



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

01-2293



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 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05 nr. 350/02-0251160/18 dt. 16.10.2018, në emër të pronarëve: Nexhmije Reçica, Naser Prapashtica, Isa Mustafa Enver Beha, Miradije Hoti dhe Mustafë Mustafa nga Prishtina, dhe investitorit “G-Goat Group”sh.p.k. me seli në Prishtinë, me pronar Remzi Gashi nga Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore me afarizëm, në kuadër të Bllokut urban “T3”, të Planit Rregullues “Tophane” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 11.01.2019, merr këtë:

V E N D I M

PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore pronarëve, Nexhmije Reçica, Naser Prapashtica, Isa Mustafa Enver Beha, Miradije Hoti dhe Mustafë Mustafa nga Prishtina, dhe investitorit “G-Goat Group”sh.p.k. me seli në Prishtinë, me pronar Remzi Gashi nga Prishtinë, sipas kërkesës 05 nr. 350/02-0251160/18 dt. 16.10.2018, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore me afarizëm, me etazhitet 2B+P+10, në kuadër të Bllokut urban “T3”, të Planit Rregullues “Tophane” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 4231-1, 4232-1, 4232-2, 4233-0, 4230-1, 4230-3 dhe 4230-4 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 01nr. 35-579 dt. 22.11.2005, me destinim “Zonë me destinim të përzier”, plotësuar me Vendimin për plotësimin dhe mënyrën e realizimit të Planit Rregullues Urban “Tophane” 01 nr. 35-374 dt. 03.04.2008, si dhe në Planin Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, me destinim “Ndërtim i lartë i përzier”.

Pronarët dhe investitori për kriteret dhe parametrat urban, si dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes “Informatë nga Plani Rregullues Matë 1 – PZHU” me referencë 04-350/01-0140632/18 dt. 14.06.2018, të lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm të Komunës së Prishtinës.

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

- Numri, sipërfaqet, pronarët dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr. 4231-1, me $S=233m^2$, me pronar Nexhmije Reçica..... “Shtëpi-ndërtesë $64m^2$ ” dhe “Oborr $164m^2$ ”;
 - nr. 4232-1, me $S=130m^2$, me pronar Naser Prapashtica..... “Shtëpi-ndërtesë $78m^2$ ” dhe “Oborr $52m^2$ ”;
 - nr. 4232-2, me $S=63m^2$, me pronar Naser Prapashtica..... “Shtëpi-ndërtesë $63m^2$ ”;
 - nr. 4233-0, me $S=894m^2$, me pronar Mustafa Mustafi dhe Isa Mustafa..... “Shtëpi-ndërtesë $236m^2$ ”, “Oborr $500m^2$ ” dhe “Arat $158m^2$ ”;
 - nr. 4230-1, me $S=137m^2$, me pronar Enver Beha dhe Miradije Hoti..... “Shtëpi-ndërtesë $64m^2$ ” dhe “Oborr $73m^2$ ”;
 - nr. 4230-3, me $S=90m^2$, me pronar Enver Beha dhe Miradije Hoti..... “Jo pjellore”;
 - nr. 4230-4, me $S=149m^2$, me pronar Enver Beha dhe Miradije Hoti..... “Jo pjellore”;

Sipërfaqja totale $S=1696m^2$.

- E drejta pronësore-juridike është private, në bazë të kopjeve të planit dhe certifikatave të njësive kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, shtrihen ndërtesa si në vijim:
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4231-1 ZK Prishtinë, shtrihet ndërtesa individuale banimore, me etazhitet P+1;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4232-1 dhe 4232-2 ZK Prishtinë, shtrihet ndërtesa individuale banimore, me etazhitete P+1;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4233 ZK Prishtinë, shtrihen 2 ndërtesa individuale banimore, me etazhitete P+1+Nk dhe dy ndërtesa ndihmëse P+0;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4230-1 ZK Prishtinë, shtrihet ndërtesa individuale banimore, me etazhitete P+1 dhe dy ndërtesa ndihmëse P+0;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4230-3 ZK Prishtinë, shtrihet ndërtesa individuale banimore, me etazhitete P+0;
 - Në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4230-4 ZK Prishtinë, nuk ka ndërtesë të ndërtuar;
- Janë toka urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi të vogël nga drejtimi, me disnivel $\sim 0.4m$ ';
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale është në rrugën ekzistuese dhe e planifikuar;
- Parcelat kadastrale të lartcekura shtrihen në bllokun urban "T3" dhe pjesërisht në rrugët e planifikuara të Planit Rregullues "Tophane";
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelave kadastrale, përfshihen ndërtesa individuale banimore, ndërtesa shumë banesore, etj.;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin-ndërtimin e ndërtesës shumë banesore dhe afariste, me etazhitet 2B+P+10, në kuadër të Bllokut urban "T3", të Planit Rregullues "Tophane" në Prishtinë, bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kompleks, pozicionimi, gabaritet dhe etazhitetet e ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesave 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 Planin e lokacionit – "zgjdhja urbane", bashkangjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste", konkretisht parcelat kadastrale të përfshira-të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr.4230-1, me $S=89m^2$;
 - nr.4230-3, me $S=13m^2$;
 - nr.4230-4, me $S=0m^2$;
 - nr.4231-1, me $S=224m^2$;
 - nr.4232-1 dhe 4232-2, me $S=119m^2$;
 - nr.4233-0, me $S=889m^2$;**Sipërfaqe totale $S=1334m^2$;**
- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste", konkretisht parcelat kadastrale të përfshira-të trajtuara jashtë vijës rregulluese, janë:
 - nr.4230-1, me $S=48m^2$;
 - nr.4230-3, me $S=77m^2$;
 - nr.4230-4, me $S=149m^2$;
 - nr.4231-1, me $S=9m^2$;
 - nr.4232-1 dhe 4232-2, me $S=74m^2$;
 - nr.4233-0, me $S=5m^2$;**Sipërfaqe totale $S=362m^2$;**
- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të parcelës ndërtimore, planifikohet të realizohen/ndërtohen ndërtesat shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore, shtrirje dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Ndërtesa: $S=8028.30\text{m}^2 / 6428.30\text{m}^2$, mbi tokë + 1600m^2 , nën tokë/
Etazhiteti: 2B+P+10,

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, sipas planit rregullues, të jetë për “banim”, si dhe hapësira afariste, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të garazheve, etj.(sipas projekt propozimit të prezantuar);
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas planit rregullues, është “P+7”, kurse i propozuar dhe i miratuar është 2B+P+10;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës ndërtimore- brenda vijës rregulluese (ISHP), sipas Planit Rregullues “Tophane”, për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabaritit në përdhese ose suterren, është max.50%, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban, për vendosjen e ndërtesës në bazë-gabaritit në përdhese ose suterren, është max.40%, andaj, si i vlefshëm përcaktohet koeficienti i përcaktuar me PZHU, prej max.40%, dhe kjo sipërfaqe për këtë ndërtesën, duhet të jetë:

Parcela ndërtimore - Blloku “T3”

$S = 1334 \times 0.4 = 533.60\text{m}^2$; / lejuar sipas planit rregullues

$S = 525\text{m}^2$; /sipas projekt propozimit/

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për nëntokë (ISHPN), sipas Planit Rregullues “Tophane”, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, është max.80%, ndërsa bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit është max. 60%, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

Parcela ndërtimore - Blloku “T3”

$S = 1334 \times 0.6 = 800.40\text{m}^2$; / lejuar sipas planit rregullues

$S = 800\text{m}^2$; /sipas projekt propozimit/

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ) është max. 20%, sipas planit rregullues, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe kjo sipërfaqe për këtë kompleks, duhet të jetë:

Parcela ndërtimore - Blloku “T3”

$S = 1334\text{m}^2 \times 0.2 = 266.80\text{m}^2$; / sipas projekt propozimit/

$S = 533.60\text{m}^2$; /sipas projekt propozimit/

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Tophane”, është maksimum 4.0, ndërsa sipas Planit Zhvillimor Urban është 3.0-4.0, andaj i vlefshëm përvetësohet koeficienti 4.0. Koeficienti ndërtimor i parcelave kadastrale të bashkuara 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 kjo sipërfaqe do të jetë:

Parcela ndërtimore - Blloku “T3”

A: $S = 1334 \times 4.0 = 5336\text{m}^2$; / lejuar sipas planit rregullues dhe PZHU-së /

$S = 6403\text{m}^2$; / sipas projekt propozimit /

- Me aplikimin e Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, sipërfaqja e parcelës jashtë vijës rregulluese (deri në 20% të parcelës ndërtimore) mund të kompensohet, dhe sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje dhe bazuar në parcelën ndërtimore, sipërfaqja prej 20% do të jetë, $S = 1334 \times 0.2$ (20%) = 266.80m^2 , ndërsa sipërfaqja e parcelave jashtë vijës rregulluese sipas dispozitës urbanistike është 362m^2 . Pasi që sipërfaqja e parcelave që shtrihen jashtë vijës rregulluese të bllokut urbanistike “T3”, është 362m^2 , ndërsa sipas Vendimit 01nr.400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me koeficient të ndërtimit, lejohet vetëm 266.80m^2 , kompensimi me sipërfaqe ndërtimore do të bëhet vetëm për 266.80m^2 , dhe atë si në vijim:

$B: 266.80 \times 4.0 = 1067.20\text{m}^2$

A+B = $5336 \times 1067.20 = 6403.20$ (sipërfaqe ndërtimore e lejuar mbi tokë)

S = 6402.2m^2 ; / sipas projekt propozimit /

- Destinimi i blloqeve urbanistike do të jetë sipas Planit Rregullues “Tophane”. Distanca e ndërtesës nga ngastrat kadasastrore me fqinjët të jetë $0.3H$ (ku H është lartësia maksimale e ndërtesës), ose me pëlqimin e fqinjëve mundë të ndërtohet në kufi të parcelave, si dhe nëse fasadën ka fqinji ka hapje

vetëm për kthina, si: banjë, wc, kthinë (shpajz), depo, shkallë, atëherë distanca minimale mund të jetë 300cm.

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2016 dhe protokolluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdhesis nga niveli i terrenit, nga rruga–niveli i terrenit duhet të jenë 1.4m’;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues, të prezantuar në Planin e situacionit - “zgjdhjen urbane” të kompleksit;
- Parkimi i makinave për nevojat e pronarëve (shfrytëzuesve) të ndërtesave kolektive të banimit të sigurohet në parcelën ndërtimore në brendi të bllokut. Për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi, standardi i parkimit respektivisht i garazhimit është 1.5 (vend garazhi) sipas Planit Rregullues “Tophane” ose min.1.0 vendparkim sipas Rregullores MMPH nr.03/2016, për një banesë. Për pjesën e afarizmit min. 1 vendparkim për 40m² afarizëm. Garazhet e ndërtesave kolektive të banimit vendosen në apo nën ndërtesa, në gabaritin e ndërtesës, apo nën tokë jashtë gabaritit të ndërtesës. Kompleksi të organizohet edhe me vend-parkimet e jashtme, rugët, shtigjet, trotuaret, terrenet sportive, këndet e lodrave për fëmijë, etj.;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjdhja 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.

V. Kompensimi / shpronësimi me koeficient ndërtimi i parcelës kadastrale, nr. 4230-1 me S=48m² , nr. 4230-3 me S=77m² , nr. 4230-4 me S=149m² , nr. 4231-1 me S=9m², nr. 4232-1 dhe 4232-2 me S=74m² dhe nr. 4233-0 me S=5m², me sipërfaqe totale prej S=362m², pjesa jashtë vijës rregulluese (deri në 20% të parcelës ndërtimore) të përfshira në rrugët e planifikuara, do të mundësohet me koeficient ndërtimi, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008. Pasi që sipërfaqja e parcelës ndërtimore brenda vijës rregulluese të bllokut urbanistik “T3”, të Planit Rregullues “Tophane”, është 1334m², sipas kalkulimit kjo sipërfaqe e shprehur në përqindje dhe bazuar në parcelën ndërtimore, sipërfaqja prej 20% do të jetë, S=1334 x 0.2 (20%) = 266.80m², atëherë, pronarët/investitori do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore prej 266.80 x 4.0 = 1067.20m², ndërsa për pjesën e mbetur e sipërfaqes së parcelave jashtë vijës rregullues prej: 362-266.80=95.20m², sipas alinejës 3 të pikës II, të Vendimit të lartcekur, ku thuhet, citoj: *“përfshirë nga pika II e këtij Vendimi, nëse pronarëve apo investitori i autorizuar i pronarit pajtohet, kjo formë e kompensimit mund të aplikohet edhe nëse përqindja e tokës që është objekt kompensimi tejkalon maksimumin e përqindjes së parapamë për rritje të koeficientit nga alineja 1, të pikës II, të këtij Vendimi, por, pa ndikim në rritje të këtij koeficienti apo obligimi tjetër të Komunës për kompensim.”*. Sipas të cilës konkludohet se pronari i parcelës për pjesën prej 95.20m² do të hjek dorë nga kompensimi.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me koeficient ndërtimi të parcelave dhe pjesëve të parcelave të lartcekura, bazuar në vendimin e lartcekur. Procedura e kompensimit/shpronësimit me koeficient ndërtimi, të pronës private, 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 pronarëve të parcelave kadastrale, dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Drejtorja e Pronës, para arritjes së marrëveshjes sipas këtij paragrafi, të konsultojë rregullativën ligjore në fuqi dhe të verifikojë sipërfaqet e sakta të parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale.

Sipërfaqja definitive e shpronësimit/kompensimit me sipërfaqe ndërtimore të trajtohet pas ndarjes, bashkimit dhe barazimit të sipërfaqeve sipas paragrafit VI. dhe VII. të këtij Vendimi.

Mos zbatimi i procedurës së paraparë sipas paragrafit 4 të pikës VI, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, do ta obligojë Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Ndarja / parcelimi, i parcelave kadastrale nr. 4230-1 me S=48m² , nr. 4230-3 me S=77m² , nr. 4230-4 me S=149m² , nr. 4231-1 me S=9m², nr. 4232-1 dhe 4232-2 me S=74m² dhe nr. 4233-0 me S=5m², do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese dhe rrugën e planifikuar të Blloku

urban "T3" të planit rregullues urban "Tophane", bazuar në Plani i situacionit – "zgjdhja urbane" dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjdhja urbane" dhe manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes/parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e ndarjes së parcelave 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 edhe në Plani i situacionit - "zgjdhja urbane" dhe manualin e ndarjes së parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i pjesëve të parcelave kadastrale nr. 4233-0, 4231-1, 4230-1 dhe 4232-0 ZK Prishtinë, sipas parcelës ndërtimore bazuar në Plani i situacionit – "zgjdhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, do të bëhet në një parcelë të vetme - parcelë ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e pjesëve të parcelave të lartcekura sipas, Planit të situacionit-"zgjdhja urbane" dhe manualit të bashkimit të parcelave, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të do 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-"zgjdhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. 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.

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, "*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, 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 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 - "zgjdhja 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, mobiluarin urban, etj;

- Projektin e strukturës së ndërimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të terrenit;

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

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

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

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

XI. Ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore - meqenëse pjesërisht parcela kadastrale nr. 4233-0, në sipërfaqe prej 158m², në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar si kulturë “arë e klasit 1”, 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);

Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcela kadastrale nr. 4233-0 ZK Prishtinë, në pjesën prej 158m², në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasit 1”, 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 tokave bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore brenda vijës rregulluese, prej S=7224m². 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, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XII. 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 bashkëinvestim (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);

XIII. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 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 parcelave kadastrale, bazuar në gjendjen ekzistuese, incizimin gjeodezik dhe projektin ideor të atyre ndërtimeve, sipas pikës 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënit.

XIV. 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 hapës

inor, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Pronarët, Nexhmije Reçica, Naser Prapashtica, Isa Mustafa, Enver Beha, Miradije Hoti dhe Mustafë Mustafa nga Prishtina, “G-Goat Group”sh.p.k. me seli në Prishtinë, me pronar Remzi Gashi nga Prishtinë, me kërkesën 05 nr. 350/02-0251160/18 dt. 16.10.2018, kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor, për ndërtimin e ndërtesës shumëbanesore me afarizëm, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesat e lartcekura, pronarët dhe investitori kanë prezantuar dokumentacionin, si në vijim:

- *Kopjet e planit dhe certifikatat e njësive kadastrale për parcelat kadastrale nr. 4231-1, 4232-1, 4232-2, 4233-0, 4230-1, 4230-3 dhe 4230-4 ZK Prishtinë;*
- *Informatën nga Plani Rregullues nr. 04-350/01-0140632/18 dt. 14.06.2018, lëshuar Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm - Prishtinë;*

- Kontratën për ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes të Enver Beha, Miradije Hoti, Shaip Hoti nga Prishtina, dhe investitorit "G-Goat Group" sh.p.k., të vërtetuar te noterja Valbona. Y. Murtezi Bytyqi me LRP.Nr. 4840/2018 dt. 23.11.2018;
- Kontratën për ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes të ENaser Prapashtica, Sheherzade Ukiq Prapashtica nga Prishtina, dhe investitorit "G-Goat Group" sh.p.k., të vërtetuar te noterja Valbona. Y. Murtezi Bytyqi me LRP.Nr. 3749/2018 dt. 24.09.2018;
- Kontratën për ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes të Mustafë Mustafa, Xhevrie Mustafa, Isa Mustafa dhe Qevsere Mustafa nga Prishtina, dhe investitorit "G-Goat Group" sh.p.k., të vërtetuar te noterja Valbona. Y. Murtezi Bytyqi me LRP.Nr. 3722/2018 dt. 21.09.2018;
- Kontratën për ndërtimin e përbashkët të lidhur në mes të Nexhmije Reçica, dhe investitorit "G-Goat" sh.p.k., të vërtetuar te noterja Valbona. Y. Murtezi Bytyqi me LRP.Nr. 3281/2018 dt. 24.08.2018;
- Fotokopjen e pa vërtetuar të certifikatës së regjistrimit të biznesit të kompanisë "G-Goat Group" sh.p.k., të regjistruar me nr. 810098170;
- Incizimin gjeodezik të parcelave kadastrale, të punuar nga gjeodeti i licencuar Driton Haziri, me numër të licencës 177;
- Manualin gjeodezik të bashkimit dhe ndarjes së parcelave kadastrale, të punuar nga gjeodeti i licencuar Driton Haziri, me numër të licencës 177;
- Projekti i lokacionit – zgjidhja urbane e punuar nga kompania projektuese "LSN Arkitekt", me certifikatë të regjistrimit të biznesit 70860309, me projektues ark. Lulzim Nuza;
- Fotografi të gjendjes ekzistuese të lokacionit;
- Fotokopja e pa vërtetuar e autorizimit me anë të cilit Nexhmije Reçica nga Prishtina, autorizon Lulzim Nuza nga Gjakoca, për përfaqësim pranë Drejtorisë së Urbanizmit, të vërtetuar te noterja Valbona. Y. Murtezi Bytyqi me LRP.Nr. 3959/2018, me datë 04.10.2018;
- Fotokopja e pa vërtetuar e autorizimit me anë të cilit Mustafë Mustafa nga Prishtina, autorizon Lulzim Nuza nga Gjakoca, për përfaqësim pranë Drejtorisë së Urbanizmit, të vërtetuar te noterja Valbona. Y. Murtezi Bytyqi me LRP.Nr. 3957/2018, me datë 04.10.2018;
- Fotokopja e pa vërtetuar e autorizimit me anë të cilit Naser Prapashtica nga Prishtina, autorizon Lulzim Nuza nga Gjakoca, për përfaqësim pranë Drejtorisë së Urbanizmit, të vërtetuar te noterja Valbona. Y. Murtezi Bytyqi me LRP.Nr. 3959/2018, me datë 04.10.2018;
- Pëlqimin me anë të cilit Nexhat Prapashtica dhe Ibrahim Prapashtica nga Prishtina, në cilësinë e bashkëpronarëve të parcelës kadastrale nr. 4234-0 ZK Prishtinë, japin pëlqimin fqinjëve Mustafë Mustafa dhe Isa Mustafa nga Prishtina, në cilësinë e bashkëpronarëve të parcelës kadastrale nr. 4233-0 ZK Prishtinë, që kanë të drejtë që objekti i ndërtimit në parcelën e tyre ka të drejtë të ofrohet deri te kufiri i parcelës tonë, pa asnjë pengesa nga pronarët e parcelës 4234-0 ZK Prishtinë, të vërtetuar te noterja Valbona. Y. Murtezi Bytyqi me LRP.Nr. 4756/2018 dt. 19.11.2018;
- Ftesa zyrtare e dërguar nga kjo Drejtori për Bekim Demiri nga Prishtinë, në cilësinë pronarit të parcelës kadastrale nr. 4230-2 ZK Prishtinë (e dërguar me postë me datën 27.11.2018);
- Procesverbali i datës 07.12.2018 ora 13:30, i ftesës zyrtare e dërguar nga kjo Drejtori për Bekim Demiri nga Prishtinë, në cilësinë pronarit të parcelës kadastrale nr. 4230-2 ZK Prishtinë;
- Procesverbali i datës 14.12.2018 ora 10:00 (prezenca : Bekim Demiri pronari i parcelës kadastrale nr. 4230-2 ZK Prishtinë);
- Procesverbali i datës 24.12.2018 ora 10:15 (prezenca : Bekim Demiri pronari i parcelës kadastrale nr. 4230-2 ZK Prishtinë, Korab Gashi përfaqësues i kompanisë investuese dhe Lulzim Nuza i autorizuar i kompanisë investuese);
- Procesverbali i datës 10.01.2019 ora 10:00 (prezenca : Bekim Demiri pronari i parcelës kadastrale nr. 4230-2 ZK Prishtinë);
- Procesverbali i datës 11.01.2019 ora 10:00 (prezenca : Korab Gashi përfaqësues i kompanisë investuese);
- Vërtetimin e tatimit të pronarëve parcelave;
- Fotokopjet e letërnjoftimit të pronarëve të parcelave dhe të autorizuarit;

Kjo Drejtori, pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për zonën në fjalë dhe legjisllacionit në fuqi, ka konstatuar se, për këtë çështje janë zhvilluar procedurat administrative të cilat në mënyrë kronologjike do të paraqiten si në vijim:

Pronarët Naser Prapashtica, Isa Mustafa Enver Beha, Miradije Hoti dhe Mustafa Mustafi nga Prishtina, me investitor "G-Goat Group" sh.p.k. me seli në Prishtinë, me pronar Remzi Gashi nga Prishtinë, me kërkesën 0505 nr. 350/02-0251160/18 dt. 16.10.2018, kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, me etazhitet 2B+P+10, në kuadër të Bllokut urban "T3", tërësisë "T", të Planit Rregullues "Tophane" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 832-6, 832-7 dhe 832-32, të evidentuara në certifikatat e njëjësive kadastrale nr. 4231-1, 4232-1, 4232-2, 4233-0, 4230-1, 4230-3 dhe 4230-4 ZK Prishtinë.

Drejtorja e Urbanizmit pas shqyrtimit të kërkesës me dokumentacionin e prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin në fjalë dhe rregulativës ligjore në fuqi, me shkresën zyrtare "Informim – plotësim dokumentacioni" 05-350/02-0251160/18 dt. 23.10.2018, ka kërkuar plotësimin e lëndës me pikat si në vijim:

- Në projektin konceptual të prezantuar nga kompania projektuese "LSN Arkitekt", me certifikatë të regjistrimit të biznesit 70860309, me bartës të projektit Arben Isahu, ida. Në zgjidhje urbane janë përfshirë edhe parcelat kadastrale nr.4230-4, 4230-3, 4230-2 dhe 4230-1 ZK Prishtinë, për të cilat parcela nuk është prezantuar dokumentacioni i pronësisë;
- Në bazë të projektit konceptual të prezantuar është paraparë ndërtimi i ndërtesës në kufi të parcelave fqinje nr. 4234-0 dhe 4229-0 ZK Prishtinë. Për vazhdimin e shqyrtimit të kërkesës duhet të prezantohet pëlqimi nga pronarët e parcelave fqinje ose të respektohen kriteret e distanca nga parcelat fqinje të parapara sipas Plani Rregullues "Tophane";
- Të prezantohet projekti konceptual i etazhës së katit të parë në raport me Planin Rregullues "Tophane";
- Të prezantohet incizimi gjeodezik i pozicionimit të etazheve i punuar në sitemin kordinativ KosovaRef01 i punuar nga gjeodeti i licencuar;
- Të prezantohet manuali i bashkimit dhe ndarjes së parcelave kadastrale konform vijës rregullative të Planit Rregullues "Tophane", i punuar nga gjeodeti i licencuar;

Në bazë të Nenit 21, pika 4, e Ligjit për Ndërtim, palës i janë caktuar afat prej 15 ditëve për plotësimin e dokumentacionit. Kërkuesit, me kërkesën 05 nr. 350/02-0251160/18/18 dt. 08.11.2018, i janë drejtuar kësaj drejtorie për shtyerjen e afatit të plotësimit të lëndës dhe njëherit ka kërkuar nga kjo Drejtori që të kontaktoj me pronarin e parcelës fqinje nr. 4230-2 ZK Prishtinë, pasi që i njëjti nuk pranon të negociojë. Pronarët, me kërkesën 05 nr.350/02-0251160/18/2 dt. 23.11.2018, i janë drejtuar kësaj Drejtorie me kërkesë për plotësimin e dokumentacionit të lëndës 05 nr. 350/02-0251160/18 dt. 16.10.2018.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, konform Udhëzimit Administrativ 06/2017, të MMPH-së, ka vendosur njoftimin publik 29.11.2018 deri më 13.12.2018, me ç' rast nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sugjerim.

Kjo Drejtori, pas pranimit të kërkesave 05 nr. 350/02-0251160/18/18 dt. 08.11.2018 dhe 05 nr.350/02-0251160/18/2 dt. 23.11.2018, ka konstatuar se në kuadër të bllokut urbanistik "T3", tërësisë "T", të Planit Rregullues "Tophane", shtrihet pjesërisht e parcela kadastrale nr. 4230-2 ZK Prishtinë, ku pas vizitës në teren me datën 07.12.2018, është konstatuar se në parcelë shtrihet ndërtesa me etazhitet P+1, me destinim për banim dhe afarizëm. Pasi që parcela kadastrale nr. 4230-2 ZK Prishtinë, nuk është përfshirë në zgjidhjen urbane të prezantuar nga bashkëpronarët me kërkesën 05 nr. 350/02-0251160/18 dt. 16.10.2018, dhe njëherit me kërkesën 05 nr. 350/02-0251160/18/18 dt. 08.11.2018, bashkëpronarët kanë kërkuar nga Drejtorja e Urbanizmit që të ftoj pronarin e parcelës kadastrale nr. 4230-2 ZK Prishtinë, për inkorporim në zgjidhje urbane, andaj kjo Drejtori me ftesë zyrtare të datës 27.11.2018 (të dërguar me postë), ka ftuar pronarin e parcelës kadastrale nr. 4230-2 ZK Prishtinë, Bekim Demiri-n, që me datën 05.12.2018, të merr pjesë në procedimin administrativ, gjegjësisht trajtimin e projekt propozimit të prezantuar me kërkesën 05-350/02-0251160/18 dt. 16.10.2018, të pronarëve, Nexhmije Reçica, Naser Prapashtica, Isa Mustafa dhe Mustafa Mustafi nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për ndërtimin e ndërtimin e ndërtesës shumë banesore & afariste, në kuadër të Bllokut urban "T-3", tërësisë "T", të Planit Rregullues "Tophane" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të kompleksit të parcelës kadastrale nr. 4232-2, 4232-1, 4231-1, 4233-0, 4230-4, 4230-3, dhe 4230-1 ZK Prishtinë. Bekim Demiri nuk i është përgjigjur ftesës zyrtare. Pasi që pronari i parcelës nuk i është përgjigjur ftesës, kjo Drejtori, përsëri ka dërguar ftesë në lokacion me datën 07.12.2018, që me datën 14.12.2018, të merr pjesë në procedimin administrativ, gjegjësisht trajtimin e projekt propozimit të prezantuar me kërkesën 05-350/02-0251160/18 dt. 16.10.2018.

Bekim Demiri nga Prishtina, në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 4230-2 ZK Prishtinë, me datën 14.12.2018, i është përgjigjur ftesës zyrtare (procesverbali i datës 14.12.2018), me ç' rast nga kjo drejtori

është informuar rreth kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore të parashtruar nga parcelat fqinje. Bekim Demiri deklaroi si në vijim, citoj: *“jam i interesuar me hy në zgjidhje urbane me kushte të barabarta mirëpo që duhet të vlerësohet pozita e lokalit me çasje në rrugën “Ilir Konusheci”.* Procesverbalit është mbyllur me konkludimin, citoj: *“me kërkesë të drejtorisë dhe pajtim të palës që të zhvillohet një takim me datën 24.12.2018, ora 10:00, së bashku me investitorin.”*

Me datën 24.12.2018, ora 10:00, është mbajtur takimi i radhës i paraparë sipas procesverbalit të lartcekur, ku prezent ishin: Bekim Demiri në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 4230-2 ZK Prishtinë, Lulzim Nuza- arkitekt i autorizuar nga investitori për procedura administrative, dhe Korab Gashi, në cilësinë e përfaqësuesit të kompanisë investuese “G-Goat Group” sh.p.k.. Në këtë takim investitori dhe pronarët janë njoftuar për rëndësinë e implementimit të zgjidhjen urbane për lokacionin në fjalë dhe shqyrtimin e mundësisë së inkomporimit në zgjidhje urbane apo ndërtim të parcelës kadastrale nr. 4230-2 ZK Prishtinë. Nga takimi i mbajtur, deklarata ishin si në vijim:

- *Korab Gashi deklaroi: kam zbatuar gjitha kriteret në bazë të kontratave të cilat janë valide me të tjerët me kohshitet përreth zotri Bekim Demiri dhe jam i gatshëm të inkomporoj në zgjidhje urbane me kushte të njehta me të tjerët duke ofruar komplet metrat katror të pjesës ideale të tije, 40% sipas planit rregullues dhe pjesa tjetër e metrave katror të shpërndahet si gjithë pronarëve tjerë.*
- *Bekim Demiri deklaroi: kërkoj që të më ipet shputa prej 40% në përdhese, pjesa tjetër e mbetur e metrave katror të më ipet si banim dhe të paguhet qiraja prej 1300€ në muaj deri në ndërtim.*

Me datën 10.01.2019, ora 10:00, është mbajtur takimi i radhës i paraparë sipas procesverbalit të lartcekur, ku prezent ishte: Bekim Demiri në cilësinë e pronarit të parcelës kadastrale nr. 4230-2 ZK Prishtinë. Në këtë takim pronari është njoftuar edhe njëherë për rëndësinë e inkomporimit/implementimit të zgjidhjen urbane për lokacionin në fjalë dhe shqyrtimin e mundësisë së inkomporimit në zgjidhje urbane apo ndërtim të parcelës kadastrale nr. 4230-2 ZK Prishtinë. Nga takimi i mbajtur, deklarata ishte si në vijim:

- *Unë jam i gatshëm me qenë pjesë e zgjidhjes me kushtin që kompania investuese “G-Goat Group” shpk i paguan parët të cilat unë i kam në kontratën e noterizuar – kontrata i shitblerjes së lokalit. Në të kundërtën kompania vazhdon punën sipas kriterëve të Planit.*

Me datën 11.01.2019, ora 10:00, është mbajtur takimi i radhës i paraparë sipas procesverbalit të lartcekur, ku prezent ishte: Korab Gashi – përfaqësues i kompanisë investuese “G-Goat Group” shpk. Në këtë takim investitori është njoftuar me deklaratën e Bekim Demiri-t të dhënë me datën 10.01.2019. Nga takimi i mbajtur, deklarata e Korab Gashi-t ishte si në vijim:

- *Përfaqësuesi i kompanisë Korab Gashi nuk pajtohet me kërkesat e Bekim Demiri-t sepse kemi bërë lëshime të njëpasnjëshme duke i dhënë 100%-in e 40%-it të shputës që i takon që është shumë më shumë se kontratat me pronarët tjerë në të njëjtin bllok urbanistik.*

Pas prezantimit të zgjidhjes urbane, është bërë kontrollimi i rrugëve të prezantuara brenda zgjidhjes urbane – projektit të lokacionit të prezantuar, nga zyrtari përgjegjës për komunikacion i kësaj drejtori, me ç ‘rast i njëjti ka konstatuar si në vijim: *Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Isa Mustafa, Mustafë Mustafi, Naser Prapashtica, Nexhmije Reqica, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-0251160/18, të dt. 16.10.2018, kyçja për automjete në rrugën e planifikuar të paraparë me këtë zgjidhje urbane ku një pjesë e rrugës bëhet përmes pasazhit, mund të pranohen si e tillë, bazuar në kategorinë e rrugës dhe shmangies 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 parking, respektivisht në 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 planifikuar 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 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 rrënimimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, është përfunduar procedura e njoftimit publik 29.11.2018-13.11.2018, dhe nuk është pranuar asnjë vërejtje ose sugjerim, andaj, Drejtoria e Urbanizmit ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit - “zgjidhja urbane”, i propozuar me projekt propozimin e ndërtesave, është në harmoni me destinimin e planit

rregullues "Tophane" 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 situacionit -"zgjidha urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregullues dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Tophane" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali gjeodezik për ndarje/bashkim/apo ndarje dhe bashkim.

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-ja.

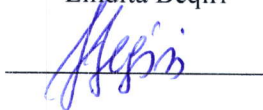
I dërgohet: Kërkuesit/ve/Investitorit, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, në dosje të lëndës, kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-0251160/18 DT. 11.01.2019**

Zyrtari,
Zejnulla Rexhepi



U.D. Udhëheqëse e sektorit,
Lindita Beqiri



Drejtori,
Ardian Olluri

