



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



01-499

Në bazë të dispozitave të nenit 21, 22, 44 dhe 45 të Ligjit nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 18, të Ligjit nr. 04/L-110 të Ndërtimit (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 18/03 korrik 2012), nenit 11,12 dhe 13, të Udhëzimit administrativ 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 dhe Rregullores për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik, Nr. 01. nr. 110-288305, më 31.12.2014, duke vendosur sipas kërkesës me 05 Nr.350/02-69005/22 dt. 29.03.2022, në emër të pronarëve Sokol Gashanit dhe “Al Trade Center” Sh.p.k. Rr.Jasharajeva”.p.n. Glllogoc, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme me destinim: depo, afarizëm dhe pikë e furnizimit me karburant, në kuadër të Plani Zhvillimor Urban, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 24.02.2023, merr këtë:

VENDIM PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I CAKTOHEN Kushtet Ndërtimore pronarëve Sokol Gashanit dhe “Al Trade Center” Sh.p.k. Rr.Jasharajeva”.p.n. Glllogoc, sipas kërkesës 05 Nr.350/02-69005/22 dt. 29.03.2022, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme me destinim: depo, afarizëm dhe pikë e furnizimit me karburant, në kuadër të parcelës kadastrale me nr. 10387-1 ZK.Prishtinë.

II. Lokacioni për të cilin caktohen këto kushte ndërtimore gjendet në kuadër të "Planit Zhvillimor Urban" të miratuar sipas Vendimit të Komunës së Prishtinës 01.nr.035-181427 të dt. 24.09.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë për zonë ekonomike. Kushtet Ndërtimore për ndërtimin e objektit të lartëcekur caktohen bazuar në "Rregullore për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik" 01. nr. 110-288305, më 31.12.2014.

III. Gjendja ekzistuese

Parcela kadastraleme nr. 10387-1 ZK.Prishtinë, ka sipërfaqe prej 5500m², me forme të rregullt, ku e drejta pronësore-juridike është private në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale, si dhe është tokë e ndërtuar me infrastrukturë si: rrugë, ujë, kanalizim dhe elektrikë.

- Në kuadër të parcelës kadastrale nr.10387-1 ZK.Prishtinë, nuk ka ndërtesa;
- Tereni është relativisht i rrafshët.
- Parcelat kadastrale të lartëcekura kanë qasje në rrugën ekzistuese publike;

IV. Kushtet ndërtimore për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin e ndërtesave janë:

- Vija ndërtimore ndaj vijës rregulluese, pozicionimi i ndërtesës dhe kushtet tjera për rregullimin e parcelës ndërtimore të jenë në tërësi sipas situacionit të ngushtë në përpjesë 1:200, e që janë pjesë përbërëse e kushteve të ndërtimit,
 - Shfrytëzimi i parcelës i lejuar është max.40% ndërsa propozimi i palës është 40%;
 - Etazhiteti i ndërtesave të jetë P+0;
 - Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të jetë: depo, afarizëm dhe pikë e furnizimit me karburant, me qasje nga rruga publike;

- Kota e nivelit të përdhësës nga niveli i trotuarit mund të jetë max.20 cm;
- Shfrytëzimi i nëntokës për bodrum nuk lejohet;
- Bazamenti i ndërtesave – themelet mund të jenë nga betoni i armuar;
- Ndërtesa me karakter të përkohshëm duhet të ndërtohen nga materialet montuese dhe lehtë demontuese si; hekuri, druri, plastika apo edhe ndonje material i ngjashëm;
- Nuk lejohen elementet muratore dhe nga betoni për ndërtimin e ndërtesave;
- Distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelës fqinjë mund të jetë deri në 120cm, me pëlqim të pronarëve të parcelave fqinje, kurse nëse në parcelat fqinjë ndodhen ndërtesa ekonomike, distanca mund të eliminohet me pëlqimin e pronarëve, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban distanca minimale nga kufiri i parcelës është 0.5H.
- Sipërfaqja gjelbëruese në kuadër të parcelës së planifikuar për ndërtim është 40%;
- Në kuadër të parcelës të planifikohen vendparkime të mjaftueshme për personel dhe konsumatorë;
- Në kuadër të parcelës të parashihet edhe vendosja e rezervuarve metalik të izoluar për deponimin e derivateve të naftës (dy copë) me kapacitet prej $28 \text{ m}^3 + 20\text{m}^3=48 \text{ m}^3$, të cilët mund të vendosen në vend të përshtatshëm nën tokë / në dhe, ku në hapësirën e vendosjes nuk lejohet të ketë elemente nga betoni;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e objektit dhe materializimi i tij të jetë me materiale bashkëkohore dhe eficientë së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth dhe në harmoni me karakterin e objektit;
- 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 kursimit dhe eficientë së 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;
- Gjatë punimeve ndërtimore duhet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore.

V. Meqë për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori, nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçe në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Informatën mbi lokacionin – adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
 - Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
 - Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese ;
 - Përshkrimin teknik të ndërtesës (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujë).
- Kurse, kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçe nga "Termokos"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a.

VI. Dokumentacioni ndërtimor për Masat e mbrojtëse nga zjarri të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtorja e Urbanizmit (kopje);

- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

VIII. Hartimi i dokumentacionit 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., në projekt propozimin e prezantuar, 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 rrënimi 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 projektin 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 objektet ekzistuese dhe objektin e planifikuar, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-Plani i lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të objektit të projektuar dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50;
- 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 dymave dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të oborrit, me rrugë, shtigje, mobilierin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektet e instalimeve elektro -energjetike me përcaktimin e vendit të kyçje në rrjetin elektro-energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektet e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektet 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 në terrenit;
- Elaboratin e mbrojtjes nga zjarri, me pëlqim përkatës;
- Elaboratin mjedisorë së bashku me Leje Mjedisore Komunale.

IX. 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 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;
- Licencën e kompanisë për zhvillimin e biznesit për pikat për furnizimin e automjeteve me derivate.

Në rast të mosplotësimit të këtyre kushteve, sipas përkohshëm 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.

X. Kushtet ndërtimore do të jenë të vlefshme për një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

A r s y e t i m

Kërkesit Sokol Gashanit dhe “Al Trade Center” Sh.p.k. Rr.Jasharajeva”.p.n. Gllogoc, me kërkesën 05 Nr.350/02-69005/22 dt. 29.03.2022, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit, e Komunës së Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës së përkohshme me destinim: depo, afarizëm dhe pikë e furnizimit me karburant, në lokacionin e përshkruar në pikën I të dispozitivit të këtyre Kushteve ndërtimore.

Bashkangjitur me kërkesë kërkesit kanë prezantuar: certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen planit për parcelat kadastrale nr.10387-1, ZK.Prishtinë; Certifikatat e njësisë kadastrale dhe kopjet planit për parcelat kadastrale fqinje nr.10311-1 dhe 10387-3 ZK.Prishtinë; Deklaratë-Zotim e datës 04.10.2022 dhënë nga Sokol Gashani lidhur me parcelat fqinje; Vërtetimin e tatimit në pronë me nr.42592/22 dt.28.02.2022 në emër të Sokol Gashani Al-Trade Center Sh.P.K. dhe nr. 42592/22 dt. 28.02.2022 në emër të Sokol Gashani; Informatën nga Plani Zhvillimor Urban, me nr.04-350/01-45607/22 dt.02.03.2022, i datës 16.03.2022; Certifikaten e regjistrimit të biznesit “Al –Trade Center” shpk, me nr. 811167924, me pronar Sokol Gashani; Autorizimin për përfaqësim dhe projektim të dhënë nga “Al trade center” sh.p.k për “Alfa Product”Sh.p.k.; aktin noterial “Autorizimin” Lrp-131/2018 dt. 30.01.2018, për përfaqësim dhënë nga Sokol Gashani për Dardan Isufin; Inçizimin gjeodezik të punuar nga Xhavit S.Fetahu me nr. Të lic.75; kopjet e letërnjoftimit të pronarit dhe të autorizuarit dhe projektpropozimin e ndërtesës së përkohshme.

Pas shqyrtimit të dokumentacionit, sipas nenit 18 të Ligjit të ndërtimit nr.04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 12 dhe 13 të udhëzimit administrativ nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për dorëzimin dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore si dhe leje ndërtimore, janë prezantuar të gjitha dokumentet e nevojshme dhe është përfunduar proceduar e njoftimit publik. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore, ka qëndruara pesëmbëdhjetë(15) ditë pune në lokacionin në fjalë(prej 25.07.2022 deri me 09.08.2022) dhe meqenëse në ndërkohë në këtë drejtori nuk është pranuar ndonjë vërejtje apo sygjerim, është vazhduar me procedurën për Kushte 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 kyçje të parcelës në rrugën ekzistuese të lagjes, dhe është konstatuar, si në vijim:

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Altrade Center” shpk. dhe Sokol Gashani, në lagjen Zona Industriale, në Prishtinë, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të

lëndës 05-350/02-69005/22 dt.29.03.2022, kyçjet për automjete në rrugën ekzistuese, sipas zgjidhjes urbane për objektet e përkohshme afariste (depo, afarizëm dhe pikë e furnizimit me karburante), me etazhitet P+0, mund të pranohen si të filla. Kyçjet duhet ti përshtaten teknikisht rrugës ekzistuese, të aplikohet profili tërthorë i rrugës ekzistuese sipas kësaj zgjidhje dhe të respektohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjeve.”

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”, 01nr.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 pronari/shfrytëzuesi i parcelës, se ndërtesa është me karakter të përkohshëm, dhe 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, në të kundërtën vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore do të shfuqizohet.

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 shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve” dhe “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, Drejtoria e Urbanizmit 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: Situacioni gjerë.

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

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Kërkuesit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr.350/02-69005/22 dt. 29.03.2022.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT, E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-69005/22 DT. 24.02.2023**

Zyrtari,
Mimoza Berisha Prestreshi



Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi



Drejtori,
Arber Sadiki





Kufiri i parcelës

Kufiri i parcelës



Nr. i Parcelës kadastrale: P-10387-1
 Pronar: Sokol Gashani
 Sipërfaqja S = 5504.068 m²
 Kapaciteti i rezervuarëve: 40-50 m³

Kuota relative
 Kuota absolute DALJE
 Kufiri i parcelës

Vija Rregulluese

Vija Ndetimore

Vija Rregulluese

Kufiri i parcelës

Vija Rregulluese

Vija Ndetimore

Kufiri i parcelës

Vija Ndetimore

Vija Rregulluese

Kufiri i parcelës