



01-596



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative nr. 05/L-03 dt. 21.06.2016, nenit 17 pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale nr. 03/L-040 dt. 20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës nr. 110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017 për Caktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtimore, Leje Ndërtimore dhe Leje Rrërimi për Kategorinë e I-rë dhe të II-të të Ndërtimeve, si dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-79207/19 dt. 04.04.2019 për rihapje të procedurës së lëndës 05 nr. 350/02-0212348/18 dt. 30.08.2018, të pronarëve Artan, Veton, Sylejmon Topanica, Adem Berisha, Ismit Shabani, Sabit Shabani nga Prishtina, me investitor ntp “Albi-Moni” me seli në Podujeve dhe me nr. unik identifikues të biznesit 810428038 dhe me pronar Ismajl Aliu nga Podujeva, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor, për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore dhe afariste- Ndërtesa “2”, në lagjen “Tophane”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 04.11.2019, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Artan, Veton, Sylejmon Topanica, Adem Berisha, Ismit Shabani, Sabit Shabani nga Prishtina, me investitor ntp “Albi-Moni” me seli në Podujeve dhe me nr. unik identifikues të biznesit 810428038 dhe me pronar Ismajl Aliu nga Podujeva, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-79207/19 dt. 04.04.2019 për rihapje të procedurës së lëndës 05 nr. 350/02-0212348/18 dt. 30.08.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore dhe afariste- Ndërtesa “2”, në kuadër të bllokut “T14”, të Planit Rregullues “Tophane” dhe PZhU, gjegjësisht në parcelat kadastrale 4601-1, 4602-0, 4603-0, 4604-0, 4608-0, 4609-0, 4610-1 ZK. Prishtinë, dhe pjesë të parcelave kadastrale 4580-0 dhe 4534-0 në pronësi komunale, të trajtuara me këmbim.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues “Tophane”, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-579 dt. 22.11.2005, i ndryshuar me 01 nr. 35-974 dt. 03.04.2008, si dhe “Planit Urban Zhvillimor- PZhU, të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013. Sipas këtij plani, kjo zonë është e destinuar “ndërtim i lartë i përzier”

Pronari me Informim nga Plani Rregullues Tophane dhe Plani Zhvillimor Urban- PZhU, nr. 1235 dt. 16.11.2017, përmes sistemit online, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillim të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, është informuar me kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - 4601-1 ZK. Prishtinë, me $S=345m^2$, me pronar Veton Topanica, tokë ndërtimore;
 - 4602-0 ZK. Prishtinë, me $S=66m^2$, Sylejmon Topanica, tokë ndërtimore;
 - 4603-0 ZK. Prishtinë, me $S=101m^2$, Ismit Shabani, Adem Berisha, tokë ndërtimore;
 - 4604-0 ZK. Prishtinë, me $S=111m^2$, Ismit Shabani, Adem Berisha, tokë ndërtimore;
 - 4608-0 ZK. Prishtinë, me $S=64m^2$, Ismit Shabani, Adem Berisha, tokë ndërtimore;

- 4609-0 ZK. Prishtinë, me $S=151m^2$, Sylejmon Topanica, tokë ndërtimore;
- 4610-1 ZK. Prishtinë, me $S=303m^2$, Arton Topanica, tokë ndërtimore;
- Pjesë e parcelës nr. 4580-0 ZK. Prishtinë, me $S=155m^2$, P.Sh. Rugë KK Prishtinë;
- Pjesë e parcelës nr. 4534-0 ZK. Prishtinë, me $S=51m^2$, P.Sh. Rugë KK Prishtinë
- Të drejtat pronësore-juridike për parcelat kadastrale 4601-1, 4602-0, 4603-0, 4604-0, 4608-0, 4609-0, 4610-1 ZK. Prishtinë janë private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale, si dhe parcelat kadastrale 4580-0 dhe 4534-0 ZK. Prishtinë janë pronë shoqërore;
- Në kuadër të këtyre parcelave, ekzistojnë ndërtimet si në vijim, për të cilat para aplikimi për leje ndërtimore duhet të kërkohet leja e rrënimin në Drejtori të Urbanizmit:
 - 4608-0 - shtëpia individuale P+1;
 - 4609-0 – shtëpia individuale P+1;
 - 4610-1 – shtëpia individuale P+2;
 - 4601-1 – shtëpia individuale P+0.
- Gjithashtu, në kuadër të parcelave fqinje 4599-0 dhe 4600-0 ZK. Prishtinë, ekziston ndërtesa e banimit në bashkëpronësi- ndërtesa “1”, e ndërtuar sipas “Aktvendim” 05-351-25905 dt. 18.08.2012, dhe në kuadër të parcelave kadastrale 4601-2, 4610-2, 4611-0 dhe 4612-0 ZK. Prishtinë, ekziston ndërtesa e banimit në bashkëpronësi- ndërtesa “3”, e ndërtuar sipas “Aktvendim” 05-351-30074 dt. 26.11.2012;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është kryesisht i rrafshët;
- Qasja ekzistuese në parcelë kadastrale është përmes rrugëve ekzistuese “Mahir Domi” dhe “Pjetër Bogdani”, gjegjësisht parcelave kadastrale 4580-0 dhe 4534-0 ZK. Prishtinë;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa individuale banimore dhe ndërtesa të banimit në bashkëpronësi.

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin- ndërtimin e ndërtesës së banimit, në kuadër të Planit Rregullues Prishtina e Re- Zona Qendër në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelës, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit – “Situacioni”, bashkëngjitur këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Pjesa e parcela kadastrale e trajtuara për realizimin e ndërtesave, konkretisht pjesa e parcelës kadastrale e përfshirë- e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:
 - 4601-1, me $S=345m^2$;
 - 4602-0, me $S=66m^2$;
 - 4603-0, me $S=23m^2$;
 - 4608-0, me $S=3m^2$;
 - 4609-0, me $S=91m^2$;
 - 4610-1, me $S=222m^2$;
 - 4534-0, me $S=51m^2$;
 - 4580-0, me $S=155m^2$;

Sipërfaqe totale $S=956m^2$.
- Këmbimi i sipërfaqes së parcelave me pronësi komunale 4534-0 dhe 4580-0 $S=51+155=206m^2$, do të këmbëhet me po të njejtën sipërfaqe të pjesëve të parcelave kadastrale jashtë vijës rregulluese.
- Pjesa e parcelave kadastrale të trajtuara për realizimin e ndërtesës, konkretisht pjesa e parcelave kadastrale e përfshirë- e trajtuar jashtë vijës rregulluese, është:
 - 4603-0, me $S=78m^2$;
 - 4604-0, me $S=94m^2$;
 - 4608-0, me $S=56m^2$;

- 4609-0, me $S=60m^2$;
 - 4610-1, me $S=81m^2$;
- Sipërfaqe totale $S=369m^2$.

Pas këmbimit, sipërfaqja e mbetur jasht vijës rregulluese është:
 $S=369-206=163m^2$.

- Me këto kushte ndërtimore, synohet rregullimi i bllokut, gjegjësisht kompleksit- parcelës ndërtimore në kuadër të Planit Rregullues “Tophane”, me 3 ndërtesa shumë banesore dhe afariste, ku 2 prej tyre- ndërtesa “1” dhe “3” janë ndërtuar sipas “Aktvendim” 05-351-25905 dt. 18.08.2012 dhe “Aktvendim” 05-351-30074 dt. 26.11.2012 të cilat ende nuk kanë pranimit teknik, si dhe planifikohet të realizohet/ndërtohet ndërtesat shumëbanesore dhe afariste- ndërtesa “2” 2B+P+8 (sipas projekt propozimit);
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të jetë “funksion i përzier- kryesisht banim, afarizëm joshqetësues në përdhësë”, si dhe me hapësira përcjellëse si kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabarit të përdhësës ose suterrenit, është max. 40% (0.4):
 $S = 956 \times 0.4 = 382.40m^2$
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHN), për vendosjen e ndërtesave në bazë- gabarit të bodrumit, lejohet max. 60% (0.6):
 $S = 956 \times 0.6 = 573.60m^2$
- Në kuadër të kompleksit të parashihihen edhe sipërfaqet gjelbëruese, ku koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, është min. 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%. Sipërfaqja gjelbëruese, duhet të arrihet për kompleksin në tërësi, gjegjësisht edhe për parcelat 4599-0, 4600-0, 4601-2, 4610-2, 4611-0, 4612-0 ZK. Prishtinë të cilat sëbashku kanë $S=1984m^2$.
 $S = (956 + 1984) \times 0.4 = 1176m^2$ ose $S = (956 + 1984) \times 0.3 = 882m^2$ (me kulm të gjelbër)
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) është 4.0. Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese- parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , **50%** për etazhet me vëllim mbi 51% mbi tokë- suterren, dhe **0%** për etazhet e nëntokës- bodrume, dhe ka sipërfaqe si në vijim:
 $S = 956m^2 \times 4.0 = 3824m^2$
- Vendimin 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private të planifikuar për interes publik aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20%. Bazuar në sipërfaqen e pjesëve të parcelave kadastrale të përfshira jashtë vijës rregulluese prej $S=369m^2$, si dhe raporti i sipërfaqeve jashtë / brenda vijave rregulluese është,
 $S=163 / 956 \times 100 = 17.05\%$, andaj sipas këtij Vendimi, mund të kompensohet/shpronësohet sipërfaqja prej $S=163m^2$, dhe kalkulohet me koeficient ndërtimi 4.0. Pra, sipërfaqja e kompensuar do të jetë:
 $163 \times 4.0 = 652m^2$
Sipërfaqe totale: $3824 + 652 = 4476m^2$.
- Qasja në parcelë të jetë përmes rrugës së planifikuar, njëherit edhe ekzistuese, të paraqitur në Planin “Situacioni”. Kycja të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo;
- Për çdo njësi banimore në kuadër të ndërtesave, pa e cenuar numrin e parkingjeve të ndërtesave ekzistuese, duhet të sigurohet 1 vendparkim, kurse për hapësira afariste, gjegjësisht për çdo $30m^2$ të neto sipërfaqes së afarizmit (hapësira afariste), të planifikohet 1 vendparkim, në kuadër të ndërtesës. Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim apo 30% nëse ndërtohet kulmi me gjelbërim;

- Kompleksi të organizohet edhe me vendparkim dhe jashtme, rrugët, shtigjet, trotualet, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për grumbullimi 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 t'i përshtatet destinimit të ndërtesës së planifikuar, si dhe karakterit dhe kontekstit të zonës;
- Bazuar në nenin III të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, 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;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore;
- Aplikimi i të gjithave kushteve dhe kriterëve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret & parametrat urban të Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër".

V. Ndarja / Parcelimi i parcelave kadastrale nr. 4603-0, 4604-0, 4608-0, 4609-0 dhe 4610-1 ZK.; Prishtinë, do të bëhet sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes së parcelës, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit- "zgjidhja urbane" dhe manualit të ndarjes së parcelës, 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 këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Plani i situacionit- "zgjidhja urbane" dhe manualin e ndarjes së parcelës, i cili është pjesë përbërëse e këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Këmbimi i pjesësve të parcelave kadastrale 4534-0 dhe 4580-0 ZK. Prishtinë, me pronësi komunale, me sipërfaqe prej $51+155=206\text{m}^2$, do të bëhet me po të njejtën sipërfaqe të pjesëve të parcelave 4603-0, 4604-0, 4608-0, 4609-0 dhe 4610-1 ZK. Prishtinë.

Procedura e Këmbimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, pas realizimit të pikës V të këtij Vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve/investitorit.

VII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i sipërfaqes së mbetur të pjesëve të parcelave kadastrale nr. 4603-0, 4604-0, 4608-0, 4609-0 dhe 4610-1 ZK. Prishtinë, me $S=163$, do të bëhet sipas 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 aplikohet për sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20%. Sipas kalkulimeve në paragrafin IV të këtij Vendimi, parcela ndërtimore është me sipërfaqe prej 2940m^2 . Bazuar në Vendimin 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, dhe raportit të sipërfaqeve të parcelës ndërtimore dhe sipërfaqes jashtë vijës rregulluese (sipërfaqja e pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik) përcaktuar në përqindje (%) është $S=163 / 956 \times 100 = 17.05\%$. Andaj sipas Vendimit të lartcekur, mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore sipërfaqja prej $S=163\text{m}^2$. Sipas kalkulimit, sipërfaqja e kompensuar do të jetë **$S=163 \times 4.0 = 652\text{m}^2$** .

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore për sipërfaqen e mbetur pas këmbimit për pjesët e parcelave kadastrale nr. 4603-0, 4604-0, 4608-0, 4609-0 dhe 4610-1 ZK. Prishtinë, bazuar në Vendimet e lartcekura. Kjo procedurë e kompensimit me sipërfaqe ndërtimore, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarit të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës.

Sipërfaqet definitive të shpronësimit / kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohet pas ndarjes dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale sipas këtij paragrafi të këtij Vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronari & investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore & afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

Procedura e kompensimit/shpronësimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore dhe pas realizimit të pikës V të këtij Vendimi.

VIII. Bashkimi në një parcelë të vetme i pjesëve të parcelave brenda vijës rregulluese, gjegjësisht 4601-1, 4602-0, 4603-0, 4608-0, 4609-0, 4610-1, 4534-0 dhe 4580-0, si dhe parcelave 4599-0, 4600-0, 4601-2, 4610-2, 4611-0 dhe 4612-0 (sipas marrëveshjeve të vërtetuara tek organet kompetente me LRP. nr. 16709/18 dt. 24.04.2018 dhe LRP. nr. 4037/2019 dt. 13.06.2019) do të bëhet sipas parcelës ndërtimore bazuar në Planin e situacionit – “zgjidhja urbane” dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit- “zgjidhja urbane”, manualit të bashkimit të parcelave dhe marrëveshjeve të vërtetuara tek organet kompetente me LRP. nr. 16709/18 dt. 24.04.2018 dhe LRP. nr. 4037/2019 dt. 13.06.2019, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore dhe pas realizimi të pikës V dhe VI të këtij Vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit.

Pas krijimit të parcelës ndërtimore, mund të aplikoni në këtë Drejtori për rrënimin e ndërtesave ekzistuese të banimit individual, ku ndër të tjera, duhet të prezantoni edhe autorizimin nga pronarët e tokave për kërkesën për rrënim.

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

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

X. 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, “Rregulloren 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, si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje fizike dhe një (1) digjitale, në këtë përmbajtje:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;

- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5, 1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobilie urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", 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 të terrenit;
- Elaboratin për ndërtimin e kulmit të gjelbër.

XI. Dokumentacioni ndërtimor për Masat Mbrojtëse nga Zjarri të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, 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.

XII. Dokumentacioni ndërtimor për Leje Mjedisore Komunale të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik

dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

XIII. 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 Drejtoria, në kompetencë të Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arrijtjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore- këtë Vendim, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo Drejtoria (kopje);
- Autorizimin për përfaqësim;
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuarit/ve.

XIV. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës, në tokë ndërtimore- meqenëse pjesët e parcelat kadastrale 4534-0 dhe 4580-0 me pronësi P.Sh. Rugë KK Prishtinë, pas këmbimit, kalojnë në pronësi private brenda vijës rregulluese, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore, gjegjësisht 206m², meqenëse pjesa tjetër e sipërfaqeve të parcelave janë tokë ndërtimore, sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, andaj, kjo Drejtoria jep PËLQIM për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

Kjo pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, para aplikimit për leje ndërtimore, bazuar në pëlqimin e dhënë në këtë paragraf.

XV. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për Dhënien e Lejes së Ndërtimit dhe Tarifën për Rregullimin e Infrastrukturës” 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

Pronarët Arton, Veton, Sylejmon Topanica, Adem Berisha, Ismit Shabani, Sabit Shabani nga Prishtina, me investitor ntp “Albi-Moni” me seli në Podujeve dhe me nr. unik identifikues të biznesit 810428038 dhe me pronar Ismajl Aliu nga Podujeva, me kërkesën 05 nr. 350/02-79207/19 dt. 04.04.2019 për rihapje të procedurës së lëndës 05 nr. 350/02-0212348/18 dt. 30.08.2018, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore dhe afariste, me etazhitet 2B+P+8, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I të dispozitivit të Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesë, kërkuessit kanë prezantuar këtë dokumentacion: kopje të vërtetuara të dëshmime mbi pronësinë për parcelat kadastrale 4599-0 me nr. rend. 10388/2019 dt. 29.10.2019, 4600-0 me nr. rend. 10387/2019 dt. 29.10.2019, 4601-1 me lrp. nr. 4311/2019 dt. 28.10.2019, 4601-2 me lrp. nr. 4319/2019 dt. 28.10.2019, 4603-0 me lrp. nr. 4314/2019 dt. 28.10.2019, 4604-0 me lrp. nr. 4313/2019 dt. 28.10.2019, 4608-0 me lrp. nr. 4310/2019 dt. 28.10.2019, 4610-1 me 4312/2019 dt. 28.10.2019, 4610-2 me lrp. nr. 4318/2019 dt. 28.10.2019, 4611-0 me lrp. nr. 4316/2019 dt. 28.10.2019, 4612-0 me lrp. nr. 4317/2019 dt. 28.10.2019, 4602-0 dhe 4609-0 me lrp. nr. 4327/2019 dt. 28.10.2019; Vendim 05 nr. 350/2-0212348/18 dt. 14.12.2018 për refuzimin e kërkesës, të lëshuar nga kjo Drejtori; kopje të dokumeteve të identifikimit të Ismit Shabani, Sabit Shabani, Adem Berisha, Sylejmon Topanica, Veton Topanica, Arton Topanica, Ismajl Aliu, Selim Neziri, Ismit Shabani, Adem Berisha; “Deklaratë” dt. 25.08.2018, e vërtetuar tek organet kompetente me lrp. nr. 16709/18 dt. 24.08.2018; Deklaratë- pëlqim e vërtetuar tek organet kompetente me lrp. nr. 4037/2019 dt. 13.06.2019; Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të kompleksit afarist-banesor dt. 10.07.2012 me lrp. nr. 4510/2019 dt. 26.06.2019, e lidhur në mes Hajrie Gashi, Vehbija Gashi, Rexhep Gashi, Avn Gashi, Raif Gashi, Nexhat Gashi dhe investitorit ntn “Labi-Com”; “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist” lrp. nr. 3155/19 dt. 22.02.2019, e lidhur në mes palëve kontraktuese Ismit Shabani, Sabit Shabani e Adem Berisha në cilësinë e dhënësve të truallit për ndërtim, si dhe investitorit “Ismajl Aliu” B.I. me emër tregtar ntp Albi-Moni, me nr. biznesi 80039603; “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor afarist” lrp. nr. 3223/19 dt. 25.02.2019, e lidhur në mes palëve kontraktuese Sylejmon Topanica, Arton Topanica e Veton Topanica në cilësinë e dhënësve të truallit për ndërtim, si dhe investitorit “Ismajl Aliu” B.I. me emër tregtar ntp Albi-Moni, me nr. biznesi 80039603; Vërtetimet mbi obligimet tatimore të Arton Topanica nr. 65474/18 dt. 19.03.2018, Veton Topanica nr. 65465/18 dt. 19.03.2018, Sylejman Topanica 65461/18 dt. 19.03.2018, Adem Berisha nr. 65848/18 dt. 19.03.2019, Ismit Shabani nr. 70876/18 dt. 26.03.2018, Sabit Shabani nr. 70876/18 dt. 26.03.2018, të lëshuara nga Drejtoria e Financave e Komunës së Prishtinës; “Informatë nga Plani Rregullues Tophane dhe PZhU”, 1235 dt. 16.11.2017, të lëshuar përmes sistemit online nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës; Projektin Ideor të ndërtesës, dhe zgjidhjen urbane të kompleksit të bashkuar; Inçizimin gjeodezik për parcelat kadastrale; Propozimin për ndarje të parcelave kadastrale, këmbim, si dhe bashkim të parcelave në një parcelë të vetme, të punuar nga gjeodeti Enis Hoda me nr. licence 172; Foto të lokacionit.

Kërkesa 05 nr. 350/02-0212348/18 dt. 30.08.2018, me Vendimin 05 nr. 350/02-0212348/18 dt. 14.12.2018, është refuzuar për shkak të mosplotësismit të dokumentacionit sipas shkresës zyrtare 05-350/02-0212348/18 dt. 15.11.2018, gjegjësisht i është kërkuar: *“Parcelat kadastrale nr. 4601-1, 4602-0, 4609-0, 4604, 4603-0 dhe 4608-0 Zona Kadastrale Prishtinë, brenda bijës ndërtimore rregulluese të bllokut urban “T14”, kanë sipërfaqe prej 739m². Sipas kriterëve dhe parametrave urbane të Planit Rregullues “Tophane” dhe “Vendimit për plotësimin e mënyrës së realizimit të planit rregullues të lagjes “Tophane” në Prishtinë, 01nr.35-374 dt. 03.04.2008, si dhe Informimit nga Plani Rregullues “Tophane” – PZhU, me referencë nr. 1235 dt. 16.11.2017, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, për parcelat kadastrale (brenda vijës*

rregullues/ndërtimore) me sipërfaqe 500-1000m²: koeficienti i ndërtimit është 2.5, kurse me PZhU koeficienti i ndërtimit është 3.0-4.0. Bazuar në Përgjigje në kërkesë për interpretim nr. A-306/15 dt. 18.11.2015 të MMPH-së dhe e-mailat zyrtar të dërguar nga ish Drejtori i Drejtorisë së Urbanizmit, në rastet kur ka mospërputhje në mes të Planeve Rregulluese Urbane dhe Planit Zhvillimor Urban, aprovohet indeksi i ndërtimit, i cili është në kuadër të vlerave të PZhU-së, në rastin konkret vlera më e përafërt me indeksin e ndërtimit të PZhU-së është vlera minimale e saj, dmth 3.0. Prandaj, kjo Drejtori, me shkresën "Informim & plotësim dokumentacioni" 05-350/02-0212348/18 dt. 15.11.2018, ka kërkuar nga kërkuuesit, që të plotësojnë dokumentacionin me: "Zgjidhje Urbane"- projektin konceptual, me llogaritjet përkatëse në harmoni me atë që u tha më lartë."

Me kërkesën për rihapje të procedurës 05 nr. 350/02-79207/19 dt. 04.04.2019, është propozuar që të futen në zgjidhje e pjesët e parcelave me pronësi komunale që shtrihen brenda vijës rregulluese/ndërtimore. E cila sipërfaqe, brenda vijës rregulluese, arrinë sipërfaqej prej 956m². Bazuar në kriteret dhe parametrat urbane të Planit Rregullues "Tophane" dhe "Vendimit për plotësimin e mënyrës së realizimit të planit rregullues të lagjes "Tophane" në Prishtinë, 01nr.35-374 dt. 03.04.2008, sipërfaqet e parcelave brenda vijës rregulluese/ndërtimore mbi 1000m², kanë koeficientin e ndërtimit 4.0. Sipërfaqja e parcelave brenda vijës rregulluese/ndërtimore të trajtuara me këtë Vendim prej 956m², bazuar në pikën c në pjesën përfundimtare të "Vendimit për plotësimin e mënyrës së realizimit të planit rregullues të lagjes "Tophane" në Prishtinë, 01nr.35-374 dt. 03.04.2008, kjo sipërfaqe rrumbullakohet në 1000m², dhe zbatohen kriteret e parapara me shkronjën d, gjegjësisht merr koeficientin 4.0.

Pas shqyrtimit të kësaj kërkesë, Drejtoria e Urbanizmit, bazuar në nenin 13 pika 1.2 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, ka vendosur njoftimin publik në lokacion me datë 04.07.2019. Ky njoftim publik, sipas rregullativës ligjore në fuqi, ka qëndruar pesëmbëdhjetë (15) ditë në lokacionin në fjalë, gjegjësisht deri më datë 18.07.2019.

Me dt. 12.07.2019, përmes emailit zyrtar, Drejtoria e Urbanizmit ka pranuar koment nga pronarët e parcelës kadastrale 4605-0 ZK. Prishtinë, gjegjësisht kanë kërkuar që të përfshihen në zgjidhje urbane. Me dt. 11.09.2019, në zyrat e Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, është zhvilluar takim në mes zyrtarëve të kësaj Drejtorie dhe pronarëve të parcelave, për mundësinë e përfshirjes edhe të parcelave 4605-0, 4606-0 dhe 4607-0 ZK. Prishtinë, ku diskutabile janë pjesët që përfshihen në blloqet tjera të planit, për të cilin është përpiluar edhe procesverbal 05 nr. 350/02-79207/19/1 dt. 11.09.2019, ku palët kanë deklaruar: "Për shkak të parcelës së vogël, kërkojmë që të përfshihemi në total në këtë zgjidhje urbane. Në të kundërtën, nuk kemi mundësi të ndahemi në dy blloqe. Ju lutemi, që ta mundësoni përfshirjen complete të parcelave në këtë zgjidhje urbane...". Ndërkaq, ky Organ, mbeti ta shqyrtojë këtë kërkesë në grup- kolegjum.

Me dt. 28.10.2019, grupit- kolegjiut i prezantohet rasti, për të cilin përpilohet procesverbal 05 nr. 350/02-79207/19 dt. 28.10.2019, gjegjësisht temë shqyrtimi ishte: "Përderisa një pjesë e parcelave të propozuara për përfshirje në këtë zgjidhje urbane, shtrihen në blloqet tjera, si dhe disa pjesë tjera shtrihen në hapësirë të destinuar për shfrytëzim publik, gjegjësisht rrugë, duke marr për bazë kërkesën/ankesën e shkruar në procesverbal 05 nr. 350/02-79207/19/1 dt. 11.09.2019, me të cilën kërkohet që në këtë zgjidhje urbane të përfshihen edhe pjesë e parcelave kadastrale të cilat shtrihen në blloqet tjera, përveç pjesëve që shtrihen në rrugë të planifikuara të cilat do të kompensohen sipas Vendimit 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, a kemi të drejtë ligjore që edhe për pjesët që shtrihen në blloqet tjera të shfrytëzojmë të drejtën e ndërtimit në këtë zgjidhje urbane?". Grupi- kolegjiut jep këtë mendim: "Duke marr parasysh që në pjesët e këtyre parcelave që shtrihen në blloqet tjera, lejohet ndërtimi, si dhe bartja e të drejtës së ndërtimit nga një bllok, ku lejohet ndërtimi, në një bllok tjetër, vijmë deri të mbingarkimi i densitetit të bllokut ku transferohet, si në rastin konkret. Pra, nuk lejohet". Me këtë procesverbal, grupi-kolegjiut konstaton se nuk kemi bazë ligjore që e drejta e ndërtimit nga një bllok ku lejohet ndërtimi, të transferohet në një bllok tjetër.

Për këtë, palët janë njoftuar përmes emailit zyrtar të dt. 28.10.2019, gjegjësisht janë njoftuar se: *“...pjesët e parcelave që shtrihen në blloqet T13 dhe T7 të Planit Rregullues “Tophane”, përderisa është e destinuar për ndërtim në këto blloqe, është e pamundur që e drejta e ndërtimit të shfrytëzohet në bllokun T14, për arsye se nuk ka bazë ligjore. Të drejtën e Ndërtimit për këto parcela, ju duhet ta shfrytëzoni brenda këtyre blloqeve ku shtrihen parcelat e juaja.”*

Për rregullimin e parcelës ndërtimore, gjegjësisht rregullimin e kompleksit, është vlerësuar se ndërtesa “2” duhet të vendoset në fasadat anësore të ndërtesës “1” dhe “3” të ndërtuara sipas “Aktvendim” 05-351-25905 dt. 18.08.2012 dhe “Aktvendim” 05-351-30074 dt. 26.11.2012. Kjo për arritje sa më të mirë të dukjes së ndërtesës dhe harmonizim me ndërtesat përreth, në aspektin urb-arkitektonik, si dhe formësimin e gjelbërimit për kompleksin në tërësi. Për të realizuar këtë, është propozuar bashkimi i parcelave kadastrale si në pikën VIII të këtij Vendimi, për të cilën janë prezantuar edhe marrëveshjet e vërtetuara tek organet kompetente me LRP. nr. 16709/18 dt. 24.04.2018 dhe LRP. nr. 4037/2019 dt. 13.06.2019. Aktvendimi 05-351-25905 dt. 18.08.2012 dhe Aktvendimi 05-351-30074 dt. 26.11.2012, mbeten në fuqi, me që sipas këtyre Aktvendimeve, janë trajtuar vetëm parcelat 4599-0, 4600-0, 4601-2, 4610-2, 4611-0 dhe 4612-0 ZK. Prishtinë, të cilat parcela nuk trajtohen me këto Kushte Ndërtimore, por vetëm bëhet bashkimi i tyre në një të njësi të vetme.

Sipërfaqja prej 50m² që shtrihet brenda vijës ndërtimore/rregulluese, në pronësi komunale e cila do të këmbehet, në pjesën lindore të kompleksit, gjegjësisht para parcelës 4598-0 ZK. Prishtinë në të cilën ndodhet ndërtesa ekzistuese e banimit në bashkëpronësi, në bazë të incizimit gjeodezik të punuar nga gjeodeti i licencuar dhe gjendjes faktike në terren, konstatohet se ka mbetur pa shfrytëzim, dhe se qasja në parcelën 4598-0 dhe në ndërtesën që ndodhet në këtë parcelë, nuk bëhet përmes kësaj pjese të propozuar për këmbim. Si dhe për zbatimin/implementimin e rrugëve- zgjerimin e rrugëve, propozohet që të këmbehet me pronë private. Kjo pjesë do të vazhdojë të ketë destinimin e shfrytëzimit aktual- shtigje për këmbësorë. Për këtë, investitori, ka dhënë deklaratë përmes procesverbalit 05-350/02-79207/19 dt. 01.11.2019, ku deklaroi: *“Unë, Ismajl Aliu, pronar i biznesit investues “Albi-Moni” me nr. të certifikatës së regjistrimit të biznesit 80039603 dhe me nr. unik identifikues 810428038, me vetëdije të plotë dhe me vullnet të lirë, deklaroj se sipërfaqja prej 50m², e cila është në pronësi të komunës, dhe e cila do të këmbehet me pronë private, që shtrihet brenda vijës rregullues nga analindore e kompleksit, gjegjësisht para parcelës 4598-0 ZK. Prishtinë, ku ekziston ndërtesa e banimit në bashkëpronësi, do të shfrytëzohet vetëm për rregullimin e bllokut- parcelës ndërtimore dhe se nuk pretendoj që të pozicionoj ndërtesën e as të bllokoj qasjen në ndërtesën ekzistuese, pra destinimi i shfrytëzimit mbetet i njëjtë me atë aktual”*.

Sipas mendimit profesional nga faza e komunikacionit, të dt. 01.10.2019, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar të paraparë me këtë zgjidhje urbane për objektin 2 me etazhitet 2B+P+8, në lagjen Tophane, Prishtinë, mund të pranohet si e tillë, marr parasysh shmangien e kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara, dhe hapësirën e kësaj zgjidhje. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesës 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. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jete 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 duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohet ajo.

Bazuar në konstatimet e më sipërme, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 7 dhe 8 të UA të MMPH-së nr. 06/2017 dt. 23.05.2017 “për Përcaktimin e Procedurave për Përgatitjen dhe Shqyrtimin e Kërkesave për Kushte Ndërtimore, Leje Ndërtimore dhe

Leje Rrënimi për Kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti ideor i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues “Tophane” dhe PZhU, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

Shtojcë: Plani i lokacionit - "Situacioni"; “Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ Kosovaref01” të punuar nga kjo Drejtori; si dhe “Propozim për ndarje, këmbim dhe bashkim të parcelave kadastrale” të punuar nga gjeodeti i licencuar.

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

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

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

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS

05 NR. 350/02-79207/19 DT. 04.11.2019

Zyrtari:
Arbër Hamidi



u.d. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi





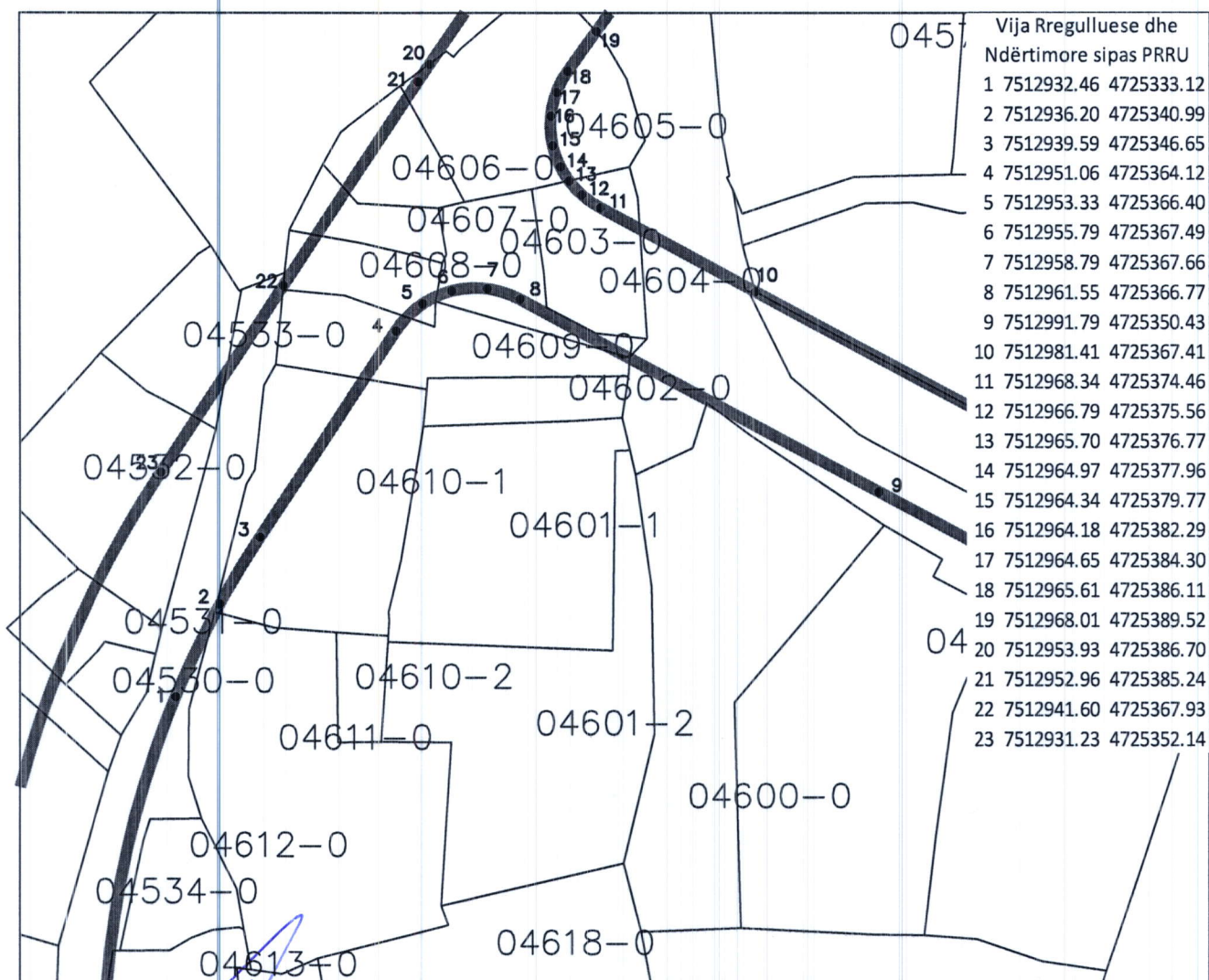
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN KOORDINATIV KOSOVAREF01



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Legjenda:

- Vija Rregulluese dhe Ndërtimore sipas PRRU
- Parcelat Kadastrale

Prishtinë: 21.10.2019

of the ...

of the ...

of the ...

of the ...



of the ...

of the ...

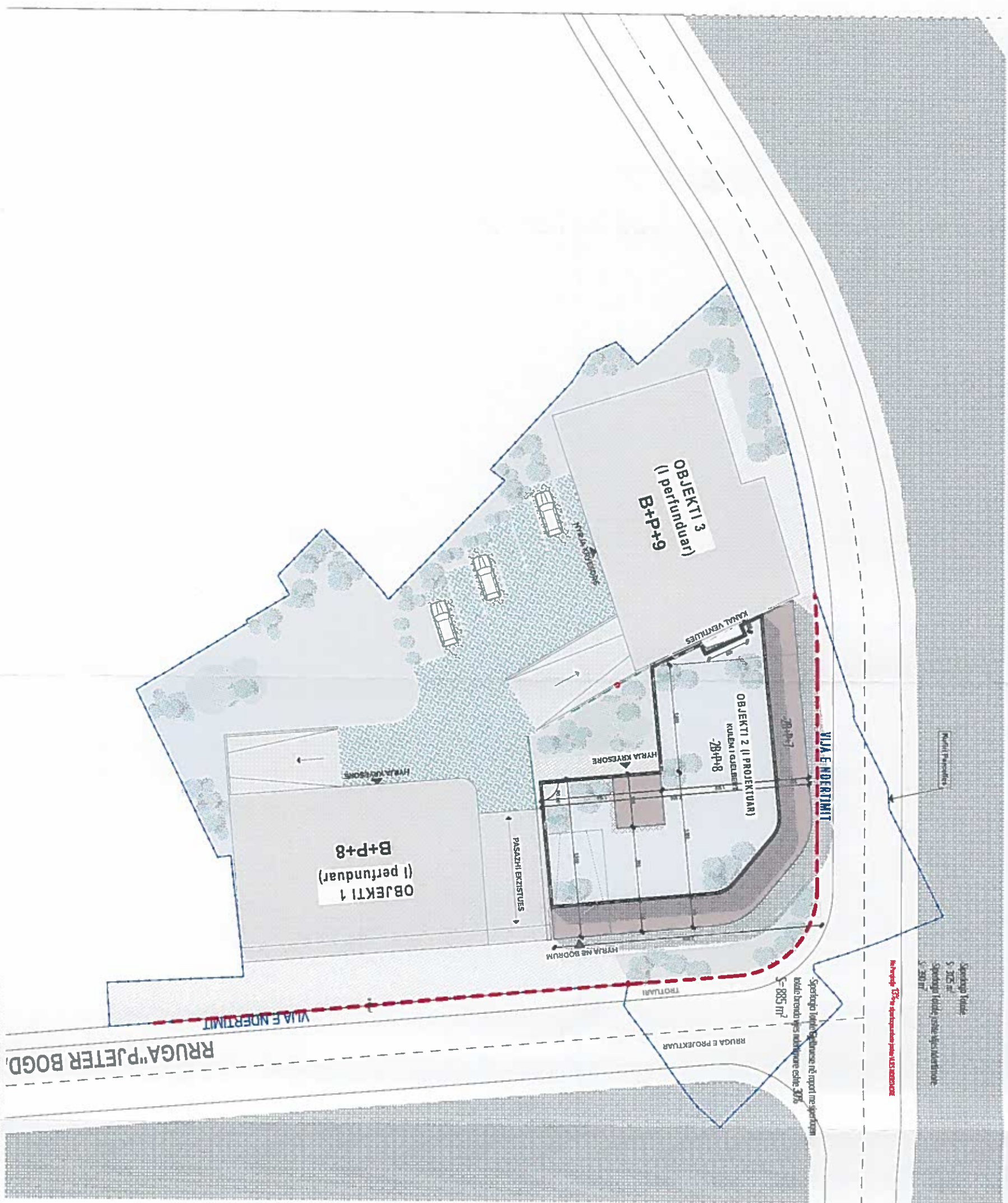
of the ...

of the ...

of the ...

of the ...

of the ...



ArchitecturePlanning

Projekues:
Bujar Hoxhani MSc. / Ark. cand.
Anton Lekiciq MSc. / Ark. cand.

Projekti:
Zgjidhja e ngushte Urbane

Skema:
1:400

Topografi:
1:400

Topografi:
1:400

APstudio

PARAPROJEKT

NTP ALBI-MONI

Investitor:
A. Toponitica 46001 V. Toponitica 46001
S. Shitani 46001 A. Bektashi 46001
S. Shitani 46001 A. Bektashi 46001
S. Shitani 46001 A. Bektashi 46001

Destinimi:
AFARISTO BANESOR

Veprim:
Topografi / Prishtine

Vendi:
Zgjidhja e ngushte Urbane

Prishtine, Mars 2019

Foto: ARKITEKTURA

PARAPROJEKT

NTP ALBI-MONI

Investitor:
A. Toponitica 46001 V. Toponitica 46001
S. Shitani 46001 A. Bektashi 46001
S. Shitani 46001 A. Bektashi 46001
S. Shitani 46001 A. Bektashi 46001

Destinimi:
AFARISTO BANESOR

Veprim:
Topografi / Prishtine

Vendi:
Zgjidhja e ngushte Urbane

Prishtine, Mars 2019

ArchitecturePlanning

Projekues:
Bujar Hoxhani MSc. / Ark. cand.
Anton Lekiciq MSc. / Ark. cand.

Projekti:
Zgjidhja e ngushte Urbane

Skema:
1:400

Topografi:
1:400

Topografi:
1:400

APstudio

PARAPROJEKT

NTP ALBI-MONI

Investitor:
A. Toponitica 46001 V. Toponitica 46001
S. Shitani 46001 A. Bektashi 46001
S. Shitani 46001 A. Bektashi 46001
S. Shitani 46001 A. Bektashi 46001

Destinimi:
AFARISTO BANESOR

Veprim:
Topografi / Prishtine

Vendi:
Zgjidhja e ngushte Urbane

Prishtine, Mars 2019

Foto: ARKITEKTURA

PARAPROJEKT

NTP ALBI-MONI

Investitor:
A. Toponitica 46001 V. Toponitica 46001
S. Shitani 46001 A. Bektashi 46001
S. Shitani 46001 A. Bektashi 46001
S. Shitani 46001 A. Bektashi 46001

Destinimi:
AFARISTO BANESOR

Veprim:
Topografi / Prishtine

Vendi:
Zgjidhja e ngushte Urbane

Prishtine, Mars 2019



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

Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

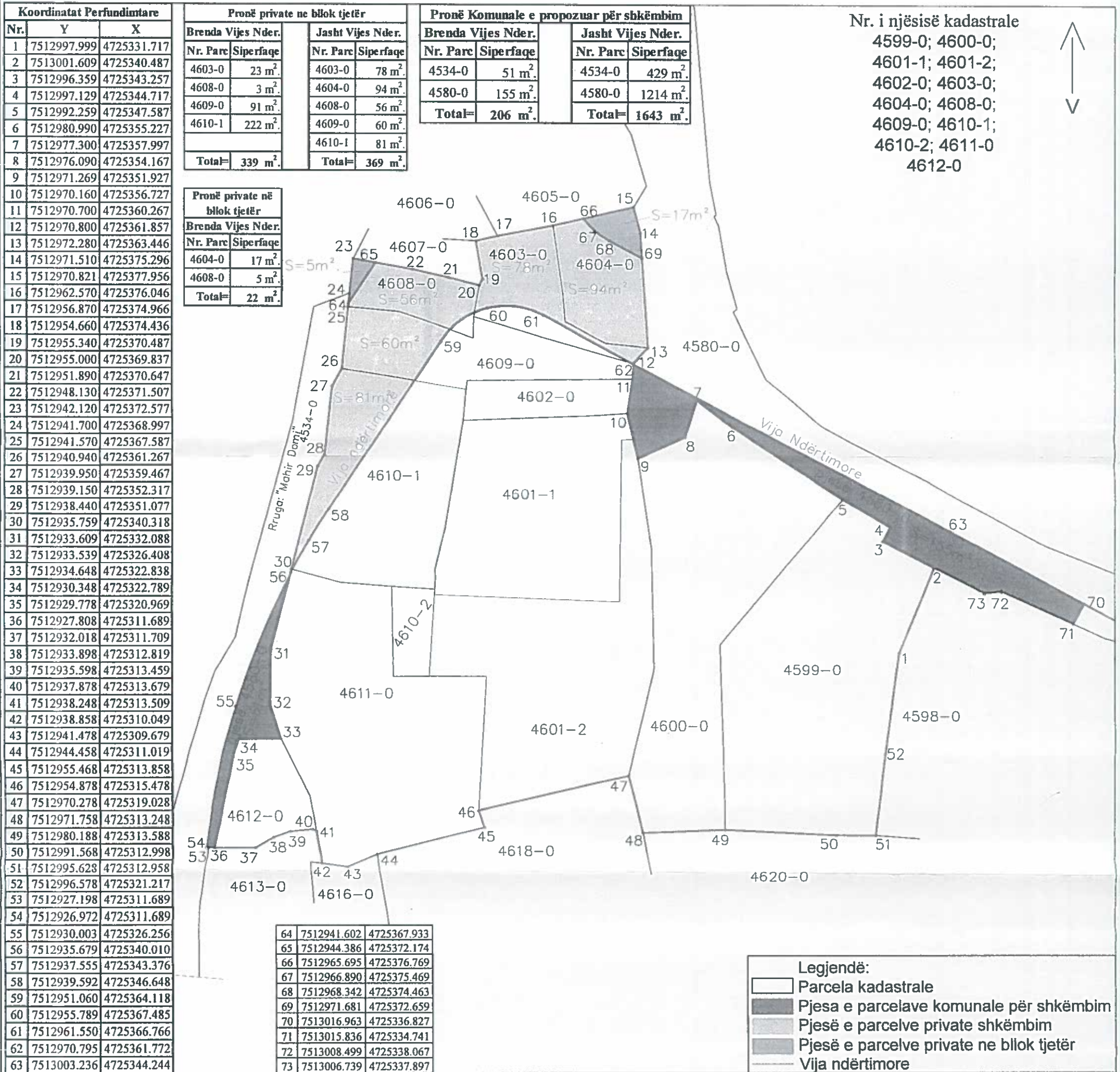
Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : _____

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____ /

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 400



MSc. Ing. Enis Hoda, gjeod. i lic.
Qemajl Hoda, gjeod.

Rilevoi / Snimio: _____

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanisë)

Nr. i licencës / Br. licence: 172

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 20.11.2019

Aprovoi / Usvojio: _____

(emri dhe mbiemri i përsosnit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



ENIS Q. HODA
PRISTINE
PRISTINA