20 m² me pëlqim të pronarit të parcelës fqinje, janë përcaktuar distancat nga kufiri i parcelave fqinje.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren për organizimin e kompleksit si dhe kyçjen e tij në rrugën publike ekzistuese, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Hilmi Makovci, në Zonen Industriale në Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-176201/21 dt.25.08.2021, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese nacionale N9, drejtimi F. Kosove - Prishtinë, duhet të merret pëlqimi me situacion të aprovuar të zgjidhjes nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, ndërsa zgjidhja e brendshme e vendparkimeve sipas prezantimit në situacion për objektin me etazhitet P+0, mund të pranohet si e tillë.

Me qenëse rruga nacionale N9, është nën autoritetin e Ministrisë së Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, në bazë të Ligjit mbi rrugët nr.2003/11 dhe UA. 09.2015 Për kyçje ne rrugët nacionale dhe rajonale, duhet të sigurohet pëlqimi për kyçje nga kjo Ministri. Kyçja duhet ti përshtatet teknikisht rrugës dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes dhe në kohën kur realizohet ajo”.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht në nenin 21, 22, 44 dhe 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 dt.21.06.2016, nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L- 110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe

ne pronat e personave fizike dhe juridik , 01 NR. 110-288305 dt. 31.12.2014, Drejtoria e Urbanizimit ka konstatuar se aplikuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me kriteret “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, 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: 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-ja.

Ky Vendim u përpilua në katër (4) kopje identike dhe i dorëzohet: Aplikuesit, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-176201/21 dt. 25.08.2021, dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

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

**DREJTORIA E URBANIZIMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02 – 176201/21 DT. 08.10.2021**

Zyrtari,
Nazife Krasniqi

U.d. e udhëheqëses së sektorit,
Mimoza Berisha-Prestreshi





Legjenda / Legend

- VILJA NDERTIMORE
- VILJA RREGULLATIVE
- KUFIRI I PARCELES
- VILJA E PARCELAVE
- GJELBRIMI I ULET
- MBULESA E QATISE LLAMARINE
- KUNJIA (NDALIM PAKINGU)
- ATM (Bankomatit)
- REZERVUARET:
 - 1X10.000 Lt.(Benzin)
 - 1X10.000 Lt.(Naft)
 - 1X5.000 Lt.(Gaz)
- KONTINJERET PER MBETURINA

ASPEN ARCHITECTURE

Rr. Abedin Rexha, Nr.100, Prishtinë
 Tel: +377 45 680 750
 E-mail: info@aspen-architecture.com
 Web: aspen-architecture.com

Përmbajtja/Contents:
 Projekti ideor

Faza/Phase: Arkitektura	Destinimi/Application: Pompe e derivatave
Lokacioni/Location: Lagja Kalabria, Prishtinë	Etazhitei/Floors: P+0
Investori/Client: Hilmi Makovci	Pronar/Owner: Hilmi Makovci
Autor/Author: ASPEN ARCHITECTURE	

Projektoi/Projected by:
 M. ARCH. Dardan Metushi
 Teknik/Technician:
 Adnan Sekiraca
 Kontrollor/Checked by:

ASPEN ARCHITECTURE

Emërtimi/Drawing name: Situacioni i ngushtë	Fleta Nr/Page Nr: 05
Shkalla/Scalebar: 1:200	Përputhesi/Scale: 1:200
Formati/Format: A2	Revidimi/Revision: A/01
Projekti Nr./Project Nr.: HM.57/03-2021	Data/Date: Gusht, 2021

ID	Parcela	Destinimi	Sipërfaqja e parcelës [m²]	Alatim-pompë e derivatave [m²]
				2400.0
TREGUESIT NDËRTIMOR				
	Etazhitei		P+0	
	ISHP		24.0%	
	Parking		10	
	Sipërfaqja në përdhese		[m²]	576.0
	Sipërfaqja totale e ndërtimit		[m²]	943.58
	Sipërfaqja e gjelbrimit	20%	[m²]	960.0

