

Në bazë të nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 44 dhe 45, 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 01nr.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, Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik 01nr.110-288305 dt. 31.12.2014, dhe në bazë të kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 184195/21 dt.21.09.2021, e kërkuarit / subjektit juridik, "Hill OIL"sh.p.k. nga Peja me certifikate të biznesit ARBK 811554139 dhe pronar Hekuran Pasha nga Peja, rr."Jashar Pasha"nr.16, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesë afariste me **Karakter të përkohshëm** dhe me destinim: **Pikë e shitjes së karburanteve, restorant, barnatore & market** me P+0, në kuadër të PZHU-së, konkretisht parcelave, nr.332-6, 332-12, 333-4 & 333-5 & ZK Çagllavicë të pronarëve/ qiradhënësve: Kemal Kameri, Nebi Jusufi dhe Arlind Azemi nga Prishtina, bazuar në aktet noterial "Kontratë për qira" me LRP.nr.3803/2021 dhe Ref.nr.653/20201 dt.30.07.2021; LRP.nr.3954/2021 dhe Ref.nr.687/20201 dt.05.08.2021, të përpiluara te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë për vendosjen e çështjes administrative me datë 29.10.2021, merr këtë:

**V E N D I M**  
**CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE**

**I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuarit / subjektit juridik, "Hill OIL"sh.p.k. nga Peja me certifikate të biznesit ARBK 811554139 dhe pronar Hekuran Pasha nga Peja, rr."Jashar Pasha"nr.16, sipas kërkesë 05nr.350/02-184195/21 dt.21.09.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesë afariste me **Karakter të përkohshëm** dhe me destinim: **Pikë e shitjes së karburanteve, restorant, barnatore & market** me P+0, në kuadër të PZHU-së, konkretisht parcelave, nr. 332-6, 332-12, 333-4 & 333-5 & ZK Çagllavicë të pronarëve / qiradhënësve: Kemal Kameri, Nebi Jusufi dhe Arlind Azemi, bazuar në aktet noterial "Kontratë për qira" me LRP.nr.3803/2021 dhe Ref.nr.653/20201 dt.30.07.2021; LRP.nr.3954/2021 dhe Ref.nr.687/20201 dt.05.08.2021, të përpiluara te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë.**

**II. Lokacioni për të cilën caktohen këto kushte ndërtimore, gjendet 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 planifikuar me destinim "Gjelbërim" dhe "Ndërtim i lartë"; kurse kushtet ndërtimore për ndërtimin e kompleksit me objektet të lartcekura, caktohen bazuar në "Rregulloren për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik" miratuar me Vendimin e Kuvendin Komunal të Prishtinës, 01.nr.110-288305 dt.31.12.2014.*

**III. Gjendja ekzistuese e lokacionit sipas: gjendjes kadastrale, pronësore, faktike & planifikimit urban është:**

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
  - nr.332-6; S=389m<sup>2</sup>; Arlind Azemi; ..... "Arë e klasit 4";
  - nr.332-12; S=500m<sup>2</sup>; Nebi Jusufi; ..... "Arë e klasit 4";
  - nr.333-4; S=500m<sup>2</sup>; Kemajl Kameri;..... "Arë e klasit 4";
  - nr.333-5; S=500 m<sup>2</sup>; Kemajl Kameri;..... "Arë e klasit 4";

**Totali: S=1,889m<sup>2</sup>:**

- Në kuadër të parcelës nr.332-12 ZK Çagllavicë përfshihet ndërtesa individuale banimore me etazhite B+P+2, kurse parcelat tjera janë të zbrazëta;

- Për ndërtesën në kuadër të parcelë nr.332-12 ZK Çagllavicë, pronari i sajë ka parashtruar kërkesës 05nr.354/03 – 0230986/21 dt.28.10.2021 për rrënimin e sajë, e cila kërkesë është në trajtim e sipër;
- Qasja aktuale e parcelave kadastrale është përmes rrugëve "Delvina" dhe "Dajti" dhe përmes tyre me rrugën nacionale "N-25.2", konkretisht rrugën automobilistike që qon në Autostradën "Ibrahim Rugova";
- Tereni është relativisht i rrafshët, me një ramje të vogël nga drejtimi veri - jug;
- Me aktet noteriale "Kontratë për qira" me LRP.nr.5105/2021 dhe Ref.nr.854/2021 dt.21.09.2021, përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë; "Kontratë për qira" me LRP.nr.3803/2021 dhe Ref.nr.653/2021 dt.30.07.2021, përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë dhe "Kontratë për qira" me LRP.nr.3954/2021 dhe Ref.nr.687/2021 dt.05.08.2021, përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, kërkuesi / subjekti juridik "Hill Oil"sh.p.k. nga Peja, ka lidhur kontratë me pronarët e parcelave kadastrale, Nebi Jusufi, Kemajl Kameri, Arlind Azemi nga Prishtina, për shfrytëzimin e parcelave dhe ndërtimin e pikës së karburanteve në kohë zgjatje prej pesë vitesh;

**IV. Kushtet ndërtimore** për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar, bazuar në kriteret dhe parametrat e rregullores që përcakton ajo, për realizimin - ndërtimin e Kompleksit me *Ndërtesë afariste & komerciale me Karakter të përkohshëm* dhe me destinim: Pikë e shitjes së karburanteve, restorant, barnatore & market me P+0 dhe hapësira tjera përcjellëse, janë:

- Organizimi & qasja në kompleks, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijën rregulluese & ndërtimore, si dhe distancat nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkingjet 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" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;
- Qasja, hyrja - dalja në kompleks, sipas projekt propozimit është nga Rruga nacionale – rruga lidhëse e magjistrales me autostradën "Ibrahim Rugova" - "N-25.2", duke i respektuar rregullat teknike për kyçje dhe me pëlqim përkatës nga organi kompetent;
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës ndërtimore në kompleks (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë / gabarit të përdheses, lejohet max.40%, duke mos përfshi pjesën e parcelës me destinim aktual në hapësirë publike:  
 $S=1,889 \times 0.4(40\%)=755.60m^2$  / sipas rregullore/  
 $S=755m^2$  /sipas projekt propozimit/
- Dimensionet e ndërtesës të planifikuara, sipas projekt propozimit janë: Marketi me zyrë, barnatore dhe nyje sanitare, ka formë trapezi me dimensione: 29.50m'(jugu) x 33m'(veri) x 11m'(perëndim) x 14.5m'(lindje) dhe me sipërfaqe totale  $S=372.84m^2$ ; Pika e shitjes – strehës në formë katërkëndëshi me dimensione: 29.40m' (jugu & veri) x 18.50m' (lindja - perëndim) me sipërfaqe totale  $S=373.68m^2$  si dhe me hapësira ajrore në pjesën e veriore me  $S=170.80m^2$ ;
- Etazhiteti i ndërtesës dhe i strehës me përmbajtje: Pikë e shitjes së karburanteve, restorant, barnatore & market me P+0, me lartësi maksimale  $H=6.10m$  nga niveli i terrenit (sipas projekt propozimit konceptual);
- Kuota e nivelit të përdheses së objektit nga niveli i terrenit – platos ose trotuarit, mund të jetë max. 30cm;
- Ndërtesat me karakter të përkohshëm lejohen të ndërtohen nga materialet montuese dhe lehtë demontuese, si: hekuri, druri, plastika apo edhe ndonjë material i ngjashëm, dhe nuk lejohen elementet muratore dhe nga betoni për ndërtimin e objekteve (projekt propozimi është nga konstruksioni i hekurit);
- Bazamenti i ndërtesës – themelet, mund të jenë nga betoni i armuar;
- Në ndërtesë nuk lejohet ndërtimi i etazheve nëntokësore;
- Distanca minimale e ndërtesës nga kufiri i parcelës fqinje të jetë  $0.5 \times H$ , ku H është lartësia e ndërtesës. Kjo distancë mund të jetë deri në 120cm, me pëlqim të pronarëve të parcelave fqinje, kurse nëse në parcelat fqinje ndodhen objektet ekonomike, distanca mund të eliminohet me pëlqimin e pronarëve;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira me sipërfaqe gjelbëruese (ISGJ) me min.40% të sipërfaqes së parcelës ndërtimore, me gjelbërim të lartë & të ultë, dhe organizuara për sport & rekreacion, bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe është:

$S=1889 \times 0.4(40\%)=755.60m^2$  / sipas vendimit/  
 $S=756m^2$  /sipas projekt propozimit/

- Në kuadër të kompleksit të parashihet edhe vendosja e rezervuarëve metalik të izoluar për deponimin e derivateve të naftës (2 copë), me kapacitet  $V=75,000L$  (Naftë –  $V=60,000L$  + Benzinë –  $V=15,000L$ ), 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. Në kompleks planifikohet edhe vendosje e rezervuari i butan gazit - mbi tokë me kapacitet  $V=10m^3$ ;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Gjatë punimeve ndërtimore duhet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore.

**V. Bashkimi** i parcelave kadastrale, nr. 332-6, 332-12, 333-4 & 333-5 ZK Çagllavicë, do të realizohet sipas Parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manuali i bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - “zgjidhja urbane” dhe manualit për bashkim.

Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshtatshëm në këtë paragraf, e cila do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve, si dhe bashkimi do realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, me kërkesë të pronarit, si dhe bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore dhe Manualin e ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar Festim Islami nga Vitia me numër të licencës nr.12, e të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi.

**VI. Kushtet e veçanta** nga Departamenti i Menaxhimit të Rrugëve të MMPHI-së, për aplikim për leje ndërtimore, janë:

- Konfirmimi i lejit të kyçjes në rrugën nacionale “N-25.2”, gjegjësisht me rrugën lidhëse me Autostradën “Ibrahim Rugova”.
- Pëlqimi për distancën e vijës ndërtimore – pozicionimit të ndërtesës nga traseja e Rrugës nacionale “N-25.2”, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi për rrugët nacionale dhe sipas projekt propozimin e miratuar me kushte ndërtimore;
- Licencën e kompanisë për zhvillimin e biznesit për pikat për furnizimin e automjeteve me derivate;

**VII. Me aktin noterial “Deklaratë”** të investitorit, “Hill OIL”sh.p.k. nga Peja, me certifikatë të biznesit ARBK 811554139 dhe me pronar Hekuran Pasha, përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli me LRP.nr.5758/2021 dt.15.10.2021, me ku i njëjti deklaron me përgjegjësi të plotë penale dhe materiale se, është i vetëdijshëm për karakterin e përkohshëm të lejes ndërtimore, me atë edhe të ndërtimit dhe se do të bart të gjitha shpenzimet e demontimit të objektit si dhe kthimin në gjendje të mëparshëm të hapësirës, bazohet në rregulloren e objekteve me karakter të përkohshëm, konkretisht pikës 7 të rregullores.

**VIII. Kyçja në infrastrukturë** - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina” aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i 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 energji elektrike dhe ujësjellës).

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. dhe PTK-ja.

**IX. Hartimi i dokumentacionit ndërtimor / projekti kryesor**, të behet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV. dhe V., projekt propozimin e prezantuar, normat dhe standardet në fuqi për këto lloje të objekteve, dhe të jenë në harmoni rregullativën ligjore në fuqi:

a). Udhëzimit Administrativ Nr. 2007/18 për kërkesat teknike për ndërtimin dhe funksionimin e pikave për furnizimin e automjeteve me karburante;

b). Udhëzimit Administrativ Nr. 09/2010 për përmbushjen e kushteve teknike për subjektet që merren me importin, deponimin, shitjen me shumicë dhe pakicë të karburanteve;

- c). Udhëzimit Administrativ Nr. 23/2012 – MPB 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;
- d). Rregullore Nr. 25/2012 për normat teknike të mbrojtjes nga zjarri në ndërtimin e impianteve për lëngjet e ndezshme, deponimin dhe toçitjen e tyre;
- e). Udhëzimi Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara.

dhe duhet të përmbaj:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të 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, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, 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 përfshirë 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, pozicionimin dhe detaje e 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 vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.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 të terrenit;

Dokumentet të dorëzohen në tërësi sipas shtojcës "Dokumente teknike të nevojshme për aplikacionet për leje ndërtimore", e cila i është bashkangjitur këtyre Kushteve Ndërtimore.

**X. 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, dhe kërkesë të veçantë në Departamentin përkatës të Agjencisë së Menaxhimit të Emergjencave - AME, për sigurimin e rregullsisë së dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për Masat e mbrojtjes nga zjarri, për Kompleksin Karakter të përkohshëm dhe me destinim: Pikë e shitjes së karburanteve, restaurant, barnatore & market me P+0 dhe rezervuarët për deponimin e derivateve të naftës me kapacitet 1 x 60,000L (naftë ) & 1 x 15.000L (benzinë) të vendosur në tokë dhe rezervuarit të butan gazit planifikuar për vendosje mbi tokë me kapacitet V=10m³;

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 përfshirë 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.

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;

**XI. 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 arrijen 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 kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelave & investitorit);

**XII. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore** të kategoria "Arë e klasit 4", në tokë ndërtimore, bazuar në dispozitat ligjore të Ligjit mbi Tokën Bujqësore nr. 02/L-26, dt. 24.06.2005 dhe Udhëzimit Administrativ nr. 41/2006, dt. 27.12.2006, që rregullojnë këtë fushë, duhet të realizohet pas fuqizimit të kushteve ndërtimore dhe para aplikimit për leje ndërtimore në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, në departamentin përkatës të sajë.

Pasi për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga MBPZHR, për shndërrimin e tokave bujqësore në tokë ndërtimore, dhe parcelat kadastrale nr. 332-6, 332-12, 333-4 & 333-5 ZK Çagllavicë përfshihet në PZHU, andaj procedura e ndërrimit realizohet në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, me aplikim dhe me pëlqimin paraprak nga kjo drejtori.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=1,889m<sup>2</sup>. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore. Kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

**XIII. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës**, do të kalkulohet/realizohet sipas "Rregullore 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 dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & 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.

Pagesa e taksës administrative do të llogaritet edhe për rrënimin e ndërtimeve ekzistuese në kuadër të parcelës kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

**XIV. Bazuar në aktet noteriale: Kontratë për qira** me LRP.nr.5105/2021 dhe Ref.nr.854/2021 dt.21.09.2021, përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë; "Kontratë për qira" me LRP.nr.3803/2021 dhe Ref.nr.653/2021 dt.30.07.2021, përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë dhe "Kontratë për qira" me LRP.nr.3954/2021 dhe Ref.nr.687/2021 dt.05.08.2021, përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, kërkuesi / subjekti juridik "Hill Oil"sh.p.k. nga Peja, ka lidhur



kontratë me pronarët e parcelave kadastrale, Nebi Jusufi, Kemajl Kameri, Arlind Azemi, për shfrytëzimin e parcelave dhe ndërtimin e pikës së karburanteve në kohë zgjatje prej pesë vitesh.

Mos vazhdimi i kontratave për shfrytëzimin e parcelave me pronarët e parcelave kadastrale për ndërtimin e kompleksin **Karakter të përkohshëm** dhe me destinim: **Pikë e shitjes së karburanteve, restorant, barnatore & market** me P+0, obligon poseduesin e kushteve ndërtimore (në të ardhmen e dhe poseduesin e lejes ndërtimore) – subjektin juridik, "Hill OIL" sh.p.k. nga Prishtina me certifikate të biznesit ARBK 811554139 dhe pronar Hekuran Pasha nga Peja dhe ndryshimi i rrethanave sipas (neni 7 të rregullores), që ndërtesën e ndërtuar ta largoj me mjete vetanake, në të kundërtën obligohet Komuna e Prishtinës të veproj konfor nenit 12 të Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik 01nr.110-288305 dt. 31.12.2014;

**XV. Vlefshmëria** e vendimit të kushteve ndërtimore është një(1) vit, me mundësi të vazhimit për një(1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese, dokumenti i planifikimit hapësinor apo rregullativa ligjore në fuqi, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

## A r s y e t i m

Kërkuesi / subjekti juridik "Hill OIL" sh.p.k. nga Peja me certifikate të biznesit ARBK 811554139 dhe pronar Hekuran Pasha nga Peja, rr."Jashar Pasha"nr.16, me kërkesën 05nr.350/02-184195/21 dt.21.09.2021, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa afariste me **Karakter të përkohshëm** dhe me destinim: **Pikë e shitjes së karburanteve, restorant, barnatore & market** me P+0, në lokacionin e përkohshëm në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesë për kushte ndërtimore 05nr.350/02-184195/21 dt.21.09.2021, dhe gjatë fazës së trajtimit të kërkesës është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale nr. 332-6, 332-12, 333-4 & 333-5 ZK Çagllavicë, lëshuar nga Drejtoria për Kadastër;
- Afishja "Njoftim publik" i datave 21.09.2021 dhe 05.10.2021, lëshuar nga kjo drejtori;
- Aktet noteriale, "Kontratë për qira" me LRP.nr.5105/2021 dhe Ref.nr.854/2021 dt.21.09.2021, përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë;
- "Kontratë për qira" me LRP.nr.3803/2021 dhe Ref.nr.653/2021 dt.30.07.2021, përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë dhe "Kontratë për qira" me LRP.nr.3954/2021 dhe Ref.nr.687/2021 dt.05.08.2021, përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë;
- "Deklaratë" të investitorit, "Hill OIL" sh.p.k. nga Peja, me certifikatë të biznesit ARBK 811554139 dhe me pronar Hekuran, përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli me LRP.nr.5758/2021 dt.15.10.2021;
- Akti noterial "Autorizim" përpiluar te Noter Burim Z. Xhemajli me LRP.nr.3851/2021 dt.02.08.2021;
- Certifikate e biznesit të "Hill OIL" sh.p.k. nga Prishtina me ARBK 811554139;
- Projekt propozimi konceptual i kompleksit me ndërtesë afariste & komerciale me destinim: **Karakter të përkohshëm** dhe me destinim: **Pikë e shitjes së karburanteve, restorant, barnatore & market** + P+0, hartuar nga "Besmir Pula" B.I. me emër tregtar N.SH."Alko-H" nga Prishtina me ARBK 810941288, me projektues Mazllum Ballata, inxh.dip.ark.;
- Fotot e lokacionit;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Arlind Azemi, nr.225767/21 dt.22.10.2021;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Nebh Jusufi, nr.225055/21 dt.21.10.2021;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Kemajl Kameri, nr.225767/21 dt.22.10.2021;
- Vërtetimi i obliguesit tatimor Hekuran Pasha, nr.10-430/03-0227258/21 dt.25.10.2021;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarëve dhe investitorit;
- Fotot e njoftimit publik;
- "Situacioni i terrenit në parcelën nr. 332-6, 332-12, 333-4 & 333-5 ZK Çagllavicë, punuar nga gjeometri i licencuar Festim B. Islami me licencë nr.12;
- Manuali i bashkimit të parcelave kadastrale nr. 332-6, 332-12, 333-4 & 333-5 ZK Çagllavicë, punuar nga gjeometri i licencuar Festim B. Islami me licencë nr.12;
- Certifikatë e biznesit të "Besmir Pula" B.I. me emër tregtar N.SH."Alko-H" nga Prishtina me ARBK 810941288;

Drejtoria e Urbanizmit pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore të subjekti juridik "Hill OIL" sh.p.k. nga Peja me certifikate të biznesit ARBK 811554139 dhe pronar Hekuran Pasha nga Peja, rr."Jashar Pasha"nr.16., konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, konstatoi:

Kërkuesi subjekti juridik "Hill OIL" sh.p.k. nga Prishtina me certifikate të biznesit ARBK 811554139 dhe pronar Hekuran Pasha nga Peja, rr."Jashar Pasha"nr.16, pas arritjes së mëdhenjve kontraktuale me pronarët e parcelave kadastrale nr. 332-6, 332-12, 333-4 & 333-5 ZK Çagllavicë të pronarëve: Kemal Kameri, Nebi Jusufi dhe Arlind Azemi, - akteve noterial "Kontratë për qira" me LRP.nr.3803/2021 dhe Ref.nr.653/20201 dt.30.07.2021; LRP.nr.3954/2021 dhe Ref.nr.687/20201 dt.05.08.2021, të përpiluara te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, me kërkesën 05nr.350/02-184195/21 dt.21.09.2021, ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e Kompleksit me ndërtesa afariste me **Karakter të përkohshëm** dhe me destinim: **Pikë e shitjes së karburanteve, restorant, barnatore & market** me P+0, në kuadër të parcelave të lartë cekura.

Bazuar në projekt propozimin konceptual të kompleksit të lartë cekur, konstatohet hyrje- dalja është konceptuar përmes parcelave të trajtuara me këto kushte ndërtimore dhe pozicionimi i ndërtesave (ndërtesës dhe strehës për furnizim me karburante) në raport me rrugën "N-25.2", konkretisht rrugën lidhëse me Autostradën "N-25" .

Kjo drejtori duke u bazuar në pikën 2 të nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, në fazën fillestare të trajtimit të kërkesës, me dt. 21.09.2021, ka vendos së "Njoftimit publik", për lejen në dispozicion publikut Projekt propozimi – "zgjidhja urbane" për dhënien e komenteve lidhur me pretendimet e kërkuesit, ku ky njoftim ka vazhduar të qëndrojë deri më 05.10.2021. Në këtë periudhë, në postën elektronike të zyrtarit përgjegjës, nuk ka arritur asnjë koment, që do të ishte interes apo kundërshtim të ndërtimin e kompleksit të kërkuar. Andaj, edhe është konstatuar se, janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e kushteve Ndërtimore.

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 kyçje të saj në rrugën nacionale, ku ndër të tjera konstatohet :

*Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Kemajl Kameri, Nebih Jusufi, Hill Oil shpk., ne lagjen Kalabria në Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-184195/21 dt.02.09.2021, për kyçjen e automjeteve në rrugën ekzistuese nacionale N25.2 drejtimi Prishtinë – Fushë Kosove, 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 dhe qarkullimit një kahorë për automjete, për objektin afarist me karakter te përkohshëm me etazhitet P+0, mund të pranohet si e tillë.*

*Me qenëse rruga nacionale N25.2, 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 me situacion të aprovuar 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.*

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të "Udhëzimi Administrativ i 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 diskercionin për vendose të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21, 44 & 45 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit vendosi që ta miratoj kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore me faktet – provat e prezantuar ta trajtoj sipas rregullativës ligjore në fuqi, me që rast të konstatoj se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të rregullores për ndërtesa me karakter të përkohshëm për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore, kërkuesve kërkuesit / subjektit juridik, "Hill OIL" sh.p.k. nga Peja me certifikate të biznesit ARBK 811554139 dhe pronar Hekuran Pasha nga Peja, rr."Jashar Pasha"nr.16, sipas kërkesë 05nr.350/02-184195/21 dt.21.09.2021, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin

e Kompleksit me ndërtesa afariste me **Karakter të përkohshëm** dhe me destinim: **Pikë e shitjes së karburanteve, restorant, barnatore & market** me P+0, në kuadër të PZHU-së, konkretisht parcelave, nr. 332-6, 332-12, 333-4 & 333-5 ZK Çagllavicë të pronarëve/qiradhënësve: Kemal Kameri, Nebi Jusufi dhe Arlind Azemi, bazuar në aktet noterial "Kontratë për qira" me LRP.nr.3803/2021 dhe Ref.nr.653/20201 dt.30.07.2021; LRP.nr.3954/2021 dhe Ref.nr.687/20201 dt.05.08.2021, të përpiluara te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

**Shtojcë:** Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e Kompleksit me ndërtesa afariste me **Karakter të përkohshëm** dhe me destinim: **Pikë e shitjes së karburanteve, restorant, barnatore & market** me P+0, në kuadër të PZHU-së dhe Manuali i bashkimit të parcelave kadastrale nr. 332-6, 332-12, 333-4 & 333-5 ZK Çagllavicë.

**Udhëzim juridik:** Pala e pakënaqur me vendimin e kushteve ndërtimore, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtyre kushteve ndërtimore. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPH-së.

**I dërgohet:** Kërkuessit, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02-184195/21 dt.02.09.2021.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05NR.350/02 – 184195/21 DT. 29.10.2021**

Zyrtari:  
Ergyn Hajredini

U.D. Udhëheqëse e Sektorit:  
Mimoza Berisha Prestreshi

DREJTORI:  
Ardian Olluri.







Republika e Kosovës  
Republika Kosova-Republic of Kosova  
Qeveria -Vlada-Government

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit/Ministrastvo Infrastrukture i Sredinj/Ministry of Infrastructure and Environment  
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVES/KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/KOSOVA CADASTRAL AGENCY

333-4; 333-5; 332-6,  
332-12

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: \_\_\_\_\_

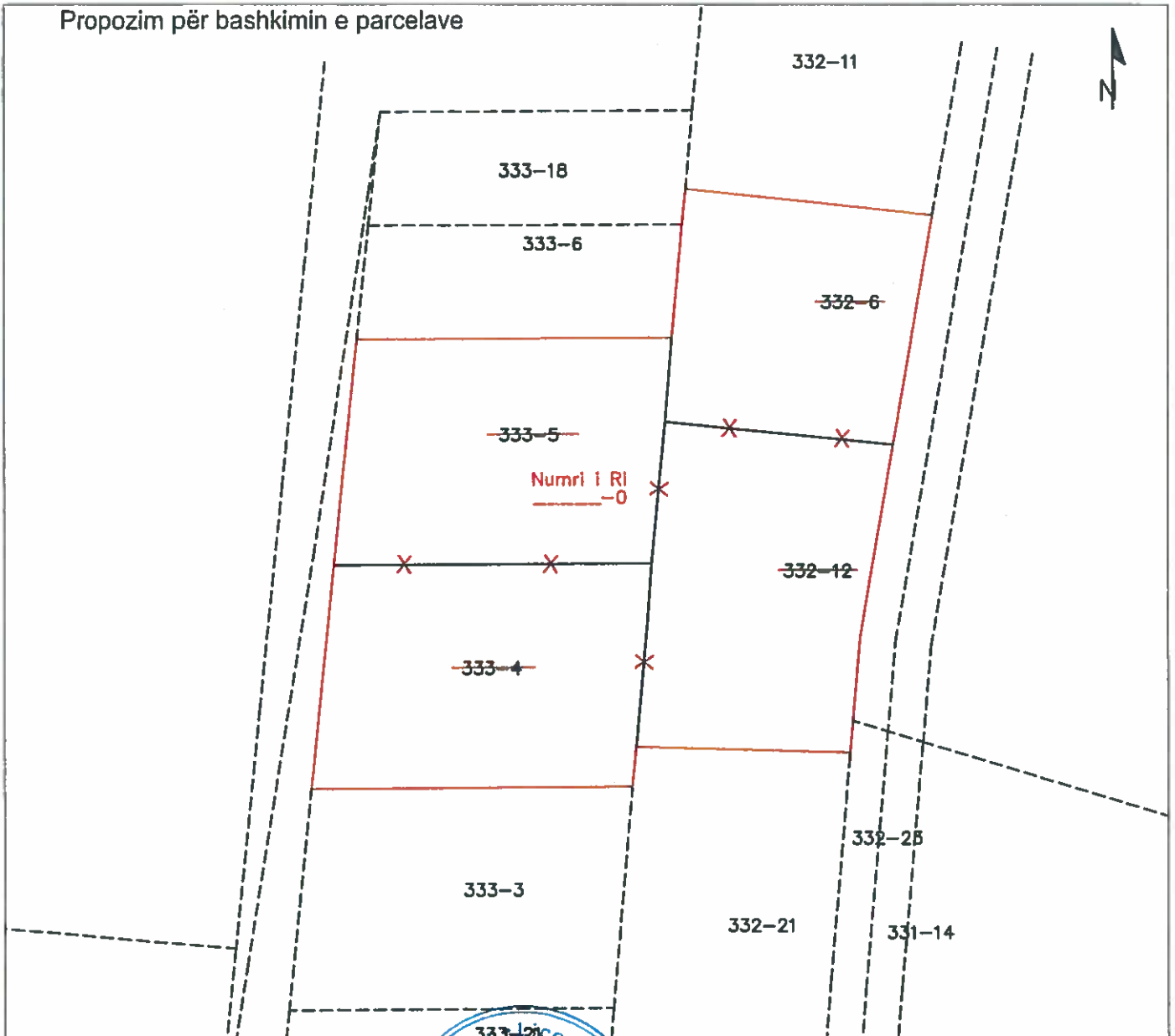
Zona kadastrale / Katastarska zona: Çagllavicë

Numri i lëndës / Broj predmeta: /2021

Lloji i njësive kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 500

Propozim për bashkimin e parcelave



Rilevoi / Snimio: Festim Islami  
(emri dhe mbiemri i gjedetit kompanisë/ ime i prezime goedeta kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 12

Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

Data e rievimit / Datum snimanja: 29.10.2021

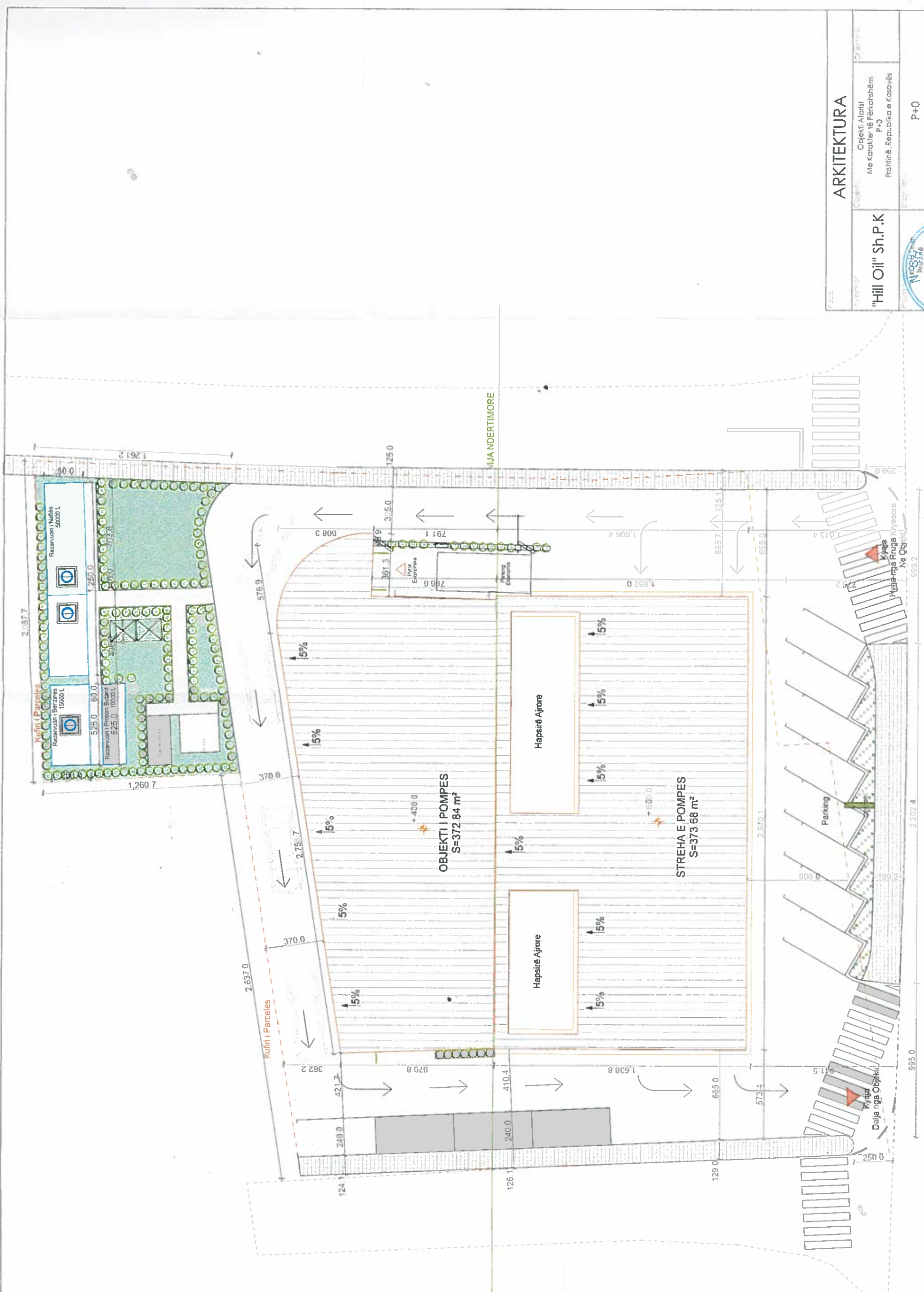


Aprovoi / Usvojio: \_\_\_\_\_  
(emri dhe mbiemri i përsosnit zyrtar/ ime i prezime službenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

Data e aprovimit / Datum usvajanja: \_\_\_\_\_





ARKITEKTURA	
Investor	"Hill Oil" Sh.P.K
Objekt	Objekt i Afardit Me Karakter të Përkrahshëm P+0 Prishtinë, Republika e Kosovës
Projekt	P+0
Situacioni	
Datë	Tetor, 2021
Nr. i Projektit	251021
Nr. i fletës	Mazlrom Ballala ida

Rr. RILINDJA KOMBËTARE