



**Republika e Kosovës**  
Republika Kosova – Republic of Kosovo

**Komuna e Prishtinës**  
Opština Priština – Municipality of Prishtina



01-2802

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 84 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës, 05 Nr. 350/02-0299553/18 dt. 21.12.2018, të pronarëve Nefise, Fatmir, Bedrudin Havolli, Maza Meta, Gjyler Morina, Nuhi Bajrami, Bashkim, Besim, Lulzim Krasniqi, Gani Sejdiu, Ibrahim Rexha, Merita, Mustafa, Ajshe, Remzie, Imran, Fatmire, Visar dhe Burim Marteti, Luljeta Karafeta, Fisnik Rushiti nga Prishtina, rr. ”Çajupi” p.n., në Prishtinë, dhe investitorit “Durguti-E” shpk nga Prishtina, rr. “Çajupi” Hyrja 1, nr. 4, në Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – Blloku “01” dhe “02”, në kuadër të parcelës ndërtimore të pjesës së bllokut urban “T-3”, të Planit Rregullues “Tophane” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 20.03.2019, merr:

## V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. I caktohen kushtet ndërtimore** pronarëve Nefise, Fatmir, Bedrudin Havolli, Maza Meta, Gjyler Morina, Nuhi Bajrami, Bashkim, Besim, Lulzim Krasniqi, Gani Sejdiu, Ibrahim Rexha, Merita, Mustafa, Ajshe, Remzie, Imran, Fatmire, Visar dhe Burim Marteti, Luljeta Karafeta, Fisnik Rushiti, nga Prishtina, dhe investitorit “Durguti-E” shpk, me seli në Prishtinë, përfaqësuar nga Edin Durguti nga Prishtina, dhe me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.70321389, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-0299553/18 dt. 21.12.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – Blloku “01” dhe “02”, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “T3”, të Planit Rregullues “Tophane” në Prishtinë, konkretisht në kompleksin formuar nga parcelat kadastrale, nr. 4222-2, 4248-0, 4249-2, 4249-4, 4250-0, 4251-0, 4263-0, 4265-0 dhe 4266-0 ZK Prishtinë.

**II. Lokacioni** për të cilin caktohen kushtet ndërtimore përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Tophane” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 35-579 dt. 22.11.2005, me destinim “Zonë me destinim të përzier”, dhe i njëjti plan i plotësuar sipas “Vendim për plotësimin e mënyrës së realizimit të Planit Rregullues të lagjes “Tophane” në Prishtinë”, 01 nr. 35-374 dt. 03.04.2008, i miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, me destinim “Ndërtim i lartë”.

Për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, kërkuesit janë informuar përmes “Informatë për Blloku T3 nga Plani Rregullativ Tophane”, me referencë nr. 2005 dt.18.12.2018 lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës, përmes sistemit online.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelave është :
- nr. 4222-2..... S=313m<sup>2</sup>.....Fisnik Rushiti.....“tokë ndërtimore”;
- nr. 4248-0.....S=793m<sup>2</sup>.....Nuhi Bajrami.....”arë e klasës 3” dhe “tokë ndërtimore”;

- nr. 4249-2.....S=232m<sup>2</sup>.....Remzie, Imran, Fatmire, Visar dhe Burim Marteti, Luljeta Karafeta .....“tokë ndërtimore”;
- nr. 4249-4.....S=232m<sup>2</sup>.....Merita, Mustafa, Ajshe Marteti.....“tokë ndërtimore”;
- nr. 4250-0.....S=316m<sup>2</sup>.....Ibrahim Rexha.....“tokë ndërtimore”;
- nr. 4251-0.....S=366m<sup>2</sup>.....Gani Sejdiu.....“tokë ndërtimore”;
- nr. 4263-0.....S=524m<sup>2</sup>.....Bashkim, Besim dhe Lulzim Krasniqi.....“tokë ndërtimore”;
- nr. 4265-0.....S=177m<sup>2</sup>.....Nefise, Fatmir dhe Bedrudin Havolli.....“tokë ndërtimore”;
- nr. 4266-0.....S=451m<sup>2</sup>.....Maza Meta, Gjyler Morina.....“tokë ndërtimore”;

**Sipërfaqja e përgjithshme: S=3404 m<sup>2</sup>**

- Në kuadër të parcelave kadastrale nr. 4222-2, 4248-0, 4249-2, 4249-4, 4250-0, 4251-0, 4263-0, 4265-0 dhe 4266-0 ZK Prishtinë, shtrihen ndërtesa individuale banimore dhe afariste -18 ndërtesa, me etazhitet P+0 deri në P+2;
- Terreni i lokacionit, është kryesisht i rrafshhtë;
- Në diametër prej 50m’ të lokacionit, përfshihen kryesisht ndërtesa individuale banimore, si dhe një ndërtesë shumë banesore dhe afariste;
- Parcelat kadastrale të lartcekura, kanë qasje nga rruga ekzistuese “Mehmet Ali Vroni” dhe rruga “Lidhja e Lezhës”;

**IV. Kushtet ndërtimore** për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste-Blloku “01” dhe “02”, si dhe hapësirat përcjellëse, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “T3” të Planit Rregullues “Tophane”, sipas kritereve dhe parametrave urban, do të jenë:

- Organizimi, gabaritet, pozicionimi, etazhitetet e ndërtesave dhe raporti i tyre me distancat nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara brenda bllokut, parcela ndërtimore e bllokut urban, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur vendimit të kushteve ndërtimore;
- Pjesët dhe parcelat kadastrale, me sipërfaqen të trajtuara, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste-Blloku “01” dhe “02”, konkretisht parcela të përfshira në ndërtim – brenda vijës rregulluese, janë:

- nr. 4222-2.....S=133m<sup>2</sup>;
- nr. 4248-0.....S=773m<sup>2</sup>;
- nr. 4249-2.....S=182m<sup>2</sup>;
- nr. 4249-4.....S=182m<sup>2</sup>;
- nr. 4250-0.....S=220m<sup>2</sup>;
- nr. 4251-0.....S=210m<sup>2</sup>;
- nr. 4263-0.....S=524m<sup>2</sup>;
- nr. 4265-0.....S=177m<sup>2</sup>;
- nr. 4266-0.....S=410m<sup>2</sup>;

**Sipërfaqja e përgjithshme: S=2811m<sup>2</sup>**

- Pjesët dhe parcelat kadastrale me sipërfaqe të trajtuara, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste – Blloku “01” dhe “02”, që shtrihen në hapësira publike të planifikuara, konkretisht që shtrihen jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr. 4222-2.....S=165 m<sup>2</sup>;
- nr. 4248-0.....S=20 m<sup>2</sup>;
- nr. 4249-2.....S=44 m<sup>2</sup>;
- nr. 4249-4.....S=44 m<sup>2</sup>;
- nr. 4250-0.....S=86 m<sup>2</sup>;
- nr. 4251-0.....S=111 m<sup>2</sup>;
- nr. 4263-0.....S=0.00 m<sup>2</sup>;
- nr. 4265-0.....S=0.00 m<sup>2</sup>;

- nr. 4266-0.....S=41m<sup>2</sup>;

**Sipërfaqja e përgjithshme: S=511m<sup>2</sup>**

• Pjesët e parcelave kadastrale, që shtrihen në blloqet fqinje dhe që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, janë:

- nr. 4222-2.....S=15m<sup>2</sup>;

- nr. 4249-2.....S=6m<sup>2</sup>;

- nr. 4249-4.....S=6m<sup>2</sup>;

- nr. 4250-0.....S=10m<sup>2</sup>;

- nr. 4251-0.....S=45m<sup>2</sup>;

**Sipërfaqja e përgjithshme: S=82m<sup>2</sup>**

• Me kushte ndërtimore në kuadër të komplekseve, planifikohet ndërtimi i ndërtesave shumë banesore dhe afariste – Blloku “01” dhe “02”, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet (sipas projekt propozimit):

**Kompleksi me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – Blloku “01” dhe “02”**

**Blloku “01” - S=10206.86m<sup>2</sup> / 8520.40 m<sup>2</sup>, mbi tokë +1686.46 m<sup>2</sup>, nën tokë /,**

**Etazhitet: -2B+P+15**

**Blloku “02” - S=6446.46m<sup>2</sup> / 4760.00 m<sup>2</sup>, mbi tokë +1686.46 m<sup>2</sup>, nën tokë /,**

**Etazhitet: -2B+P+14**

**Totali: S=16653.32m<sup>2</sup> / 13280.40 m<sup>2</sup>, mbi tokë +3372.92 m<sup>2</sup>, nën tokë /.**

• Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të jetë "ndërtim i lartë", gjegjësisht banim shumë banesor dhe afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, dhe hapësira garazhuese (sipas projekt propozimit të prezantuar);

**Kompleksi me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – Blloku “01” dhe “02”**

• Koeficienti i shfrytëzimit i parcelave të bashkuara në kompleks (ISHP), brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të përdheses ose suteranit, lejohet max. 40%, dhe kjo sipërfaqe është:

S= 2811.00 x 0.4=1124.40 m<sup>2</sup> / lejuar sipas planit rregullues /,

S=875.00 m<sup>2</sup> /sipas projekt propozimit /.

**Kompleksi me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – Blloku “01” dhe “02”**

• Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave ndërtimore të kompleksit për nëntokë (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, lejohet max. 60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe të Vendimit 01 nr. 35–374 dt. 03.04.2008, është 80 %, dhe kjo sipërfaqe është:

S=2811.00 x 0.6=1686.60 m<sup>2</sup> / lejuar sipas Vendimit 01nr.031–185481 dt. 14.08.2015 /,

S=2811.00 x 0.8= 2248.80 m<sup>2</sup> / lejuar sipas Vendimit 01 nr. 35–374 dt. 03.04.2008 /,

S=1686.00 m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit /.

**Kompleksi me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – Blloku “01” dhe “02”**

• Në kuadër të parcelave ndërtimore, të planifikohen sipërfaqe gjelbëruese (me gjelbërim të lartë dhe të ultë) dhe absorbuese min. 40%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dhe organizuar për sport dhe rekreacion, sipas planit të situacionit dhe normat teknike të planifikimit hapësinor, dhe kjo sipërfaqe është:

S=2811.00 x 0.4=1124.40 m<sup>2</sup> / lejuar sipas planit rregullues /,

S=1125.00 m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit /.

**Kompleksi me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – Blloku “01” dhe “02”**

• Koeficienti i ndërtimit (ISHN), bazuar në sipërfaqet e parcelave ndërtimore dhe kriteret bazë të përcaktuara sipas Vendimit 01 nr. 35–374 dt. 03.04.2008, lejohet të jetë max. 4.0.

Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:

S=2811.00 x 4.0=11244.00 m<sup>2</sup> / lejuar sipas planit rregullues /,

S=13280.40 m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit për dy ndërtesat /.



- Me aplikimin e Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me sipërfaqe ndërtimore, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është  $S=511/2811 \times 100=18.18 \%$ . Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 4.0, dhe kjo sipërfaqja e kompensuar do të jetë  $S=511 \times 4.0=2044.00 \text{ m}^2$ .

Andaj, sipas llogaritjes sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore do të jetë:

$$\underline{11244.00+2044.00=13288.00 \text{ m}^2.}$$

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, në zonat e reja të banimit, ruhet distanca në mes ndërtesave  $0.3 \times H$ . Te fasadat pa ndriçim primar distanca është min. 3.0 m nga kufiri i parcelës, kurse me pëlqim të vërtetuar kjo distancë mund të zvogëlohet ose të ndërtohet në kufi;
- Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun urban "T3" është i pa kufizuar, sipas Vendimit 01 nr. 35–374 dt. 03.04.2008;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit" në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën dhe tarifën e lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdheses së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit, lejohet të jetë max.1.20 m ose 1.40 m sipas Vendimit 01 nr. 35–374 dt. 03.04.2008;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga e brendshme e bllokut, e lidhur me rrugën e planifikuar të planit rregullues urban, gjegjësisht nga rruga ekzistuese, e cila rrugë lidhet me rrugën e planifikuar;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet, kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore të planifikohet një vendparkim, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vend parkimet, për çdo  $40 \text{ m}^2/1$  vend parkim;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura - dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

**V. Ndarja/parcelimi** i parcelave kadastrale nr. 4222-2, 4248-0, 4249-2, 4249-4, 4250-0, 4251-0 dhe 4266-0 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, bazuar në plani i situacionit – "zgjdhja urbane", dispozitën urbanistike të punuar nga kjo drejtori dhe manualin për ndarje, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas planit të situacionit - "zgjdhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në plani i situacionit - "zgjdhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manualit për ndarje, punuar nga gjeometri i licencuar, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

**VI. Bashkimi** i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale nr. 4222-2, 4248-0, 4249-2, 4249-4, 4250-0, 4251-0, 4263-0, 4265-0 dhe 4266-0 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit – "zgjdhja urbane", "Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01" dhe Manualit të bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas planit i situacionit - "zgjdhja urbane", "Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore

nga plani rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01” dhe manuali për bashkim. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në “Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01”, punuar nga gjeometri i drejtorisë, dhe manuali i bashkimit, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

**VII. Kompensimi** me sipërfaqe ndërtimore të pjesës së parcelës, nr. 4222-2 me  $S=165m^2$ , nr. 4248-0 me  $S=20m^2$ , nr. 4249-2 me  $S=44m^2$ , nr. 4249-4 me  $S=44m^2$ , nr. 4250-0 me  $S=86m^2$ , nr. 4251-0 me  $S=111m^2$ , nr. 4266-0 me  $S=41m^2$ , me sipërfaqe të përgjithshme prej  $S=511m^2$ , të përfshira në hapësira publike të planifikuara – rrugë të planit rregullues, për realizimin e ndërtimit të kompleksit me ndërtesë shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si në vijim:

Sipas llogarive në paragrafin IV. të këtij vendimi, sipërfaqja e parcelës ndërtimore të kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban “T3”, është  $S=2811m^2$ . Andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, dhe raportit të sipërfaqeve të parcelës ndërtimore dhe sipërfaqes jashtë vijës rregulluese (sipërfaqja e pronës private, e përfshirë në hapësira të parapara për interes publik) përcaktuar në përqindje (%), është  $S=511/2811 \times 100=18.18\%$ , e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj, bazuar në sipërfaqet e parcelave të lartcekura, llogaritur me koeficientin e ndërtimit, sipas paragrafit IV. të këtij vendimi, pronarët dhe investitori do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore prej  $S=511 \times 4.0=2044.00 m^2$ .

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesëve të parcelës kadastrale nr. 4222-2, 4248-0, 4249-2, 4249-4, 4250-0, 4251-0 dhe 4266-0, bazuar në vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

*Sipërfaqet definitive të kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohen pas ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit VI. dhe VI. të këtij vendimi.*

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga bashkëpronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesës shumë banesore dhe afariste – Blloku “01” dhe “02”, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

- Emri (prindi) Mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;
- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga “Termokos” - Ngrohitorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

**IX. 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., projekt propozimin e prezantuar, “Udhëzimit 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”, “Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinorë”, “Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi”, të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për

qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese 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, 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;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për Leje Mjedisore Komunale hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;

- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

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

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

**XII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore** - meqenëse vetëm pjesa e parcelës kadastrale nr. 4248-0 ZK Prishtinë, me sipërfaqe prej  $S=21\text{ m}^2$ , që trajtohet me këto kushte ndërtimore 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”, 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, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej  $S=211\text{ m}^2$ . Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin 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, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

**XIII. 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” 01Nr.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 UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

**XIV. Vlefshmëria** e vendimit të 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, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

## A r s y e t i m

Kërkuesit/pronarët, Nefise, Fatmir, Bedrudin Havolli, Maza Meta, Gjyler Morina, Nuhi Bajrami, Bashkim, Besim, Lulzim Krasniqi, Gani Sejdiu, Ibrahim Rexha, Merita, Mustafa, Ajshe, Remzie,

Imran, Fatmire, Visar, Burim Marteti, Luljeta Karafeta, Fisnik Rushit nga Prishtina, dhe investitori "Durguti-E" shpk, me seli në Prishtinë, me kërkesën 05 Nr. 350/02-0299553/18 dt. 21.12.2018, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – Blloku "01" dhe "02", në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore, sipas projekt propozimit të prezantuar, dokumentacionit të kërkesës dhe kushteve të dokumenteve të planifikimit hapësinor.

Me kërkesën për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-0299553/18 dt. 21.12.2018, dhe gjatë fazës së trajtimit të kërkesës, kërkesit kanë prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale, nr. 4222-2, 4248-0, 4249-2, 4249-4, 4250-0, 4251-0, 4263-04265-0, 4266-0 ZK Prishtinë, kopjet e planit dhe certifikatat e njësive kadastrale,, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projektin konceptual me plan të situacionit-"zgjdhje urbane" për lokacionin dhe ndërtesat e planifikuara, punuar nga kompania projektuese "Total 3D" shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810052465, dhe projektues Lorent Hasangjekaj;
- Fotot e lokacionit dhe ndërtesave;
- Afishja "Njoftimi publik" i datës 16.01.2019 ÷ 30.01.2019;
- Fotot e afishes – njoftimit publik;
- Fotot e ndërtesave në kuadër të lokacionit;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Imrane Marteti, nr.251978/18 dt.17.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Burim Marteti, nr.251978/18 dt.17.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Visar Marteti, nr.251978/18 dt.17.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Luljeta Marteti-Karafeta, nr. 251978/18 dt. 17.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Besim Krasniqi, nr.251978/18 dt.17.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Bashkim Krasniqi, nr.251978/18 dt.18.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Lulzim Krasniqi, nr.251978/18 dt.18.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Ajshe Marteti, nr.251978/18 dt.18.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Merita Marteti, nr.252354/18 dt.18.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Nuhi Bajrami, nr.251978/18 dt.17.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Marteti-Karafeta, nr.251978/18 dt.17.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Gani Sejdiu, nr.251978/18 dt.17.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Ibrahim Rexha, nr.251978/18 dt.17.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Mustafa Marteti, nr.251978/18 dt.17.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Fisnik Rushiti, nr.251978/18 dt.17.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Maza Meta, nr.251978/18 dt.17.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Gjyler Morina, nr.251978/18 dt.17.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Nefise Havolli nr.251978/18 dt.17.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Fatmir Havolli, nr.251978/18 dt.17.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Bedrudin Havolli, nr.251978/18 dt.17.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Remzie Marteti, nr.251978/18 dt.17.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të Fatmire Marteti, nr.251978/18 dt.17.10.2018;
- Vërtetimin mbi obligimet tatimore, në emër të "Durguti-E", nr.251978/18 dt.18.10.2018;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", përpiluar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, me LRP.nr.20970/18 dhe Ref.nr.4798/18 dt.16.10.2018, e lidhur në mes të Besim Krasniqit, Lulzim Krasniqit, Bashkim Krasniqit, Nuhi Bajramit, Ibrahim Rexhës, Gani Sejdiut, Mustafa Martetit, Merita Martetit, Ajshe Martetit, Fisnik Rushitit, Maza Metës, Gjyler Morinës, Nefise Havollit, Fatmir Havollit, Bedrudin Havollit, Remzie Martetit, Fatmire Martetit, Imran Marteti, Luljeta Marteti – Karafeta, Burim Martetit, Visar Marteti me Investitorin "Durguti – E" shpk nga Prishtina;
- Incizimin gjeodezik të lokacionit, punuar nga gjeodeti i licencuar Edon B. Maliqi nga Vushtrria, me numër të licencës 155;
- Manualin e ndarjes dhe të bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar Edon B. Maliqi nga Vushtrria, me numër të licencës 155;



Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-0299553/18 dt. 21.12.2018, për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionit të prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së trajtimit të kërkesës, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për zonën, dosjet e lëndëve të trajtuara në fazat/periudhat paraprake për hapësirën, rregullativën ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Parcelat kadastrale nr. 4222-2, 4248-0, 4249-2, 4249-4, 4250-0, 4251-0, 4263-04265-0, 4266-0 ZK Prishtinë, me sipërfaqe totale prej  $S=3404\text{ m}^2$ , sipas evidencës kadastrale, përfshihen në kuadër të bllokut urban "T3", në hapësirë publike të planifikuar me sipërfaqe  $S=511\text{ m}^2$  dhe pjesërisht – sipërfaqja prej  $S=82\text{ m}^2$  në bllokun urban "T5" dhe "T6" të Planit Rregullues "Tophane" në Prishtinë. Nga sipërfaqja totale e lartcekur, sipërfaqja prej  $S=2811\text{ m}^2$  shtrihet brenda bllokut urban, kurse sipërfaqja prej  $S=511\text{ m}^2$  shtrihet në hapësirë publike-rrugë të planifikuar, e cila sipërfaqe do të trajtohet bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, sikur që është përshkruar në paragrafin VII. të vendimit të kushteve ndërtimore, ndërsa sipërfaqja prej  $S=82\text{ m}^2$ , që shtrihet në bllokun urban "T5" dhe "T6", mbetet për trajtim me parcelat e këtyre blloqeve. Bazuar në kriteret bazë të "Vendim për plotësimin e mënyrës së realizimit të Planit Rregullues të lagjes "Tophane" në Prishtinë", 01 nr. 35–374 dt. 03.04.2008, i miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, dhe sipërfaqen brenda bllokut urban "T3", koeficienti i ndërtimit llogaritet 4.0, si edhe parametrat dhe koeficientet tjerë të planit rregullues urban.

Pas analizës së projekt propozimit të prezantuar, projektit konceptual me Planin e situacionit- "zgjidhja urbane", në raport me pozitën e parcelave kadastrale në kuadër të planit rregullues, konstatohet se janë planifikuar të ndërtohen dy ndërtesa shumë banesore dhe afariste – Blloku "01", me etazhitet 2B+P+15 dhe Blloku "02", me etazhitet 2B+P+14, të planifikuara për ndërtim në "Zonën ndërtimore 1" dhe pjesërisht në "Zonën ndërtimore 2" sipas Planit Rregullues "Tophane", kurse pjesa në mes dy ndërtesave është planifikuar për etazhet e nëntokës – bodrumi -1 dhe -2, me destinim garazhe për parkim të automjeteve, duke llogaritur edhe lidhjen e bodrumeve të të dy ndërtesave. Kurse, pjesa e parterit mbi këto etazhe, është planifikuar të jetë hapësirë e lirë në shërbim të kompleksit si, për vendparkime mbi tokësore, hapësirë për aktivitete të lira, si dhe qasja për etazhet e nëntokës. Bazuar në pozitën e "Zona ndërtimore 1", në pjesën ku është planifikuar të shtrihet ndërtesa - Blloku "02", sipas gjendjes ekzistuese, konstatohet se kjo zonë sipas planit rregullues e përfshin edhe pjesën e parcelës kadastrale nr. 4267-0 ZK Prishtinë, me pronar/posedues P.SH. KK Prishtinë dhe atë në sipërfaqe  $S\sim 31\text{ m}^2$ , me destinim sipas gjendjes kadastrale dhe asaj faktike "rrugë", konkretisht rruga "Lidhja e Lezhës", e cila rrugë është në shërbim të të gjithë banorëve të lagjes, për komunikim dhe qarkullim, dhe e njëjta, njëkohësisht është edhe rrugë e planifikuar sipas Planit Rregullues "Tophane". Bazuar në gjendjen faktike dhe shtrirjen e saj, nëse kjo pjesë e kësaj parcele do të futej në ndërtim, pozicionimi i ndërtesës në atë pjesë, do të pengonte komunikimin – lëvizjen e lirë të automjeteve të lagjes, andaj bazuar në diskrecionin që e përcakton rregullativa ligjore në fuqi, kjo drejtori vendosi që këtë pjesë të parcelës kadastrale mos ta trajtojë, dhe ndërtesën shumë banesore dhe afariste – Blloku "02" të pozicionohet në brendësi (brenda parcelave kadastrale të trajtuar me këto kushte ndërtimore), duke respektuar kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues "Tophane", miratuar me vendimet e përshkruara në paragrafin II. të vendimit të kushteve ndërtimore.

Pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, analizimit të plani i situacionit- "zgjidhja urbane", dhe në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht në nenin 18 Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim, dhe pikës 1.2 dhe 1.2.2 të nenit 13 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, me datë 25.06.2018, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej  $50\text{ m}$ , për të njoftuar publikun me synimin e pronarëve dhe investitorit, 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 09.07.2018, dhe gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare të kësaj drejtorie nuk ka arritur asnjë vërejtje apo sygjërim. Njëkohësisht, gjatë kësaj periudhe, përmes postës elektronike me datë 17.01.2019, janë njoftuar bashkëpronarët e parcelës kadastrale nr. 4264-0 ZK Prishtinë, e cila parcelë kufizohet me kompleksin e parcelave kadastrale, që po trajtohen në këtë vendim për caktimin

e kushteve ndërtimore, janë informuar për synimet e pronarëve dhe investitori, dhe për kriteret dhe parametrat e Planit Rregullues Urban "Tophane", dhe njëherë të njëjtit janë informuar për përparësitë që ofron ky plan nëse ndërtohet sipas kriterëve të këtij plani.

Të njëjtit gjithashtu përmes postës elektronike me datë 20.01.2019, kanë kthyer përgjigje, duke konstatuar se kanë pranuar shkresën e dërguar dhe duke kontestuar ndërtimin dhe kriteret e planit rregullues dhe kanë kërkuar që kërkesa të refuzohet.

Pas këtij komunikimi, Drejtoria e Urbanizmit prapë përmes postës elektronike të datës 25.01.2019, u është përgjigjur bashkëpronarëve të parcelës kadastrale nr.4264-0 ZK Prishtinë, duke konstatuar se, pas shqyrtimit të shkresës së prezantuar nga të lartcekurit, kundërshtimet me arsyetimet e prezantuara nuk janë të bazuara dhe nuk janë në kundërshtim me rregullativën ligjore në fuqi, sepse plani rregullues urban dhe PZHU-ja janë dokumente të planifikimit hapësinor të hartuara sipas rregullativës ligjore në fuqi dhe të miratuar nga organet kompetente vendim marrëse (Kuvendi i Komunës së Prishtinës dhe MMPH-ja), andaj edhe kjo drejtori ka vendosur të vazhdojë procedurën administrative për caktimin e kushteve ndërtimore sipas këtyre dokumenteve dhe rregullativës ligjore në fuqi, por njëherë duke informuar palët për publikimin e tyre në faqen zyrtare të internetit të Komunës së Prishtinës dhe mundësinë e qasjes në dokumente zyrtare.

Sa i përket parcelave kadastrale nr. 4228-0 dhe 4229-0 ZK Prishtinë, bazuar në informacionet e konfirmuara nga investitori, i cili ka biseduar me ta lidhur me mundësinë e përfshirjes në ndërtim, shfrytëzuesit e tyre kanë probleme pronësore, andaj investitori "Durguti-E" shpk, përkatësisht pronari Edin Durguti, si përfaqësues edhe i pronarëve të parcelave kadastrale që trajtohen në ndërtim bazuar në kontratën për ndërtim të përbashkët, përmes aktit noterial "Pëlqim", i redaktuar dhe i vërtetuar te noteri Isak Ademi në Prishtinë, me LRP.NR.4111/19 dt. 12.03.2019, është pajtuar dhe ka dhënë pëlqim që pronarët e njësisë kadastrale nr. 4228-0 ZK Prishtinë, në fazën e ndërtimit, mund të ndërtojnë në kufi, në mes të parcelave kadastrale nr. 4222-2 dhe 4228-0 ZK Prishtinë.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, është përcaktuar rregullsia e kompleksit dhe kyçja e tij nga aspekti i komunikacionit, si dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugët e planifikuara të planit rregullues, si dhe organizimin e vendparkimeve, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

*"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Besim Lulzim Bashkim Krasniqi, Nuhi Bajrami Ibrahim Rexha Gani Sejdiu Mustafa Merita Ajshe Marteti etj, investitor, Durguti E shpk., Prishtinë lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-0299553/18, të dt. 21.12.2018, kyçja për automjete me qarkullim njëkahor në rrugë të planifikuara për ndërtesat me etazhitet -2B+P+14 dhe ndërtesa me etazhitet -2B+P+14 të paraparë me këtë zgjidhje urbane ku një pjesë e rrugës bëhet përmes pasazhit, mund të pranohet si e tillë, bazuar në kategorinë e rrugëve dhe shmangies së hyrje daljes së kyçjes në raport me rrugët e planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes, si dhe lartësia e mjaftueshme e pasazhit për automjetet referente që kanë me pas qasje në hapësirë të parkingjeve të jashtme dhe ne garazhe. Gjerësia e rrugës kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Ndryshime në rrugë të planifikuara sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçja hyrje – dalja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugëve të planifikuara edhe në kohën kur realizohen ato".*

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor dhe nenin 13 të "Udhëzimit 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", Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit- "zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, 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 situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesë të planifikuar dhe Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, dhe manuali i ndarjes dhe i bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar.

**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 vlerësimet nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPH.

**I dorëzohet:** Aplikuesve/investitorit, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, Drejtorisë së Pronës, kësaj drejtorie, në dosje të lëndës dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR. 350/02-0299553/18 DT. 20.03.2019**

Zyrtari,  
Nazife Krasniqi

U.D. Udhëheqëse e Sektorit,  
Lindita Beqiri



