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

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44 dhe 45 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, 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 dhe Vendimit Nr. A-237/22 dt. 31.01.2023 të MMPHI, për anulimin e Vendimit 05 Nr. 350/02-71617/22 dt. 23.08.2022 për refuzimin e kërkesës 05 Nr. 350/02-71617/22 dt. 31.03.2022, të aplikuesit Adem Konjuhi me vendëbanim në rr.Qazim Dragusha nr.7, Prugoc-Komuna e Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë afariste me karakter të përkohshëm dhe me destinim/përmbajtje: Pikë e shitjes së derivateve të naftës, restaurant dhe market, në kuadër të Planit Zvillimor Komunal, të Prishtinës, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 31.07.2023, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE PËR NDËRTIMIN E KOMPLEKSIT ME NDËRTESE TË PËRKOHSHME AFARISTE

I. I CAKTOHEN pronarit Adem Konjuhi nga fshati Prugoc-Komuna e Prishtinës, në procedurë të rishqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-71617/22 dt. 31.03.2022, sipas Vendimit Nr. A-237/22 dt. 31.01.2023 të MMPHI, për anulimin e Vendimit 05 Nr. 350/02-71617/22 dt. 23.08.2022 për refuzim, kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë afariste me karakter të përkohshëm dhe me destinim/përmbajtje: Pikë e shitjes së derivateve të naftës, restaurant dhe market, me etazhitet P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, konkretisht në parcelën kadastrale 194-4 Z.K Prugoc,

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore gjendet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, i miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr. 01-031-156871 të dt. 27.08.2013, dhe sipas këtij plani kjo parcelë, shtrihet nën trasenë e infrastrukturës rrugore të planifikuar dhe pjesërisht në tokë bujqësore. Lidhur me këtë dhe me parametrat e ndërtimit nga ky plan, pronari është informuar me Informimin nga Plani Zhvillimor Komunal, me nr. 04-350/01-108990/22 dt. 23.05.2022, ndërsa kushtet ndërtimore për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë afariste të përkohshme, me destinim/përmbajtje: Pikë e shitjes së derivateve të naftës, restaurant dhe market, caktohen bazuar në kriteret e “Rregullore për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik”, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr.110-288305 dt. 31.12.2014.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 194-4, me sipërfaqe S=2050 m², me pronar Adem Konjuhi, dhe me kualitet të tokës “arë e klasës 4” – 1211 m² dhe “arë e klasës 3” – 839 m²
- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;

- Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 194-4 Z.K Prugoc, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Qasja ekzistuese e parcelës kadastrale është në udhëkryqin në mes të magjistrales Prishtinë-Podujevë dhe rrugës rajonale Prugoc-Milloshëvë
- Tereni është relativisht i rrafshët;
- Në kuadër të perimetrit prej 50 m' të parcelës kadastrale në fjalë, shtrihet infrastruktura rrugore, pjesërisht banim dhe biznes.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin e ndërtimit të kompleksit me ndërtesë afariste me karakter të përkohshëm, me destinim-përmbajtje: Pikë e shitjes së derivateve të naftës, kafene dhe market, dhe hapësira tjera përcjellëse, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 194-4 ZK Prugoc, bazuar në kushtet e përcaktuara në "Rregullore për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik" 01 Nr. 110-288305 dt. 31.12.2014, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës kadastrale, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesës, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i lokacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Me këto kushte ndërtimore planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesë afariste me karakter të përkohshëm dhe me destinim/përmbajtje: Pikë e shitjes së derivateve të naftës, kafene dhe market, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas llogaritjeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

**Kompleksi me ndërtesë afariste me karakter të përkohshëm/
Pikë e shitjes së derivateve të naftës, restaurant, market dhe streha**

Ndërtesa e restaurant dhe marketit, me sipërfaqe të përgjithshme $S=230.40 \text{ m}^2$ dhe me etazhitet P+0;
Streha, me sipërfaqe të përgjithshme $S=157.40 \text{ m}^2$, dhe me etazhitet P+0;
Sipërfaqja e përgjithshme e ndërtesave $S=387.80 \text{ m}^2$.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabarit të përdhësës, është max. 40 %, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=2050 \times 0.4=820.00 \text{ m}^2$ / sipas rregullores /
 $S=230.40+157.40=387.80 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe atë me gjelbërim të lartë dhe të ultë, dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe është:
 $S=2050 \times 0.4=820.00 \text{ m}^2$ / sipas Vendimit të kryetarit /.
 $S=384.30 \text{ m}^2$ /sipas projekt propozimit /.
- Bazuar në kriteret e PZHK-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave duhet të jetë 5.00-10.00 m', ndërsa me anë të këtyre kushteve ndërtimore për shkak të destinimit është propozuar dhe miratuar distanca H/2, e përvetësuar nga Udhëzimi Administrativ 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor dhe Plani Zhvillimor Urban. Ku H është lartësia maksimale e ndërtesës. Distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës fqinje, mund të jetë deri në 120 cm, me pëlqim të pronarëve të parcelave fqinje
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit eficient të energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës së përkohshme, në kuadër të kompleksit, të jetë për afarizëm, përkatësisht pikë e shitjes së derivateve të naftës, restaurant dhe market, të gjitha në shërbim për furnizim të konsumatorëve (sipas projektit konceptual të prezantuar);
- Etazhiteti i ndërtesës me përmbajtje: restaurant dhe market dhe kthina tjera përcjellëse të jetë P+0, me lartësi maksimale 5.35 m, gjegjësisht me lartësi të mjaftueshme për qasjen e makinerisë për furnizim me karburante (sipas projekt propozimit);
- Në kuadër të kompleksit të parashihet edhe vendosja e rezervuarëve metalik të izoluar për deponimin e derivateve të naftës (dy copë), me kapacitet prej 90000 L (Naftë-60000 L+Benzinë-30000 L), 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;

- Kuota e nivelit të përdhësës së ndërtesave nga terrenit – platoja ose trotuarit, është max. 30 cm;
- Ndërtesat me karakter të përkohshëm lejohen të ndërtohen nga materialet montuese dhe lehtë demontuese, si: hekuri, druri, plastika, metali apo edhe ndonjë material i ngjashëm, dhe nuk lejohen elementet muratore dhe nga betoni (projekt propozimi është nga konstruksioni i hekurit);
- Bazamenti i ndërtesave – themelet, mund të jenë nga betoni i armuar, dhe në ndërtesa nuk lejohet ndërtimi i etazheve nëntokësore;
- Në ndërtesa nuk lejohet ndërtimi i etazheve nëntokësore;
- Hyrja në kompleks të bëhet prej rrugës rajonale Prugoc-Milloshëvë ndërsa dalja në rrugën magjistrale Prishtinë-Podujevë.
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen edhe rrugë qarkulluese, për qasje të zjarrfikësve si dhe shtigje, sipërfaqe të pllakëzuara dhe vendparkime të mjaftueshme për personel dhe klientë;
- Në paraqitjen e situacionit të parcelës kadastrale, të paraqiten edhe organizimi i vendparkimeve të jashtme, rrugëve përreth parcelës, gjelbërimit të planifikuar, etj.;
- Për ndërtesat (hapësirat) afariste, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për çdo 40 m² të neto sipërfaqes së afarizmit (hapësirës afariste), sipas Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr. 08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinor;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesës dhe materializimi i saj, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efikasitetit të energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Gjatë punimeve ndërtimore duhet kujdes i veçantë në mbrojtjen e dobive natyrore.
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të “Rregullore për procedurën e ndërtimit të objekteve me karakter të përkohshëm në pronat e personave fizikë dhe juridik” 01 Nr.110-288305 dt. 31.12.2014, si dhe rregullativës tjetër ligjore në fuqi, për këtë lloj të ndërtesave.

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

- Deklaratën e noterizuar, se ndërtesa me karakter të përkohshëm, nuk do të jetë pengesë për realizimin/zbatimin e planeve urbanistike për atë zonë, dhe se do ta largojnë të njëjtën në afat prej 8 (tetë) ditësh;
- Pëlqimin për lejin e qasjes së kompleksit me ndërtesë afariste të përkohshme në rrugën magjistrale Prishtinë-Podujevë dhe rrugën rajonale Prugoc-Milloshëvë, nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi;
- Pëlqimin nga MMPHI për pozicionim të ndërtesës në distancë të lejuar nga traseja e Rrugës Magjistrale Prishtinë-Podujevë dhe rruga rajonale Prugoc-Milloshëvë.
- 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 përkrahimit në këtë pikë, për arsye të ndryshme, kushtet ndërtimore të caktuara nuk do të trajtohen të vlefshme, gjegjësisht obligohet Drejtoria e Urbanizmit të njëjtat ti rishikojë dhe të veprojë konform rregullativës ligjore në fuqi.

VI. Kyçja në infrastrukturë - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina”, bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;

- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

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

si dhe normat teknike për siguri nga zjarri, dhe normat dhe standardet tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për 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 vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;

VIII. Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për Masat e mbrojtëse nga zjarri, hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të

dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;
- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-"zgjdhja 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.

IX. Pëlqimi Mjedisorë – bazuar në nenin 7 dhe 8 të Ligjit Nr. 08/L-181 dt.06.01.2023 për Vlerësimin e Ndikimit në Mjedis, MMPHI-së do të vlerësojë nëse ky projekt duhet t'i nënshtrohet VNM-së. Aplikimi duhet të bëhet në MMPHI, pasi që kjo Ministri është organi kompetent për zbatimin e procedurave të VNM-së

XI.Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 194-4 ZK.Prugoc, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë "Arë e klasës 3 dhe 4" dhe pasi që për Planin Zhvillimor Komunal nuk është marrë pëlqim nga Ministria e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, për inicim të procedurës, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, për parcelën e paraparë për ndërtim, konform dispozitave ligjore të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që rregullojnë këtë fushë. Për paisje me këtë pëlqim, me kërkesë duhet t'i drejtoheni kësaj drejtorie, me dokumentacionin e nevojshëm, e cila përmes aktit përcjellës, do të procedohet, në kompetencë në Ministrinë e Bujqësisë, Pylltarisë dhe Zhvillimit Rural. Dokumentacioni i nevojshëm duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimin për caktimin e kushteve ndërtimore, i lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

IX. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore-meqenëse parcela kadastrale nr. 194-4 ZK Prugoc, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës 3" dhe "arë e klasës 4", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit -"zgjdhja urbane"- parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=2400 m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

VIII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin/investitorin. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet, nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të

Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për bashkë investim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

X. Pagesa e taksës 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 kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

A r s y e t i m

Drejtorja e Urbanizmit, në bazë të Vendimit Nr. A-237/22 dt. 31.01.2023 të MMPHI, për anulimin e Vendimit për refuzim me nr. 05-350/02-71617/22 dt. 23.08.2022 të këtij organi, ka rishqyrtuar kërkesën 05 Nr. 350/02-71617/22 dt. 31.03.2022 e pronarit Adem Konjuhi nga fshati Prugoc-Komuna e Prishtinës, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë afariste me karakter të përkohshëm dhe me destinim/përmbajtje: Pikë e shitjes së derivateve të naftës, kafene dhe market, me etazhitet P+0, në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të këtij vendimi.

Për rishqyrtimin e lëndës – Vendimin e lartë cekur, janë shfrytëzuar provat si në vijim

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 194-4 ZK Prugoc evidentuar në certifikatën e njësisë kadastrale P-71914060-194-4 ZK Prugoc, lëshuar nga Drejtorja e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Informim nga Plani Zhvillimor Komunal, nga Drejtorja e Planifikimit Strategjik Ref.04-350/01-108990/22 dt. 18.05.2022.
- Projektin konceptual-“zgjdhja urbane”, hartuar nga kompania projektuese N.T.P“Pro Joni” shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 811298935 dt. 04.09.2006.
- Inqizimin gjeodezik të parcelës, parcela kadastrale nr. 194-4 ZK Prugoc, punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa në Prishtinë, me numër të licencës 09;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Adem Konjuhut , dt. 25.03.2022;
- Akt Noterial, Pëlqim /Autorizim LRP.Nr. rendor: 4348/2022 dt. 29.03.2022 i Adem Konjuhut që të ndërtohet objekt biznesor në parcelën kadastrale 194-4 Z.K Prugoc, në distanc 50cm larg parcelës 194-5, pasi që është pronar i te dy parcelave. Poashtu me kete Akt noterial pronari Adem Konjuhi e autorizon për përfaqësim të birin Habib Konjuhi
- për përfaqësim i Adem Konjuhut për Habib Konjuhin LRP.Nr. rendor: 4348/2022 dt. 29.03.2022
- Fotokopjen e letërnjoftimit të pronarit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-176201/21 dt. 25.08.2021, dokumentacionit të prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të “Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik” 01 Nr. 110-288305 dt. 31.12.2014, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative dhe projektit konceptual, ka konstatuar se:

Parcela kadastrale nr. 194-4 ZK Prugoc, shtrihet në udhëkryqin në mes të rrugës Magjistrale Pristinë - Podujevë dhe rrugës rajonale Prugoc – Milloshevë në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës nr. 01-031-156871 të dt. 27.08.2013, kryesisht nën trasen e infrastrukturës rrugore të planifikuar dhe pjesërisht në tokë bujqësore.

Aplikuesi, përmes kërkesës 05 Nr. 350/02-71617/22 dt. 31.03.2022, ka kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë afariste me karakter të përkohshëm dhe me destinim/përmbajtje: Pikë e shitjes së derivateve të naftës, kafene dhe market, në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 194-4 ZK Prugoc. Kërkesa është parashtruar duke u bazuar në dispozitat ligjore të Rregullores për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik" 01 Nr. 110-288305 dt. 31.12.2014, me qëllim të shfrytëzimit të pronës së tij deri në realizimin e destinimit të përcaktuar me Planin Zhvillimor Urban, për atë zonë, përkatësisht duke vepruar në harmoni me pikën 2, të nenit 8, të rregullores së referuar, ku thuhet që parcela kadastrale duhet të jetë e zbrazët.

Me Vendimin 05 nr.350/02-71617/22 dt.23.08.2022, kjo Drejtori ka refuzuar kërkesën nr. 05 nr.350/02-71617/22 dt.31.03.2022, e pronarit Adem Konjuhi duke u bazuar në shkresën "Informim nga Plani Zhvillimor Komunal" ref.nr. 04-350/01-108990/22 dt.18.05.2022 nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm ku specifikohet se parcela kadastrale nr. 194-4 Z.K Prugoc gjendet në kuadër të Planit Zhvillimor Komunal i miratuar me Vendimin e KK të Prishtinës 01.nr. 031-156871 dt. 27.08.2013, kryesisht nën trasen e infrastrukturës rrugore dhe pjesërisht nën zonën "Kualiteti i tokës bujqësore".

Pronari i tokës i pa kënaqur me Vendimin për Refuzim me nr. 05 nr.350/02-71617/22 dt.23.08.2022 të Drejtorisë së Urbanizmit, ka ushtruar ankesë ndaj këtij Vendimi dhe e njëjta me dt.17.10.2023 është përcjell në MMPHI.

Komuna e Prishtinës, përkatësisht Drejtoria e Urbanizmit me dt. 23.02.2023 ka pranuar Vendimin me Nr. A-237/22 dt.31.01.2023 nga MMPHI, e cila ka anuluar këtë Vendim dhe ka obliguar Drejtorinë e Urbanizmit që të rishqyrtojë lëndën dhe të veprojë konform, Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim dhe Rregullores 01 nr.110-288305 dt. 31.12.2014 për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizik dhe Juridik".

Drejtoria e Urbanizmit e ka rishqyrtuar lëndën dhe duke u bazuar në nenin 13, pika 1.2 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, ka vendosur njoftimin publik me datë 24.04.2023, për të njoftuar publikun me synimet e aplikuesit për ndërtim, dhe i njëjti është lënë në dispozicion të tyre për 15 (pesëmbëdhjetë) ditë, për t'ju mundësuar të interesuarve paraqitjen e vërejtjeve dhe komenteve. Ky njoftim publik ka vazhduar të qëndrojë deri me datën 08.05.2023 Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Pas analizës së parcelës kadastrale dhe pozicionimit të saj në Planin Zhvillimor Komunal është konstatuar se ~90% e parcelës është e planifikuar për infrastrukturë rrugore, për zhvillimet në të ardhmen ndërsa ~10% tokë bujqësore. Sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar është vërtetuar se ndërtesa afariste, përkatësisht pika e shitjes së derivateve të naftës, restoranti dhe marketi janë pozicionuar në zonën e planifikuar për të ardhmen si infrastrukturë rrugore e jo në zonën e planifikuar për tokë bujqësore. Andaj meqenëse ndërtimi i propozuar nuk është mbi infrastrukturën publike ekzistuese, ky organ ka vazhduar me caktimin e kushteve ndërtimore. Gjithashtu në dokumentacion është i bashkangjitur Akti Noterial Pëlqim /Autorizim LRP.Nr. rendor: 4348/2022 dt. 29.03.2022 i Adem Konjuhut që të ndërtohet objekt biznesor në parcelën kadastrale 194-4 Z.K Prugoc, në distanc 50cm larg parcelës 194-5, pasi që është pronar i të dy parcelave.

Bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr.05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, dhe kriterin e përcaktuar në nenin 12 të "Rregullore për Procedurën e Ndërtimit të Objekteve me Karakter të Përkohshëm në Pronat e Personave Fizikë dhe Juridik", 01 Nr. 110-288305 dt. 31.12.2014, kushtet ndërtimore në paragrafin VI të këtij vendimi, janë përcaktuar me kushtin e prezantimit të deklaratës së noterizuar nga pronari i parcelës, se ndërtesa është me karakter të përkohshëm dhe se nuk do të jetë pengesë për realizimin/zbatimin e planit urban për atë zonë, dhe se do të largojnë të njëjtat në afat prej 8 (tetë) ditësh. Po ashtu, me dokumentacionin ndërtimor për aplikim për leje ndërtimore, është kërkuar

edhe prezantimi i pëlqimit nga parcela fqinje dhe dokumentaciont tjetër të nevojshëm, të përshkruar si në pikën VI. Kushtet e veçanta, dhe në rast të mosplotësimit të tyre, kushtet ndërtimore të caktuara nuk do të trajtohen të vlefshme, gjegjësisht obligohet Drejtoria e Urbanizmit që të njëjtat ti rishikojë dhe të veprojë konform rregullativës ligjore në fuqi

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

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Adem Konjuhi, në fshatin Prugovc të komunës së Prishtinës, lidhur me kërkesën e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-71617/22 dt.31.03.2022, për kyçjen e automjeteve në rrugën nacionale N25 drejtimi Podujevë – Prishtinë, dhe lidhja e saj me rrugën rajonale R120 drejtimi Milloshevë - Prugovc, duhet të merret pëlqimi nga Ministria e Mjedisit, Planifikimit Hapësinor dhe Infrastrukturës, ndërsa zgjidhja e brendshme e vendparkimeve dhe rrugëve qarkulluese për ndërtesën afariste pompe e derivateve me etazhitet P+0 mund të pranohet si e tillë.

Me qenëse rrua nacionale N25 dhe rrua rajonale R120 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 të përshtatet teknikisht rrugëve dhe të aplikohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes në kohën kur realizohet ajo”.

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

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

Ky Vendim u përpilua në katër (4) kopje identike dhe i dorëzohet: Aplikuesit, kësaj drejtorie, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-71617/22 dt. 31.03.2022, dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

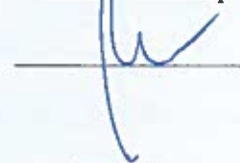
Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02 – 71617/22 DT. 31.07.2023**

Zyrtari,
Mejrushe Sejdullahu



Udhëheqëse e Sektorit,
Nazire Krasniqi



Faqe 8 prej 8





OBJEKTI POMPË E DERIVATEVE
 Emri i Projektit: 203.250.1.2.640
 PROJEKTI IDEORË KONCEPTUAL
 P+D
 Objekti Pompë e Bënjës
 Magjistralja-Prishtinë-Podujevë

PROJEKTI IDEOR
 ARKITEKTURA
 SITUACIONI I NGUSHTË
 Autor: Adem Konjuhi
 Projekt: 1:50
 Nr. i Tërës: 01

Rr: Rajonale Prugovc-Milloshëvë

Rr: Nacionale Prishtinë - Podujevë

**Sipërfaqja e parcelës
 S=2050 m² x0.40= 820.00 m² e lejuar
 S=387.80 m²
 e projektuar**

VIJA NDËRTIMORE

VIJA NDËRTIMORE

S=951.30 m²
 Gjelbrim

2,219

R 4.00

HYRJA

HYRJA

H=6.20 X0.5=3.10 M

OBJEKTI EKZISTUES P+1

Ngastrale kadastrale 194/7

599.800

Gropa Septike

Filimi i Yndyrave

Shakata

Gjelbrim

Konifiterat

restorant dhe kafene

market

STREHA E POMPËS

24.4 m²

2,200

1,185

3,056

942

983

666

701

453

1,110

933

709

355

1,185

1,110

405

86

552

310

1,064

372

369

351

944

1,064

128

150

550

1,244

785

921

921

921

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12