



Në bazë të nenit 18 të Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22, 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, 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, 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, si dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-75229/20 dt. 26.05.2020, të pronarit Afrim Ismajli dhe inv. Ex Fis shpk, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërtimin e ndërtesës me karakter të përkohshëm me destinim: Pikë e shitjes së karburanteve, market & restorant, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 26.11.2020, merr këtë:

## V E N D I M

### PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** pronarit Afrim Ismajli dhe inv. Ex Fis shpk me seli në Prishtinë dhe me nr. unik identifikues të biznesit 810536998, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-75229/20 dt. 26.05.2020, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës me karakter të përkohshëm me destinim: Pikë e shitjes së karburanteve, market & restorant, në kuadër të Planit Rregullues “Kalabria”, si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban- PZHU, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 335-4 dhe 336-8 ZK. Çagllavicë.

**II. Lokacioni** për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Kalabria”, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-18196 dt. 03.08.2005, si dhe PZHU, i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, si dhe kjo zonë është e planifikuar me destinim “Ndërtim i Lartë”.

Pronari me “Informim nga Plani”, me ref. nr. 1764 dt. 06.07.2018, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online, është informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
  - 335-4, ZK Çagllavicë, me  $S=890m^2$ , me pronar Afrim Ismajli, “Arë e klasit 4”;
  - 336-8, ZK Çagllavicë, me  $S=1658m^2$ , me pronar Afrim Ismajli, “Arë e klasit 4”;
- Të drejtat pronësore-juridike për parcelat kadastrale janë private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale, në bazë të incizimit gjeodezik, ekzistojnë dy ndërtesa montazhë, të cilat duhet të largohen para aplikimit për leje ndërtimi;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është kryesisht i rrafshët;
- Qasja ekzistuese në parcelat kadastrale është përmes rrugës ekzistuese “Kërçova”, gjegjësisht përmes parcelës kadastrale nr. 1660-0 ZK Çagllavicë;



- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelave kadastrale në fjalë, ekzistojnë ndërtime me karakter të përkohshëm, si dhe ndërtesa të banimit individual;
- Bazuar në Certifikatën 11-942/03-0200864/20 dt. 30.10.2020, parcelat 335-4 dhe 336-8 ZK Çagllavicë, kanë masë "hipotekë" nga pengmarrësi "NLB Bank", për të cilën pronari, në fazën e aplikimit për leje ndërtimi, duhet të prezantoj pëlqim nga banka e njejtë;
- Distanca e kufirit të parcelave nr. 335-4 dhe 336-8 ZK Çagllavicë nga trotuari i rrugës nacionale "N-25.2", është ~7.0m.

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin- ndërtimin e ndërtesës me karakter të përkohshëm, bazuar në parametrat e 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:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – "Situacioni", bashkëngjitur këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale e trajtuara për realizimin e ndërtesës, konkretisht parcela kadastrale e përfshirë e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:
  - 335-4, me  $S=890m^2$ ;
  - 336-8, me  $S=1658m^2$ ;
 Sipërfaqe totale  $S=2548m^2$ .
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës me karakter të përkohshëm të jetë për Pikë e shitjes së karburanteve, market & restorant (*sipas projekt propozimit të prezantuar*);
- Etazhiteti i ndërtesës me përmbajtje: Restoranti, Marketi me zyrat e personelit dhe nyjat sanitare, P+0 me lartësi maksimale  $H=5.5m$  nga niveli i terrenit (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti i ndërtesës së Strehës / Pikë e shitjes së karburanteve, P+0 me lartësi maksimale  $H=6.00m$  nga niveli i terrenit, e cila lartësi e mjaftueshme për qasjen e makinerisë për furnizim me karburante (sipas projekt propozimit);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë- gabarit të përdhesëst, është max. 40% (0.4):

Të lejuara:

$$S = 2548 \times 0.4 = 1019.20m^2$$

Sipas projekt-propozimit:

$$\text{Marketi dhe Restoranti } S = 253.20m^2$$

$$\text{Streha e pikave mbushëse } S = 435.50m^2$$

$$\text{Total } S = 688.70m^2$$

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015, është min 40%.

Të lejuara:

$$S = 2548 \times 0.4 = 1019.20m^2$$

Sipas projekt-propozimit:

$$S = 1025.00m^2$$

- Kuota e nivelit të përdhesës nga niveli i trotuarit mund të jetë max. 30cm;
- Shfrytëzimi i nëntokës për bodrum nuk lejohet;
- Bazamenti i objektit – themelet mund të jenë nga betoni i armuar;
- Objekti me karakter të përkohshëm duhet të ndërtohet nga materialet montuese dhe lehtë demontuese si: hekuri, druri, plastika apo edhe ndonjë material i ngjashëm, si dhe nuk lejohen elementet muratore dhe betoni për ndërtimin e objektit;



- Distanca minimale e ndërtesës nga kufijtë e parcelave fqinje mund të jenë min. 0.5H, ku H është lartësia e ndërtesës, apo të prezantohen marrëveshjet me fqinjët të vërtetuara tek organet kompetente, për zvogëlimin e këtyre distancave deri në 1.2m pa hapje, kurse nëse në parcelat fqinje ndodhen objektet ekonomike, distanca mund të eliminohet me pëlqimin e pronarëve;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet edhe vendosja e rezervuarëve metalik të izoluar për deponimin e derivateve të naftës (4 copë), me kapacitet 200,000L (Dizel 2 x 50,000L + Benzinë 2 x 50,000L), 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;
- Arkitektura e objektit t'i përshtatet ambientit që e rrethon;
- Qasja në kompleks, sipas projekt propozimit është nga rruga nacionale "N25.2", për të cilën duhet të prezantohet pëlqim përkatës nga organi kompetent, si dhe dalja bëhet përmes rrugës ekzistuese "Kërçova", gjegjësisht përmes parcelës kadastrale nr. 1660-0 ZK Çagllavicë, të paraqitur në Planin "Situacioni";
- Parkingu të planifikohet në atë mënyrë duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim, duke organizuar 4VP/100 m<sup>2</sup> të restorantit, 4VP/100m<sup>2</sup> të hapësirës shitëse të marketit, si dhe 4VP/100m<sup>2</sup> të hapësirës së zyreve;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për grumbullimi e mbeturinave;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Gjatë punimeve ndërtimore, t'i kushtohet kujdes i veçantë mbrojtjes së mjedisit.

#### **V. Kushtet e veçanta - në fazën e aplikimit për leje ndërtimore, të prezantohet edhe dokumentacioni si në vijim:**

- Pëlqimin përkatës për ndërtim në afërsi të rrjetit elektrik të tensionit të lartë, nga "KOSTT";
- Vendimin përkatës nga Ministria e Infrastrukturës, me të cilin jepet pëlqimi për ndërtimin e kycjes në lokacion- në kompleksin Pikë e shitjes së karburanteve, market & restorant, nga rruga nacionale "N25.2";
- Kontratën përkatëse për shfrytëzimin e tokës së rrugëve nacionale dhe rajonale nga Departamenti i Menaxhimit të Rrugëve i Ministrisë së Infrastrukturës, me të cilin lejohet shfrytëzimi i brezit rrugë për hyrje-dallje në rrugën nacionale "N25.2", me sipërfaqe të përafërt 200m<sup>2</sup>;
- Pëlqimin përkatës nga bankat pengmarrëse, në bazë të cilave jepet pëlqimi për ndërtimin e ndërtesës me karakter të përkohshëm, në pronën e hipotekuar, gjegjësisht në parcelat kadastrale 335-4 dhe 336-8 ZK. Çagllavicë;
- Pëlqimin përkatës për distancën e vijës ndërtimore – pozicionimit të ndërtesës nga traseja e Rrugës nacionale "N25.2", bazuar në rregullativën ligjore në fuqi për rrugët nacionale dhe sipas projekt propozimit të miratuar me kushte ndërtimore;
- Licencën e kompanisë për zhvillimin e biznesit për pikat për furnizimin e automjeteve me derivate;
- Deklaratë nga pronari/investitori, se ndërtesën me karakter të përkohshëm do ta largoni/rrënoni brenda afatit që e kërkon Komuna e Prishtinës largimin/rrënimin e saj, si dhe do të bart të gjitha shpenzimet e demontimit të objektit si dhe kthimin në gjendje të mëparshme të hapësirës, e vërtetuar tek organet kompetente, bazuar në pikën 7 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;

#### **VI. Në fazën e aplikimit për lejimin e rrënimin të ndërtesave ekzistuese, ndër tjerash, duhet të prezantohet i tërë dokumentacioni i listuar në pikën V të këtij Vendimi, në të kundërtën, kërkesa për lejimin e rrënimin do të refuzohet. Ndërsa kjo procedurë, të kryhet para aplikimit për leje ndërtimi.**



**VII. 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.

Të dorëzohet e veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit, numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin- adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të 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.

**VIII. Dokumentacioni ndërtimor** - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV dhe V, projekt propozimin e prezantuar, normat dhe standardet në fuqi për këto lloje të objekteve, si dhe të jenë në harmoni me rregullativën ligjore në fuqi:

- Udhëzimit Administrativ Nr. 2007/18 për kërkesat teknike për ndërtimin dhe funksionimin e pikave për furnizimin e automjeteve me karburante;
- Udhëzimit Administrativ Nr. 09/2010 për përmbushjen e kushteve teknike për subjektet që merren me importin, deponimin, shitjen me shumicë dhe pakicë të karburanteve;
- 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;
- Rregullore Nr. 25/2012 për normat teknike të mbrojtjes nga zjarri në ndërtimin e impianteve për lëngjet e ndezshme, deponimin dhe toçitjen e tyre;
- Udhëzimi Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara.

Të dorëzohet në tre (3) kopje fizike dhe një (1) digjitale, në këtë përmbajtje:

- 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.

**IX. Dokumentacioni ndërtimor për Masat 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 Pika e shitjes së karburanteve, market & restorant, dhe rezervuarët për deponimin e derivateve të naftës me kapacitet 4 x 50,000L (naftë & benzinë) të vendosur nën tokë.

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.

**X. 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 të 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 Drejtoria, 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- këtë Vendim, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo Drejtori (kopje);
- Autorizimin për përfaqësim;
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkesit/ve.

**XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës, në tokë ndërtimore**- meqenëse parcelat kadastrale 335-4 dhe 336-8 ZK Çagllavicë, sipas Certifikatës së Njësisë Kadastrale dhe Kopjes së Planit, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës- tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e Klasës 4”, bazuar në nenit 8 pika 5 e 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, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës 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, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore, gjegjësisht 2548m<sup>2</sup>, sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, andaj, kjo Drejtori jep PËLQIM për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Kjo pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, para aplikimit për leje ndërtimore, si dhe pas aplikimit për lejimin e rrënim të ndërtesave ekzistuese, bazuar në pëlqimin e dhënë në këtë paragraf.

**XIII. Pagesa e taksës** administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të 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, 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.

**XIV. Kushtet / obligimet** e përcaktuara në paragrafin V- Kushtet e veçanta, dhe IX- Masat mbrojtjes nga zjarri, të kushteve ndërtimore, janë obligues për vlefshmërinë e kushteve ndërtimore, në të kundërtën, në rast të mos zbatimit të kriterit sipas paragrafit V dhe IX, kushtet ndërtimore nuk do të trajtohen të vlefshme, gjegjësisht të njëjtat do të rishikohen për arsyen e qasjes në kompleks, gjegjësisht pozicionim të ndërtesës bazuar nga kushtet e përcaktuar nga organi kompetent i nivelit qendror.

**XV. 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**

Kërkuesi Afrim Ismajli dhe inv. Ex Fis shpk me seli në Prishtinë dhe me nr. unik identifikues të biznesit 810536998, me kërkesën 05-350/02-75229/20 dt. 26.05.2020, i është drejtuar Drejtorisë së Urbanizmit, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërtimin e ndërtesës me karakter të përkohshëm me destinim: Pikë e shitjes së karburanteve, market



& restorant, me etazhitet P+0, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I të dispozitivit të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, kërkuesi ka prezantuar këtë dokumentacion: Certifikatë e Njesisë Kadastrale për parcelën nr. 335-4, 335-5 dhe 336-5 ZK Çagllavicë, si dhe Kopja e Planit; “Informim nga Plani Rregullues Kalabria – PZHU nr. 1764 dt. 06.07.2018, të lëshuar përmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm; Vërtetim mbi obligimet tatimore të Afrim Ismajli me nr. 72466/20 dt. 22.05.2020, “Ex-Fis” shpk Isa Muharremi nr. 1406 dt. 22.05.2020, të lëshuara nga Drejtoria e Financave e Komunës së Prishtinës; Kopje e dokumentit të identifikimit të Afrim Ismajli, Isa Muharremi dhe Bekim Ismaili; Certifikatën e Regjistrimit të Biznesit “Ex Fis” shpk, me nr. unik identifikues 810536998; “Kontratë mbi Qiranë” lrp. nr. 1537/2020 dt. 21.05.2020, me të cilën pronari Afrim Ismajli, në cilësinë e qeradhënësit, parcelat kadastrale 335-4 dhe 336-5 ZK Çagllavicë, i jep qeramarrësit “Ex Fis” shpk me nr. unik identifikues 810536998, të përfaqësuar nga Bekim Ismaili; kopje e “Autorizim” lrp nr. 2585/2020 dt. 27.02.2020, sipas të cilës, “Ex Fis” shpk, të përfaqësuar nga Lum Muharremi, autorizon Bekim Ismailin; Inçizimin gjeodezik për parcelat kadastrale (kopje fizike dhe elektronike); Foto të lokacionit; Projekti ideor (kopje fizike dhe elektronike).

Ky organ, pas shqyrtimit të kërkesës 05 nr. 350/02-75229/20 dt. 26.05.2020, bazuar në nenin 13, pika 1.2 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik me datë 08.07.2020. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë, pra deri më dt. 22.07.2020 dhe me që ndërkohë kjo Drejtori nuk ka pranuar ndonjë vërejtje apo sugjerim, është vazhduar me procedurën për caktimin e kushteve ndërtimore

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, me qëllim të vazhdimit të procedurës së shqyrtimit të kësaj kërkesë, përmes emailit zyrtar të datës 07.09.2020, i është drejtuar Ministrisë së Infrastrukturës- Drejtoria e Rugëve, ku ka kërkuar sqarim në lidhje me parcelat kadastrale 336-5 dhe 335-5 ZK Çagllavicë, në të cilat shtrihet rruga nacionale tashmë e realizuar “N25.2”, nëse këto parcela dhe pjesë të parcelave janë shpronësuar.

Të njëjtën kërkesë, për arsye të mos pranimit të përgjigjes, ky Organ, përmes emailit zyrtar, e ka përsëritur me dt. 21.10.2020, ndërsa përmes shkresës 05-350/02-75229/20/1 dt. 02.11.2020, kërkuesi ka prezantuar riparcelimin e parcelës kadastrale 336-5, ku janë fituar parcelat 336-8 dhe 336-9.

Drejtorja e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05-350/02-75229/20 dt. 26.05.2020 dhe plotësimit të dokumentacionit 05-350/02-75229/20/1 dt. 02.11.2020, konstaton se projekt propozimi i kompleksit shtrihet në parcelat kadastrale 335-4 dhe 336-8 ZK Çagllvacie, parcela të cilat nuk shtrihen në trasenë e rrugës nacionale “N25.2”.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017 “për Përcaktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtimore, Leje Ndërtimore dhe Leje Rrërimi për Kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, 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, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti ideor i prezantuar, është në harmoni me legjislacionin e sipërpërmendur, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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



**Shtojcë:** Plani i lokacionit - "Situacioni".

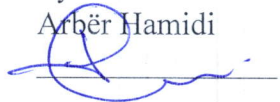
**Udhëzim juridik:** Pala e pakënaqur me këtë Vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj Drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtij Vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo Drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror- MEA.

**Ky Vendim u shtyp në 4 (katër) kopje identike fizike dhe i dërgohet:** Kërkuesit/ve; kësaj Drejtorie; Qendrës për Shërbim me Qytetarë; dhe në dosje të lëndës.

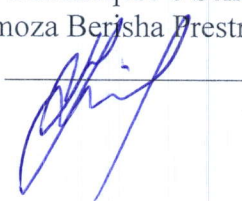
**Kopje elektronike i dërgohet:** Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm; dhe Drejtorisë së Kadastrit.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS**  
**05 NR. 350/02-75229/20 DT. 26.11.2020**

Zyrtari:  
Arbër Hamidi



u.d. Udhëheqëse e Sektorit:  
Mimoza Berisha Prestreshi

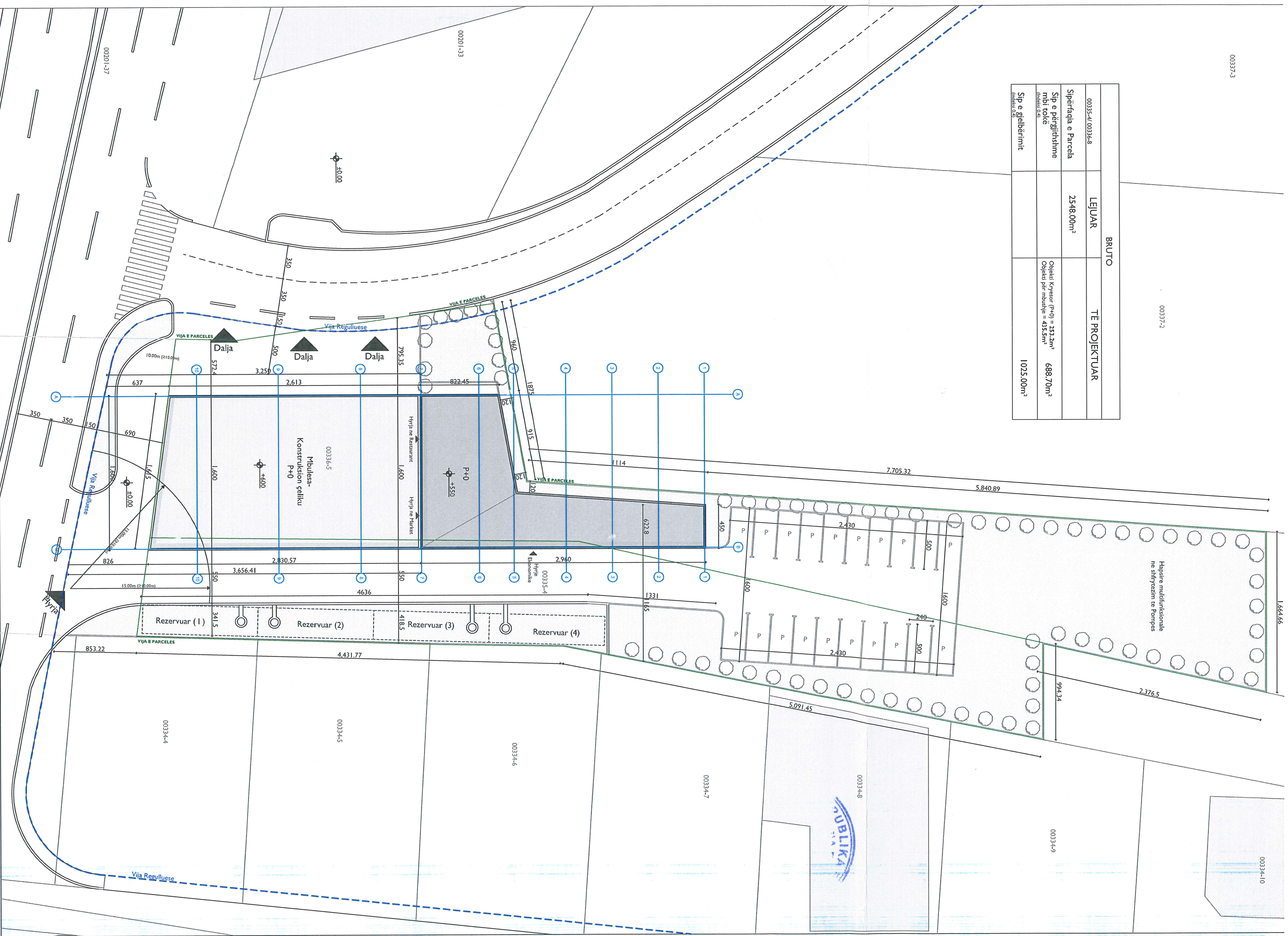


Drejtori:  
Ardian Olluri





| BRUTO                                          |                        | TË PROJEKTUAR                                                                          |                       |
|------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 0033-4/ 0033-6-8                               | LEJUAR                 |                                                                                        |                       |
| Sipërfaqja e Parcela                           | 25+48.00m <sup>2</sup> |                                                                                        |                       |
| Sip e përfshijshme<br>mbi tokë<br>(tërësi 0.4) |                        | Objekt Kqesor (P+0) = 253.2m <sup>2</sup><br>Objekt për mobilinë = 435.5m <sup>2</sup> | 688.70m <sup>2</sup>  |
| Sip e gjelbërimit<br>(tërësi 0.4)              |                        |                                                                                        | 1025.00m <sup>2</sup> |



ky dizajn është i mbrojtur me të drejtat autoritete dhe është pronë e kompanisë dhe përdoret në mënyrë ekskluzive të SMARIT PROJECT dhe/ose e ALEKSIKIT/Inshiniert/Consultant të emëruar apo të emëruar. Çfarëdo shprehjeje / përcaktimesh, kopimi dhe/ose shprehjeje / këtij projekti nuk është i lejueshëm dhe mund të shkaktojë detyrime ligjore. Dizajni është në përputhje me Standardet dhe Normat ndërtimore. Rezultatit e Eko-Dizajnit dhe të mbrojtjes së Ambienitit me tërmenje të veçantë në përputhshmëri me Udhëzimet dhe Rregulloret e SMARIT-Ësë!

## PROJEKTI KONCEPTUAL

Pika e karburantit 'EXFIS' Prishtinë P+1

ERMBA.ITJA:

## Perspektivë - Model

Udhëheqës:

Sabahidin Veseli

PROJECTUES:

SMART PROJECT sh.p.k.  
st Ganimeta Terbashi

St. Gallinlele leiposil  
Pristine 1000, Kosovo  
Mob: +383 44 88 66 88

Tel: +383 38 551 018  
info@smartproject-ks.com

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108 | 109 | 110 | 111 | 112 | 113 | 114 | 115 | 116 | 117 | 118 | 119 | 120 | 121 | 122 | 123 | 124 | 125 | 126 | 127 | 128 | 129 | 130 | 131 | 132 | 133 | 134 | 135 | 136 | 137 | 138 | 139 | 140 | 141 | 142 | 143 | 144 | 145 | 146 | 147 | 148 | 149 | 150 | 151 | 152 | 153 | 154 | 155 | 156 | 157 | 158 | 159 | 160 | 161 | 162 | 163 | 164 | 165 | 166 | 167 | 168 | 169 | 170 | 171 | 172 | 173 | 174 | 175 | 176 | 177 | 178 | 179 | 180 | 181 | 182 | 183 | 184 | 185 | 186 | 187 | 188 | 189 | 190 | 191 | 192 | 193 | 194 | 195 | 196 | 197 | 198 | 199 | 200 | 201 | 202 | 203 | 204 | 205 | 206 | 207 | 208 | 209 | 210 | 211 | 212 | 213 | 214 | 215 | 216 | 217 | 218 | 219 | 220 | 221 | 222 | 223 | 224 | 225 | 226 | 227 | 228 | 229 | 230 | 231 | 232 | 233 | 234 | 235 | 236 | 237 | 238 | 239 | 240 | 241 | 242 | 243 | 244 | 245 | 246 | 247 | 248 | 249 | 250 | 251 | 252 | 253 | 254 | 255 | 256 | 257 | 258 | 259 | 260 | 261 | 262 | 263 | 264 | 265 | 266 | 267 | 268 | 269 | 270 | 271 | 272 | 273 | 274 | 275 | 276 | 277 | 278 | 279 | 280 | 281 | 282 | 283 | 284 | 285 | 286 | 287 | 288 | 289 | 290 | 291 | 292 | 293 | 294 | 295 | 296 | 297 | 298 | 299 | 300 | 301 | 302 | 303 | 304 | 305 | 306 | 307 | 308 | 309 | 310 | 311 | 312 | 313 | 314 | 315 | 316 | 317 | 318 | 319 | 320 | 321 | 322 | 323 | 324 | 325 | 326 | 327 | 328 | 329 | 330 | 331 | 332 | 333 | 334 | 335 | 336 | 337 | 338 | 339 | 340 | 341 | 342 | 343 | 344 | 345 | 346 | 347 | 348 | 349 | 350 | 351 | 352 | 353 | 354 | 355 | 356 | 357 | 358 | 359 | 360 | 361 | 362 | 363 | 364 | 365 | 366 | 367 | 368 | 369 | 370 | 371 | 372 | 373 | 374 | 375 | 376 | 377 | 378 | 379 | 380 | 381 | 382 | 383 | 384 | 385 | 386 | 387 | 388 | 389 | 390 | 391 | 392 | 393 | 394 | 395 | 396 | 397 | 398 | 399 | 400 | 401 | 402 | 403 | 404 | 405 | 406 | 407 | 408 | 409 | 410 | 411 | 412 | 413 | 414 | 415 | 416 | 417 | 418 | 419 | 420 | 421 | 422 | 423 | 424 | 425 | 426 | 427 | 428 | 429 | 430 | 431 | 432 | 433 | 434 | 435 | 436 | 437 | 438 | 439 | 440 | 441 | 442 | 443 | 444 | 445 | 446 | 447 | 448 | 449 | 450 | 451 | 452 | 453 | 454 | 455 | 456 | 457 | 458 | 459 | 460 | 461 | 462 | 463 | 464 | 465 | 466 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|

INVESTES:  
'EXFIS'

SMART PROJECT  
 1018  
 88 66 88  
 plecth.com  
 PROJECT  
 SMART  
 PROJECT  
 Pristine

## Prishtinë

PERP JSA: P 1:350

2.