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

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44, 53, 55, 57, 58 dhe 84 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, 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 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 duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/03-267514/19 dt. 31.10.2019, të aplikuesve Naxhije Hertica, Ganimete Robaj-Xhelili nga Prishtina, dhe investitorit “Labi Com” shpk, me seli në Prishtinë, për miratimin e plotësimit dhe ndryshimit të kushteve ndërtimore të caktuara me aktin administrativ “Vendim për caktim të kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/02-0144544/18 dt. 07.12.2018, lëshuar nga kjo drejtori, pranimin e palës në procedurë, përfshirjen në trajtim edhe të parcelave tjera, si dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore për “Grupi-Faza 2”, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore me afarizëm-“Ndërtesa 2A” dhe “Ndërtesa 2B”, si “Grupi-Faza 2” e realizimit, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “T4” të Planit Rregullues “Tophane” në Prishtinë dhe Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 04.11.2021, merr këtë:

V E N D I M

PËR MIRATIMIN E KËRKESËS 05 Nr. 350/03-267514/19 dt. 31.10.2019 PËR NDRYSHIM-PLOTËSIM TË AKTIT ADMINISTRATIV “VENDIM PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE”, 05 NR. 350/02-0144544/18 DT. 07.12.2018 DHE “VENDIM PËR NDRYSHIMIN, PLOTËSIMIN, DHE KORRIGJIMIN E VENDIMIT PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE 05 NR. 350/02-0144544/18 DT. 07.12.2018”, 05 NR. 350/03-13113/19 DT. 12.02.2019, SHFUQIZIMIN E PJESSHËM TË TIJ, PRANIMIN E PALËVE NË PROCEDURË DHE RI-CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE PËR “GRUPI-FAZA 2”

I. Miratohet kërkesa 05 Nr. 350/03-267514/19 dt. 31.10.2019, në emër të aplikuesve Naxhije Hertica, Ganimete Robaj-Xhelili nga Prishtina, dhe investitorit “Labi Com” shpk, me seli në Prishtinë, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70563568, dhe me pronar Shefqet Gashi nga Prishtina, për ndryshimin-plotësimin e aktit administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore” 05 Nr. 350/02-0144544/18 dt. 07.12.2018, lëshuar nga kjo drejtori, pranimin e palëve në procedurë, përfshirjen në trajtim edhe të parcelave tjera dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore për “Grupi-Faza 2”.

II. Shfuqizohet pjesëshëm akti adminsitrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore” 05 Nr. 350/02-0144544/18 dt. 07.12.2018, përkatësisht shfuqizohen kushtet ndërtimore të caktuara për “Grupi-faza 2” – “Objekti 2A” dhe “Objekti 2B”, të caktuara nga kjo drejtori, në emër të pronarëve Bylent Ribari, Turgay Huniler, Adem Ribari, Sadije Hoxha, Ruzhdi Boshnjaku, Atije Ymeri, Rukije Dobërçani, Neriman Hasanxhekaj, Eroll Kursani, Edaa Nikaç, Ismet Mujeci, Adem Mujeci, Arif Emini, Sokol Emini, Shefqet Emini, Enis Emini, Bahrije Pakashtica, Mustafa Pakashtica, Fatmir Morina, Mehmet Rizani, Sabrije Rizani, Mevlude Ballovc, Xhevdet Zariqi, Xhevat Zariqi, Xhelal Zariqi, Suzan Mehmeti, Shukran Hoti, Hatixhe Krasniqi, Levent Pakashtica dhe Teuta Pakashtica të gjithë nga Prishtina, dhe investitori NTN “Labi Com” shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70563568, dhe me pronar Shefqet Gashi, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste “Grupi-faza 1” – “Objekti 1A”, “Objekti 1B”, dhe “Grupi-faza 2” – “Objekti 2A” dhe “Objekti 2B”, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban “T4” të Planit Rregullues “Tophane” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 4284-0, 4285-0, 4286-0 (me kusht), 4287-0, 4288-0,

4289-0 (me kusht), 4290-0, 4291-0, 4292-0, 4293-0, 4294-1, 4294-2, 4295-0, 4296-0, dhe 4297-0 ZK Prishtinë, dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 4306-0 dhe 4307-0 ZK Prishtinë, me trajtim edhe të pjesës së parcelës kadastrale nr. 7704-0 ZK Prishtinë, në pronësi "P.SH. Rrugë KK Prishtinë", me pjesët e parcelës kadastrale nr. 4289-0, 4288-0 dhe 4287-0 ZK Prishtinë, dhe kërkesa për caktimin e kushteve ndërtimore merret në rishqyrtim.

III. U ri-caktohen kushtet ndërtimore bashkëpronarëve Arif Emini, Sokol Emini, Shefqet Emini, Enis Emini, Ismet Mujeci, Adem Mujeci, Naxhije Hertica, Ganimete Robaj-Xhelili, Hatixhe Krasniqi, Teuta Pakashtica, Bahrije Pakashtica, Mustafa Pakashtica, Levent Pakashtica dhe Gjylinaze Robaj nga Prishtina, dhe investitorit NTN "Labi Com" shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70563568, dhe me pronar Shefqet Gashi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 Nr. 350/03-267514/19 dt. 31.10.2019, për miratim të ndryshimit-plotësimit "Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore" 05 Nr. 350/02-0144544/18 dt. 07.12.2018, lëshuar nga kjo drejtori, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – "Ndërtesa 2A", me etazhitet -2B+P+10 dhe "Ndërtesa 2B", me etazhitet -2B+P+9, si "Grupi-Faza 2" e realizimit, në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban "T4" të Planit Rregullues "Tophane" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 4284-1, 4284-2, 4285-1, 4285-2, 4289-2, 4306-1, 4306-2, 7704-5, 7704-6, 7704-7, 10269-2 dhe 10304-2 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit/plani i situacionit -"zgjdhja urbane" të prezantuar.

IV. Lokacioni i parcelave kadastrale, për të cilat ri-caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, 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 "ndërtim banesor", 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, dhe
- 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 i përzier".

Pronarët dhe investitori, me shkresën "Informim nga Plani Rregullues Tophane-PZHU", me referencë 05 Nr. 350/01-0069549/17 dt. 28.03.2017, të datës 06.04.2017, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës, dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor të publikuara në faqen zyrtare të Komunës së Prishtinës, janë informuar për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtim për atë zonë.

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
 - nr. 4284-1.....S=25 m².....Arif, Sokol, Raif, Shefqet dhe Enis Emini....."tokë ndërtimore";
 - nr. 4284-2.....S=296 m².....Arif, Sokol, Raif, Shefqet dhe Enis Emini....."tokë ndërtimore";
 - nr. 4285-1.....S=13 m².....Ismet dhe Adem Mujeci....."tokë ndërtimore";
 - nr. 4285-2.....S=218 m².....Ismet dhe Adem Mujeci....."tokë ndërtimore";
 - nr. 4289-2.....S=167 m².....Naxhije Hertica....."tokë ndërtimore";
 - nr. 4306-1.....S=253 m².....Ganimete Robaj-Xhelili, Hatixhe Krasniqi, Teuta Pakashtica....."tokë ndërtimore";
 - nr. 4306-2.....S=60 m².....Ganimete Robaj-Xhelili, Hatixhe Krasniqi, Teuta Pakashtica....."tokë ndërtimore";
 - nr. 7704-5.....S=16 m².....Bahrije dhe Mustafa Pakashtica....."tokë ndërtimore";
 - nr. 7704-6.....S=15 m².....Naxhije Hertica....."tokë ndërtimore";
 - nr. 7704-7.....S=7 m².....Naxhije Hertica....."tokë ndërtimore";
 - nr. 10269-2.....S=252 m².....Bahrije dhe Mustafa Pakashtica....."tokë ndërtimore";
 - nr. 10304-2.....S=457 m².....Hatixhe Krasniqi, Levent Pakashtica dhe Gjylinaze Robaj....."tokë ndërtimore";

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale, të trajtuara S=1779 m²;

- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, në bazë të certifikatave të njëjseve kadastrale, është private, dhe janë me destinim tokë ndërtimore, me kyçje në infrastrukturë teknike: rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;

- Me aktin administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/02-0144544/18 dt. 07.12.2018 dhe “Vendim për ndryshimin, plotësimin, dhe korrigjimin e Vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-0144544/18 dt. 07.12.2018”, 05 Nr. 350/03-13113/19 dt. 12.02.2019, kjo drejtori ka caktuar kushtet ndërtimore për parcelat kadastrale nr. 4284-0, 4285-0, 4286-0 (me kusht), 4287-0, 4288-0, 4289-0 (me kusht), 4290-0, 4291-0, 4292-0, 4293-0, 4294-1, 4294-2, 4295-0, 4296-0, dhe 4297-0 ZK Prishtinë, dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 4306-0 dhe 4307-0 ZK Prishtinë, me trajtim edhe të pjesës së parcelës kadastrale nr. 7704-0 ZK Prishtinë, në pronësi “P.SH. Rrugë KK Prishtinë”, me pjesët e parcelës kadastrale nr. 4289-0, 4288-0 dhe 4287-0 ZK Prishtinë, të shtrira në kuadër të bllokut urban “T4”, të konceptuara në dy grupe-faza të realizimit, “Grupi-faza 1” dhe “Grupi-faza 2”;
- Bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara për “Grupi-Faza 1”, sipas aktit të referuar në paragrafin paraprak, është formuar parcela ndërtimore nr. 10261-1 ZK Prishtinë, me sipërfaqe $S=2039 \text{ m}^2$, dhe parcela kadastrale nr. 10261-2 ZK Prishtinë, me sipërfaqe $S=344 \text{ m}^2$, e shtrirë jashtë vijës rregulluese të bllokut urban “T4”, pas përfundimit të procedurës së kompensimit/shpronësimit (sipas Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin/shpronësimin e pronës private, të planifikuar për interes publik), ka kaluar në pronësi komunale. Sipas llogarive të bëra, për parcelën nr. 10261-1 dhe nr. 10261-2 ZK Prishtinë, pronarët dhe investitorit do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore $S=2039+344=2383 \times 4.0=9532 \text{ m}^2$. Me aktin administrativ “Vendim për lejimin e ndërtimit”, 05 Nr. 351/02-92153/19 dt. 24.09.2019, është lejuar dhe realizuar ndërtimi i ndërtesave shumë banesore dhe afariste – Objekti 1A dhe Objekti 1B, me etazhitet -2B+P+10, me sipërfaqe të përgjithshme bruto $S=11600.30 \text{ m}^2$, ku sipërfaqja $S=8972.52 \text{ m}^2$, është sipërfaqe ndërtimore mbi tokë, dhe sipërfaqja $S=2627.78 \text{ m}^2$, është sipërfaqe nëntokë. Ndërsa, bazuar në pikën 10, të paragrafit V. Kushtet ndërtimore..., të aktit administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/02-0144544/18 dt. 07.12.2018, me kërkesë të investitorit (sipas shkresës “Deklaratë”, të investitorit Shefqet Gashi, dt. 04.12.2018), me qëllim të barazimit të sipërfaqeve ndërtimore, respektivisht të etazhitetit të fazës së parë dhe fazës së dytë të ndërtimit, sipërfaqja ndërtimore prej $S=559.60 \text{ m}^2$ (e llogaritur për pjesën e parcelës kadastrale nr. 4297-0, ZK Prishtinë, me sipërfaqen $S=139.90 \times 4.0=559.60 \text{ m}^2$), do të bartet, përkatësisht do të realizohet/ ndërtohet në fazën e dytë të ndërtimit;
- Po ashtu, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara, është bërë ndarja e parcelave kadastrale, ku sipas gjendjes kadastrale aktuale, parcelat kadastrale nr. 4284-1 dhe 4285-1 shtrihen jashtë vijës rregulluese të bllokut urban “T4”, dhe të njëjtat do të trajtohen sipas Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin/shpronësimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, ndërsa parcelat kadastrale nr. 4289-1 dhe 10269-3, pas këmbimit me parcelat kadastrale nr. 7704-5, 7704-6, dhe 7704-7, kanë kaluar në pronësi komunale;
- Ndërsa, pasi që parcela kadastrale nr. 7704-8, në pronësi komunale, dhe parcela kadastrale nr. 10269-4, në pronësi private, shtrihen nën ndërtesën ekzistuese, e ndërtuar në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4286-0, me etazhitet P+2+Nk, janë ndarë bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara, dhe të njëjtat mbetet të trajtohen në faza tjera të zhvillimit të bllokut urban, pasi që njëri nga bashkëpronarët e parcelës kadastrale nr. 4286-0, është deklaruar për mospërfshirje në këtë zgjidhje urbane të propozuar dhe në trajtim;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, shtrihen ndërtesa-shtëpi individuale të banimit, dhe atë: në parcelën kadastrale nr. 4284-2 shtrihet një ndërtesë, me etazhitet P+2+Nk, në parcelat nr. 4285-1 dhe 4285-2, shtrihet ndërtesa me etazhitet P+2, në parcelën nr. 4289-2, shtrihet ndërtesa me etazhitet P+1, në parcelën nr. 4306-1, shtrihen tri ndërtesë me etazhitet P+0, në parcelat nr. 7704-5, 7704-6 dhe 10269-2 shtrihet ndërtesa me etazhitet P+2+Nk, në parcelën nr. 10269-2 shtrihet ndërtesa me etazhitet P+2+Nk, dhe në parcelën nr. 10304-2 shtrihen tri ndërtesa me etazhitet P+0 dhe një ndërtesë me etazhitet P+1;
- Terreni është i rrafshët, me një disnivel të vogël prej 0.50 m^2 ;
- Qasja ekzistuese në këto parcela është nga rrugët lokale, rr. “Vushtrria”, “Murat Mehmeti” dhe “Lidhja e Lezhës”, si rrugë ekzistuese dhe të asfaltuara;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m^2 ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shumë banesore dhe shtëpi individuale banimore;

VI. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor dhe rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin/ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – “Ndërtesa 2A” dhe “Ndërtesa 2B”, si “Grupi-Faza 2” e realizimit, dhe hapësirat përcjellëse, në kuadër të pjesës së bllokut urban “T4”, bazuar në parametrat dhe kriteret urbane të Planit Rregullues “Tophane”, janë:

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabaritet, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesave, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe ato nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kriterëve të planit rregullues urban dhe kriterëve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në “Plani i lokacionit-“zgjdhja urbane”, si dhe “Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues ”Tophane”, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01”, bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcelat kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e bllokut urban “T4”, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara **brenda vijës rregulluese**, janë:

“Grupi-Faza 2” e realizimit:

- nr. 4284-2.....S=296 m²
- nr. 4285-2.....S=218 m²
- nr. 4289-2.....S=167 m²
- nr. 4306-1.....S=253 m²
- nr. 4306-2.....S=60 m²
- nr. 7704-5.....S=16 m²
- nr. 7704-6.....S=15 m²
- nr. 7704-7.....S=7 m²
- nr. 10269-2.....S=252 m²
- nr. 10304-2.....S=457 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave.....S=1741 m²

- Parcelat kadastrale me sipërfaqet e trajtuara, në pjesën e bllokut urban “T4”, për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim/parcelë ndërtimore, konkretisht të trajtuara **jashtë vijës rregulluese**, janë:

- nr. 4284-1.....S=25 m²
- nr. 4285-1.....S=13 m²

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave.....S=38 m²

- Po ashtu, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara, është bërë ndarja e parcelave kadastrale, ku sipas gjendjes kadastrale aktuale, parcelat kadastrale nr. 4284-1 dhe 4285-1 shtrihen jashtë vijës rregulluese të bllokut urban “T4”, dhe të njëjtat do të kompensohen me koeficient të ndërtimit sipas Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Me këto kushte ndërtimore, në kuadër të kompleksit, pjesës së bllokut urban “T4”, planifikohet të ndërtohen ndërtesat shumë banesore dhe afariste - “Ndërtesa 2A” dhe “Ndërtesa 2B”, si “Grupi-Faza 2” e realizimit, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, si në vijim:

Kompleksi me ndërtesa shumë banesore dhe afariste
“Ndërtesa 2A” dhe “Ndërtesa 2B”

Grupi-Faza 1

“Objekti 1A” dhe “Objekti 1B” – 11600.30 m² / 8972.52 m², mbi tokë+2627.78 m², nën tokë / - ndërtesë ekzistuese, e ndërtuar bazuar në “Vendim për lejimin e ndërtimit”, 05 Nr. 351/02-92153/19 dt. 24.09.2019

Etazhiteti: -B+P+10

Sipërfaqja ndërtimore, e cila do të bartet nga “Grupi-Faza 1” dhe do të realizohet/ndërtohet në “Grupi-Faza 2” (sipas llogarive të bëra pas miratimit të sipërfaqeve ndërtimore me aktin administrativ “Vendim për lejimin e ndërtimit”, 05 Nr. 351/02-92153/19 dt. 24.09.2019) është S=9532.00-8972.52=559.48 m²;

Grupi-Faza 2

Ndërtesa 2A – 4521.00 m² / 3687.00 m², mbi tokë+834.00 m², nën tokë /

Etazhitet: -2B+P+9

Ndërtesa 2B – 5391.00 m² / 3988.00 m², mbi tokë+1403.00 m², nën tokë /

Etazhitet: -2B+P+10

Sipërfaqja për Grupi-Faza 2: S=9912.00 m² / 7675.00 m², mbi tokë + 2237.00 m², nën tokë /, duke llogaritur edhe sipërfaqen e përealizuar në “Grupi-Faza 1”, S=559.48 m².

Sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore për Grupi-Faza 1 dhe Grupi-Faza 2: 21512.30 m² / 16647.52 m², mbi tokë + 4864.78 m², nën tokë /.

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdhese ose suteranit është max. 0.40 (40 %), dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:
 $S=1741 \times 0.4 = 696.40 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /,
 $S=656.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /;
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelës kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 0.60 (60 %), sipas planit rregullues dhe bazuar në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:
 $S=1741 \times 0.6 = 1044.60 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues dhe Vendimit të Kryetarit /;
 $S=936.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është 0.4 (40%), dhe përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, 0.3 (30 %), me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:
 $S=1741 \times 0.4 = 696.40 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;
 $S=1741 \times 0.3 = 522.30 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;
 $S=1146+378=1524.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit, mbi tokë+kulm i gjelbër, për të dy parcelat ndërtimore-“Grupi-Faza 1” dhe “Grupi-Faza 2” /.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) për bllokun urban “T4”, sipas kriterëve të Planit Rregullues “Tophane” dhe atyre të përcaktuara sipas Vendimit 01 nr. 35–374 dt. 03.04.2008, është 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 sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:
 $S=1741 \times 4.0 = 6964.00 \text{ m}^2$ / lejuar sipas planit rregullues /,
 $S=6964.00+152.00+559.48=7675.48 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit /.
- 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 koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, me sipërfaqe $S=38 \text{ m}^2$, e përfshirë jashtë vijës rregulluese, kjo sipërfaqe, e përcaktuar në përqindje (%) është: $S=38/1741 \times 100 = 2.18 \%$. Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 4.0, si në vijim: $S=38 \times 4.0 = 152.00 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë: $S=6964+152+559.48$ (sipërfaqja ndërtimore që bartet nga “Grupi-Faza 1)=7675.48 m².
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave në kuadër të kompleksit, të jetë destinim për banim shumë banesor dhe afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësirë garazhesh etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);

- 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 "T4" 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 përdhesisë së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit, lejohet të jetë max.1.20 m;
- Qasja në kompleks të jetë nga rruga e planifikuar e planit rregullues urban, gjegjësisht nga rruga ekzistuese "Murat Mehmeti";
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend parkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret, 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;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni dhe proporcion me projektin arkitektonik dhe destinimin e ndërtesave;
- Si dhe të bëhet aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuara në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues "Tophane".

VII. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i parcelave kadastrale nr. 4284-1 dhe 4285-1, me sipërfaqe të përgjithshme $S=25+13=38 \text{ m}^2$, të përfshira në hapësirë publike të planifikuar-rrugë të planit rregullues, për realizimin e ndërtimit të kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:

Sipas llogarive në paragrafin V, parcela ndërtimore e pjesës së bllokut urban "T4", është me sipërfaqe prej $S=38 \text{ m}^2$, bazuar në Vendimin 01 nr. 400-660 dt. 26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 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 $S=38/1741 \times 100=2.18 \%$, e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore: $S=38 \times 4.0=152 \text{ m}^2$.

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale, bazuar në vendimin e lartcekur. 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.

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 ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Bashkimi i parcelave kadastrale nr. 4284-2, 4285-2, 4289-2, 4306-1, 4306-2, 7704-5, 7704-6, 7704-7, 10261-1, 10269-2 dhe 10304-2 ZK Prishtinë, për formimin e parcelës ndërtimore për të dy grupet-"Grupi-Faza 1" dhe "Grupi-Faza 2", do të bëhet bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Tophane" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe në manualin e ndarjes dhe të bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa, me licencë nr. 09.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Tophane" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përkthuar

në këtë paragraf, 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 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 gjeodeti i drejtorisë, dhe manualin e bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

IX. 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.

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., në projekt propozimin e prezantuar, në Udhëzim 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, Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr. 08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, në Udhëzim Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara", në "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", si dhe konform normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, të dorëzohet në tre (3) kopje të shtypura, dhe një (1) digjitale, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 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 dymëve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin 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 kyçe 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;

XI. 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.

Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i 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.
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

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 kërkesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

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” 01 Nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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, me pagesën e taksës së përcaktuar në pikën 5.9 të nenit 5 të rregullores së lartcekur dhe vendimit për lejimin e rrënimin.

XIV. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhdimin 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

Aplikuesit Naxhije Hertica, Ganimete Robaj-Xhelili nga Prishtina, dhe investitori “Labi Com” shpk, me seli në Prishtinë, me kërkesën 05 Nr. 350/03-267514/19 dt. 31.10.2019, kanë kërkuar nga kjo drejtori miratimin e ndryshimit-plotësimit të aktit administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore” 05 Nr. 350/02-0144544/18 dt. 07.12.2018, lëshuar nga kjo drejtori, pranimin e palëve në procedurë, përfshirjen në trajtim edhe të parcelave tjera dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore për “Grupi-Faza 2”, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – “Ndërtesa 2A”, me etazhitet -2B+P+10 dhe “Ndërtesa 2B”, me etazhitet -2B+P+9, si “Grupi-Faza 2” e realizimit, në lokacionin e përkrahur në paragrafin III. të dispozitivit të këtij vendimi.

Aplikuesit/pronarët dhe investitori, me kërkesën 05 Nr. 350/03-267514/19 dt. 31.10.2019 për miratim të ndryshimit-plotësimit, dhe kërkesat për plotësim dokumentacioni 05 Nr. 350/03-267514/19/1 dt. 01.09.2020, 05 Nr. 350/03-267514/19/01 dt. 22.09.2020, 05 Nr. 350/03-267514/19/3 dt. 05.11.2020, 05 Nr. 350/03-267514/19/4 dt. 08.02.2021, 05 Nr. 350/03-267514/19/5 dt. 17.06.2021, 05 Nr. 350/03-267514/19/6 dt. 10.08.2021 dhe 05 Nr. 350/03-267514/19/7 dt. 31.08.2021, si dhe gjatë zhvillimit të procedurave administrative, kanë prezantuar dhe është trajtuar dokumentacioni, si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 4284-1, 4284-2, 4285-1, 4285-2, 4306-1, 4289-2, 4307-1, 4306-2, 4307-0, 10304-2, 7704-2, 7704-3, 10269-2, 7704-5, 7704-6, 7704-7, 7704-8, 10269-3 ZK Prishtinë, kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale (kopje e vërtetuar nga origjinali, Nr. rend. 10025/2019, dt. 22.10.2019, LRP. Nr. 11979/19 dt. 23.07.2019, Nr.rend.10024/2019, dt. 22.10.2019, LRP.Nr.21875/18 dt. 31.10.2018, LRP.Nr.8617/2020 dt. 10.09.2020, LRP.Nr.8616/2020 dt. 10.09.2020, LRP.Nr.8618/2020 dt. 10.09.2020, LRP.Nr.8619 /2020 dt. 10.09.2020, LRPnr.981/2021 dt. 08.02.2021, LRP nr.980/2021 dt. 08.02.2021, LRP-Nr.Rend.7955/2020, LRP-Nr.Rend.7953/2020, dt. 05.11.2020, LRP-Nr.Rend.7964/2020, LRP-Nr.Rend.7986/2020, LRP-Nr.Rend.7950/2020, dt. 05.11.2020);
- Projektin konceptual – projekt propozimin e zgjidhjes urbane, me projektin ideor, hartuar nga kompania projektuese “Arcadis” shpk me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 810883373, dhe me pronar dhe projektues Naim Matoshi nga Prishtina;
- Aktin administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/02-0144544/18 dt. 07.12.2018, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Aktin administrativ “Vendim për ndryshimin, plotësimin dhe korrigjimin e vendimit për caktim të kushteve ndërtimore 05 Nr. 350/02-0144544/18 dt. 07.12.2018”, 05 Nr. 350/03-13113/19 dt. 12.02.2019, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Aktin administrativ “Vendim për lejimin e ndërtimit”, 05 Nr. 351/02-92153/19 dt. 24.09.2019, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);

- Aktin administrativ “Aktvendim për caktimin e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës”, 05 Nr. 351/02-92153/19 dt. 21.06.2019, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);
- Shkresën “Informim nga Plani Rregullues Tophane-PZHU”, me referencë 05 Nr. 350/01-0069549/17 dt. 28.03.2017, të datës 06.04.2017, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Situacionin “Zgjidhja e ngushtë urbane”, hartuar nga “Arcadis” shpk nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70547090;
- Situacionin e matjes gjeodezike “Skicë e veçant”, punuar nga gjeodeti Muzafer Mustafa, me licencë nr. 09;
- Manualin e matjeve të objektit ndërtimor-Rilevimi i objektit të piketuar, i punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa në Prishtinë, me licencë nr. 09;
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist”, e lidhur në mes të pronarëve Levent dhe Teuta Pakashtica nga Prishtina, dhe investitorit NTN “Labi-Com” me seli në Prishtinë, redaktuar dhe noterizuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 21738/18, Ref.nr. 5015/18 dt. 29.10.2018 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist”, e lidhur në mes të pronares Naxhije Hertica nga Prishtina, dhe investitorit NTN “Labi-Com” me seli në Prishtinë, redaktuar dhe noterizuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 10668/19, Ref.nr. 2948/19 dt. 09.07.2019 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtim dhe investim të përbashkët”, e lidhur në mes të pronares Ganimete Robaj-Xhelili nga Prishtina, dhe investitorit NTN “Labi-Com” me seli në Prishtinë, redaktuar dhe noterizuar te noteri Ramadan Bunjaku në Prishtinë, LRP-Nr. Rend.10020/2019; Nr.Ref.1265/2019, dt. 22.10.2019 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist”, e lidhur në mes të pronarëve Arif, Sokol, Raif, Shefqet dhe Enis Emini nga Prishtina, dhe investitorit NTN “Labi-Com” me seli në Prishtinë, redaktuar dhe noterizuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 23830/17, Ref.nr. 4953/17 dt. 26.12.2017 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist”, e lidhur në mes të pronarëve Mustafa dhe Bahrije Pakashtica nga Prishtina, dhe investitorit NTN “Labi-Com” me seli në Prishtinë, redaktuar dhe noterizuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 6268/17, Ref.nr. 1520/17 dt. 27.04.2017 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist”, e lidhur në mes të pronarëve Ismet dhe Adem Mujeci nga Prishtina, dhe investitorit NTN “Labi-Com” me seli në Prishtinë, redaktuar dhe noterizuar te noteri Isak H. Ademi në Prishtinë, LRP nr. 20554/17, Ref.nr. 4203/17 dt. 31.10.2017 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial “Kontratë për ndërtimin e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore”, e lidhur në mes të pronarëve Levent Pakashtica, Gjylinaze Robaj dhe Hatixhe Krasniqi nga Prishtina, dhe investitorit NTN “Labi-Com” me seli në Prishtinë, redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, Nr. i LRP: 6241/2020, Nr. i Ref.1426/2020, dt. 08.07.2020 (ekstrakt nga origjinali);
- Shkresën “Deklaratë”, të investitorit Shefqet Gashi, dt. 04.12.2018;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarëve, dhe investitorit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05 Nr. 350/03-267514/19 dt. 31.10.2019, për miratimin e kërkesës për plotësimin-ndryshimin e kushteve ndërtimore të caktuara me aktin administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore” 05 Nr. 350/02-0144544/18 dt. 07.12.2018, lëshuar nga kjo drejtori, pranimin e palëve në procedurë, përfshirjen në trajtim edhe të parcelave tjera, si dhe ri-caktimin e kushteve ndërtimore, shqyrtimit të saj, konsultimit të dosjes së lëndës 05 Nr. 350/02-0144544/18 dt. 18.06.2018, me dokumentacionet e prezantuara me dosjet e lëndëve paraprake për lokacionin si dhe provave tjera, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-Planit Rregullues “Tophane” dhe PZHU-së, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit/projektit konceptual me “zgjidhja urbane” të prezantuar me kërkesë, si dhe rrethanat dhe provat/faktet për vendosje, në mënyrë kronologjike, ka konstatuar se:

Aplikuesit e lartshënuar, me kërkesën 05 Nr. 350/02-267514/19 dt. 31.10.2019, kanë kërkuar miratimin e plotësimit-ndryshimit të aktit administrativ "Vendim për caktim të kushteve ndërtimore", 05 Nr. 350/02-0144544/18 dt. 07.12.2018, të caktuara nga kjo drejtori, në emër të pronarëve Bylent Ribari, Turgay Huniler, Adem Ribari, Sadije Hoxha, Ruzhdi Boshnjaku, Atije Ymeri, Rukije Dobërçani, Neriman Hasanxhekaj, Eroll Kursani, Edaa Nikaç, Ismet Mujeci, Adem Mujeci, Arif Emimi, Sokol Emimi, Shefqet Emimi, Enis Emimi, Bahrije Pakashtica, Mustafa Pakashtica, Fatmir Morina, Mehmet Rizani, Sabrije Rizani, Mevlude Ballovc, Xhevdet Zariqi, Xhevat Zariqi, Xhelal Zariqi, Suzan Mehmeti, Shukran Hoti, Hatixhe Krasniqi, Levent Pakashtica dhe Teuta Pakashtica të gjithë nga Prishtina, dhe investitori NTN "Labi Com" shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 70563568, dhe me pronar Shefqet Gashi, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste "Grupi-faza 1" – "Objekti 1A", "Objekti 1B", dhe "Grupi-faza 2" – "Objekti 2A" dhe "Objekti 2B", në kuadër të parcelës ndërtimore të bllokut urban "T4" të Planit Rregullues "Tophane" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 4284-0, 4285-0, 4286-0 (me kusht), 4287-0, 4288-0, 4289-0 (me kusht), 4290-0, 4291-0, 4292-0, 4293-0, 4294-1, 4294-2, 4295-0, 4296-0, dhe 4297-0 ZK Prishtinë, dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 4306-0 dhe 4307-0 ZK Prishtinë, me trajtim edhe të pjesës së parcelës kadastrale nr. 7704-0 ZK Prishtinë, në pronësi "P.SH. Rrugë KK Prishtinë", me pjesët e parcelës kadastrale nr. 4289-0, 4288-0 dhe 4287-0 ZK Prishtinë;

Në procedurën e shqyrtimit të kërkesës në fjalë, duke u bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në pikën 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, kjo drejtori me datë 26.12.2019, ka vendosur njoftimin publik në hapësira të dukshme dhe frekuentuese të lokacionit dhe rrethinës në diametër prej 50 m², për të njoftuar publikun me synimet e pronarëve dhe investitorit, 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 09.01.2020. Gjatë kësaj periudhe kohore, banorët e lagjes Erdin Janovali, Ardian Ahmeti, Shaban Kastat, Ibrahim Pakashtica, dhe Nerxhivane Ahmeti, përmes postës elektronike kanë përcjell në emailin zyrtar të drejtorisë, të datës 02.01.2020, 08.01.2020, 09.01.2020, komentet, ankesat, reagimet dhe kundërshtimet e tyre, duke shprehur shqetësimet e tyre lidhur me ndërtimet e realizuara në lagjen e tyre, me sipërfaqet gjelbëruese e mangëta, numrin e vogël të vendparkimeve, kapacitetet e pamajftueshme të infrastrukturës publike, etj. Zyrtari përgjegjës i lëndës, pas shqyrtimit të këtyre komenteve, përmes shkresave informuese, të përcjella përmes postës elektronike të datës 17.01.2020, ka informuar banorët e lartshënuar, që kërkesa është në procedurë të shqyrtimit dhe të vendosjes, dhe për të njëjtën do të nxirret vendimi përkatës, përkatësisht vendim për ndryshimin dhe plotësimin e kushteve ndërtimore, pas plotësimit të të gjitha kriterëve, konform rregullativës ligjore dhe në harmoni me dokumentet e planifikimit hapësinor në fuqi, i ka informuar se çdo leje ndërtimore kjo drejtori e ka lëshuar në harmoni me të gjitha kriteret dhe parametrat urban të përcaktuar me dokumentat e planifikimit hapësinor-Planin Rregullues "Tophane" dhe PZHU, të miratuar nga Kuvendi i Komunës së Prishtinës, dhe konform rregullativës tjetër ligjore në fuqi, dhe se për ankesat e shprehura ndaj problemeve të infrastrukturës dhe kriterëve dhe parametrave të caktuar me dokumentet e planifikimit hapësinor, duhet ti drejtohen te Drejtoria e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, si organ kompetent për hartimin e tyre.

Pas shqyrtimit të zgjidhjes urbane të propozuar, dhe analizimit të saj në raport me bllokun urban "T4" të Planit Rregullues "Tophane", duke u bazuar në kushtin e veçantë, i përshkruar si në pikën XV të aktit për të cilin është kërkuar ndryshimi-plotësimi, si dhe duke u bazuar në nenin 83, 109 dhe 116 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, me ftesën zyrtare të datës 13.01.2020, janë ftuar në takim pronarët e parcelës kadastrale nr. 4286-0 dhe 4283-0 ZK Prishtinë, për tu njoftuar me propozimin për kushte ndërtimore, të prezantuar. Në takimin e caktuar për datën 20.01.2020, dhe i njëjti i mbajtur me datë 24.01.2020, kanë marrë pjesë në takim Ibrahim Pakashtica, bashkëpronar i parcelës kadastrale nr. 4286-0, dhe Ergin Janovali, pronar i parcelës nr. 4283-0, dhe bazuar në procesverbalin e përpiluar nga ai takim, pas njoftimit me synimet për ndërtim të fqinjëve të tyre dhe të investitorit, me kriteret e planit rregullues si dhe mundësitë e përfshirjes në zgjidhje urbane dhe ndërtim, të njëjtit kanë refuzuar deklarimin dhe nënshkrimin e procesverbalit.

Bashkëpronari Ibrahim Pakashtica, refuzimin e deklaramit dhe nënshkrimit të procesverbalit e ka arsyetuar me fatkin se në porosinë elektronike, të përcjell në këtë drejtori me datë 08.01.2020 (në procesverbal është shënuar gabim data 09.01.2020), është deklaruar se parcelën e tij nuk do t'ia jap në shfrytëzim asnjë investitori.

Bazuar në ankesën e parashtruar nga banori Muhamet Ahmeti nga Prishtina, pronar i parcelës nr. 4280-0 dhe 4307-2, lidhur me mos përfshirjen e pronave të tij në zgjidhjen urbane të propozuar dhe në trajtim, i njëjti është ftuar në takimin e referuar më lartë, dhe bazuar në procesverbalin e atij takimi, përfaqësuesi i tij është njoftuar se parcelat e tyre nuk mund të përfshihen në këtë zgjidhje urbane të propozuar, për shkak të largësisë fizike të tyre dhe për shkak të ngarkesës së kësaj pjese të bllokut.

Ndërsa, bashkëpronari tjetër i parcelës kadastrale nr. 4286-0, Visar Pakashtica, duke ju përgjigjur ftesës së bërë për takim, bazuar në procesverbalin e datës 27.08.2020, është deklaruar se është i interesuar që me pjesën e pronës së tij, të përfshihet në zgjidhjen urbane në trajtim.

Në procedurën e mëtejme të shqyrtimit të kësaj kërkesë, është konstatuar se bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara me aktin administrativ "Vendim për caktim të kushteve ndërtimore", 05 Nr. 350/02-0144544/18 dt. 07.12.2018, pas përfundimit të procedurës për ndarjen, bashkimin, kompensimin dhe këmbimin e parcelave të caktuara, për të cilat janë caktuar kushtet ndërtimore, janë bërë ndryshime kadastrale në të njëjtat, duke u formuar parcela ndërtimore nr. 10261-1 ZK Prishtinë, dhe parcela kadastrale nr. 10261-2 ZK Prishtinë, e shtrirë jashtë vijës rregulluese të bllokut urban (në pronësi komunale, pas përfundimit të procedurës për kompensim), si "Grupi-faza 1" e ndërtimit dhe realizimit. Pas formimit të parcelës ndërtimore dhe përgatitjes së dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, duke u bazuar në kërkesën e pronarëve dhe investitorit 05 Nr. 351/02-92153/19 dt. 19.04.2019, kjo drejtori, me aktin administrativ 05 Nr. 351/02-92153/19 dt. 24.09.2019, ka lejuar ndërtimin e ndërtesave shumëbanesore afariste – Ndërtesa 1A dhe Ndërtesa 1B, me etazhitet -2B+P+10, ku bazuar në pikën II të aktit administrativ "Aktvendim për caktimin e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës", 05 Nr. 351/02-92153/19 dt. 21.06.2019 dhe në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, është miratuar sipërfaqja ndërtimore e përgjithshme $S=11600.03 \text{ m}^2$, ku sipërfaqja $S=8972.52 \text{ m}^2$, është sipërfaqe ndërtimore mbi tokë.

Ndërsa, sipas pikës VII. *Këmbimi*, të aktit administrativ të referuar në paragrafin paraprak, ku është dhënë pëlqimi nga kjo drejtori për këmbimin e pronës private me pronën komunale, përkatësisht këmbimin e pjesëve të parcelave kadastrale nr. 4287-0, 4288-0 dhe 4289-0 ZK Prishtinë, në pronësi private, me sipërfaqe të përgjithshme $S=13+18+22=53 \text{ m}^2$, e shtrirë jashtë vijës rregulluese të bllokut urban "T4", përkatësisht në rrugë të planifikuar të planit rregullues, me pjesën e parcelës kadastrale nr. 7704-0 ZK Prishtinë, në pronësi komunale, e shtrirë brenda vijës rregulluese të bllokut të njëjtë urban, konform dispozitave ligjore të Ligjit Nr. 04/L-144 për Dhënien në shfrytëzim dhe këmbimin e pronës së paluajtshme të komunës. Kjo procedurë e këmbimit, sipas përshkrimit në pikën VII. *Këmbimi*, dhe pikën XV. *Kushti për realizimin e "Grupi-faza 2"*, është kërkuar të përfundohet para aplikimit për leje ndërtimore për "Grupi-faza 2" dhe pas plotësimit të kushtit të vënë, si në pikën XV të këtij aktit të referuar.

Në procedurë të shqyrtimit të kërkesës në trajtim, pas verifikimit të gjendjes kadastrale të parcelave, gjendjes faktike në terren dhe matjeve gjeodezike të prezantuara, është konstatuar se, në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4286-0 ZK Prishtinë, në pronësi të bashkëpronarëve Ibrahim dhe Visar Pakashtica nga Prishtina, gjendet e ndërtuar ndërtesa individuale banimore dhe afariste/shtëpi familjare, me etazhitet P+2+Nk, dhe ku, me pjesë të gabaritit të saj është shtrirë edhe në parcelat fqinje, dhe atë: në anën veriore në parcelën kadastrale nr. 4287-0 (në pronësi private), në anën lindore në parcelën kadastrale nr. 7704-0 (në pronësi komunale), në anën jugore në parcelën kadastrale nr. 7706-1 (në pronësi komunale), dhe në anën perëndimore në parcelën kadastrale nr. 4288-0 (në pronësi private). Pas përfundimit të procedurës së këmbimit (sipas pikës VII të aktit të referuar) dhe ndryshimeve kadastrale të bëra, është konstatuar se ndërtesa në fjalë, tashmë, me pjesë të gabaritit të saj shtrihet në kuadër të: parcelës kadastrale nr. 7704-2 (tani, pas këmbimit, në pronësi private), parcelës kadastrale nr. 7704-1 (në pronësi komunale), parcelës kadastrale nr. 10269-1 (tani, pas këmbimit në pronësi komunale), ndërsa në anën veriore është bërë rregullimi i kufirit në mes të parcelave kadastrale nr. 4286-0 dhe 10269-2. Lidhur me këtë, rrjedhimisht të gjitha veprimeve/

procedurave të përfunduara, konstatohet se në pronat-parcelat kadastrale në kuadër të të cilave shtrihet ndërtesa në fjalë, janë bërë ndryshime kadastrale në kundërshtim me kushtet ndërtimore të caktuara. Andaj, kjo drejtori, duke u bazuar në konstatimet e lartshënuara dhe duke konkluduar se ndryshimet kadastrale, përkatësisht procedura e këmbimit, e përshkruar si në pikën VII është realizuar në kundërshtim me kushtet ndërtimore të caktuara me aktin e referuar, përkatësisht nuk është plotësuar kushti i parë, si në pikën XV të aktit të njëjtë, i vendosur bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 04/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, përmes shkresës “Informim dhe kërkesë për rishikim të procedurës së këmbimit të parcelës kadastrale nr. 7704-0 ZK Prishtinë”, me referencë 05 Nr. 350/02-267514/19 dt. 31.10.2019, të datës 02.04.2021 dhe shkresës “Informim/Plotësim”, me referencë 05 Nr. 350/02-267514/19 dt. 31.10.2019, të datës 24.05.2021, ka informuar dhe ka kërkuar nga Drejtoria e Pronës e Komunës së Prishtinës, që të rishikojë ndryshimet kadastrale të bëra, gjegjësisht të rishikojë marrëveshjen për këmbim të pronës private dhe të marrë masat e duhura konform rregullativës ligjore në fuqi.

Pas përfundimit të procedurës për rishikimin e marrëveshjes së referuar në paragrafin paraprak, dhe ndryshimeve kadastrale të bëra, si dhe duke pasë parasysh që bashkëpronarët e parcelës kadastrale nr. 4286-0 ZK Prishtinë, nuk kanë arritur ndonjë marrëveshje për përfshirje të pjesëve idelae të pronës së tyre, kjo drejtori, duke u mbështet në nenin 53, 55, 57, 58 dhe 84 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, ka vendosur që të vazhdojë procedurën administrative për shqyrtim të kërkesës në trajtim, përkatësisht të shfuqizojë kushtet ndërtimore për “Grupi-faza 2”, të pranojë palët në procedurë, të përfshijë në trajtim parcelat tjera dhe të ri-caktojë kushtet ndërtimore për “Grupi-faza 2”, për parcelat kadastrale nr. 4284-1, 4284-2, 4285-1, 4285-2, 4289-2, 4306-1, 4306-2, 7704-5, 7704-6, 7704-7, 10269-2 dhe 10304-2 ZK Prishtinë, dhe duke mos përfshirë në trajtim parcelat kadastrale të shtrira nën ndërtesën ekzistuese, e ndërtuar në kuadër të parcelës kadastrale nr. 4286-0 ZK Prishtinë.

Pas analizimit të projekt propozimit të prezantuar, planit të situacionit-“zgjidhjes urbane”, është konstatuar se parcelat kadastrale nr. 4284-2, 4285-2, 4289-2, 4306-1, 4306-2, 7704-5, 7704-6, 7704-7, 10269-2 dhe 10304-2 ZK Prishtinë, përfshihen në kuadër të pjesës së bllokut urban “T4”, përkatësisht brenda vijës rregulluese të tij, dhe të njëjtat është propozuar të bashkohen, së bashku edhe me parcelën ndërtimore të “Grupi-Faza 1”, nr. 10261-1 ZK Prishtinë, për të formuar parcelën ndërtimore për të dy grupet “Grupi-Faza 1” dhe “Grupi-faza 2”, sipas përshkrimit në pikën VIII, të këtij akti.

Ndërsa, parcelat kadastrale nr. 4284-1 dhe 4285-1, të shtrira jashtë vijës rregulluese të bllokut urban “T4”, do të trajtohen konform Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, sipas të cilit vendim mundësohet që kompensimi i pronës private, të bëhet me sipërfaqe ndërtimore, deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore (parcelave të bashkuara brenda vijës rregulluese), sipas përshkrimit dhe pëlqimit të dhënë në pikën VII të këtij akti. Sipas projekt propozimit të zgjidhjes urbane të prezantuar është planifikuar ndërtimi i dy ndërtesave shumëbanesore dhe afariste-Ndërtesa 2A, etazhitet -2B+P+10 dhe Ndërtesa 2B, me etazhitet -2B+P+9, duke respektuar kriteret dhe parametrat urban të përcaktuar për bllokun urban “T4” të Planit Rregullues “Tophane”, respektivisht duke u larguar në distancë të lejuar nga kufiri i parcelës kadastrale nr. 4286-0 ZK Prishtinë.

Bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara për “Grupi-Faza 1”, sipas aktit të referuar në paragrafin paraprak, është formuar parcela ndërtimore nr. 10261-1 ZK Prishtinë, me sipërfaqe $S=2039 \text{ m}^2$, dhe parcela kadastrale nr. 10261-2 ZK Prishtinë, me sipërfaqe $S=344 \text{ m}^2$, e shtrirë jashtë vijës rregulluese të bllokut urban “T4”, pas përfundimit të procedurës së kompensimit/shpronësimit (sipas Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin/shpronësimin e pronës private, të planifikuar për interes publik), ka kaluar në pronësi komunale. Sipas llogarive të bëra, për parcelën nr. 10261-1 dhe nr. 10261-2 ZK Prishtinë, pronarët dhe investitorit u është llogaritur kompensimi me sipërfaqen ndërtimore $S=2039+344=2383 \times 4.0=9532 \text{ m}^2$. Me aktin administrativ “Vendim për lejimin e ndërtimit”, 05 Nr. 351/02-92153/19 dt. 24.09.2019, është lejuar dhe realizuar ndërtimi i ndërtesave shumë banesore dhe afariste-Objekti 1A dhe Objekti 1B, me etazhitet -2B+P+10, me sipërfaqe të përgjithshme bruto $S=11600.30 \text{ m}^2$, ku sipërfaqja $S=8972.52 \text{ m}^2$, është sipërfaqe ndërtimore mbi tokë, dhe sipërfaqja $S=2627.78 \text{ m}^2$, është sipërfaqe nëntokë.

Ndërsa, bazuar në pikën 10, të paragrafit V. *Kushtet ndërtimore...*, të aktit administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/02-0144544/18 dt. 07.12.2018, me kërkesë të investitorit (sipas shkresës “Deklaratë”, të investitorit Shefqet Gashi, dt. 04.12.2018), me qëllim të barazimit të sipërfaqeve ndërtimore, respektivisht të etazhitetit të fazës së parë dhe fazës së dytë të ndërtimit, është miratuar/lejuar që sipërfaqja ndërtimore prej $S=559.60 \text{ m}^2$ (e llogaritur për pjesën e parcelës kadastrale nr. 4297-0, ZK Prishtinë, me sipërfaqen $S=139.90 \times 4.0=559.60 \text{ m}^2$), të bartet, përkatësisht të realizohet/ndërtohet në fazën e dytë të ndërtimit.

Kjo drejtori, duke u bazuar në të drejtën e ushtrimit të diskrecionit dhe në atë të miratimit të aktit administrativ me kusht, konform dispozitave ligjore të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, pas konstatimit se bashkëpronarët e parcelës kadastrale nr. 4286-0 ZK Prishtinë, nuk kanë arritur marrëveshje të përbashkët për përfshirje në këtë zgjidhje urbane në trajtim, dhe se propozim zgjidhja urbane është hartuar në harmoni me të gjitha kriteret urbane të përcaktuara për bllokun urban “T4”, vendosi që të shfuqizojë pjesëshëm aktin e referuar, të plotësojë-ndryshojë kushtet ndërtimore të caktuara për “Grupi-Faza 2”, me kushtin që procedura e bashkimit të parcelave ndërtimore të dy fazave të ndërtimit “Grupi-Faza 1” dhe “Grupi-Faza 2”, në një parcelë të vetme ndërtimore, të përfundojë para aplikimit për leje ndërtimore për “Grupi-Fazën 2, dhe pas realizimit të procedurave të përcaktuara si në paragrafin VII dhe VIII, të këtij vendimi, për shpronësimin/kompensimin me koeficient të ndërtimit, dhe të bashkimit të parcelave kadastrale të trajtuara në “Grupi-Faza 2”, me parcelën ndërtimore nr. 10261-1 ZK Prishtinë (“Grupi-Faza 1”), bazuar në manualin e bashkimit të parcelave kadastrale, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugën e planifikuar 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 NTN “Labi Com” në lagjen “Tophane”, Prishtinë, lidhur me kërkesën për plotësimin dhe ndryshimin e kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/03-267514/19 dt.31.10.2021, kyçja për automjete në rrugën e planifikuar “Murat Mehmeti” për ndërtesat Objekti 2A me etazhitet 2B+P+9, dhe Objekti 2B me etazhitet 2B+P+10, mund të pranohet si e till, marr parasysh rrugën e planifikuar, dhe shmangien e kyçjes në raport me udhëkryqet e rrugëve të 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. Gjerësia e rrugëve 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 duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo”.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe në 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 Udhëzim 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, nenin 44, 53, 55, 57, 58 dhe 84 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Drejtoria e Urbanizmit, vendosi që të miratojë kërkesën 05 Nr. 350/03-267514/19 dt. 31.10.2019, për plotësimin-ndryshimin e kushteve ndërtimore të caktuara, të shfuqizojë pjesëshëm aktin e njëjtë, të pranojë palët në procedurë, të përfshijë në trajtim parcelat tjera kadastrale, dhe sërish të caktojë kushtet ndërtimore për “Grupi-faza 2”, dhe kërkesën me faktet-provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç’rast konstatoi se aplikuesit 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, dhe se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për ricaktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të këtij akti administrativ.

Shtojcë: Plani i situacionit-“zgjidhje urbane” e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, dhe manuali i bashkimit të parcelave kadastrale, punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa, me licencë nr. 09.

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

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, kësaj drejtorie, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-0144544/18 dt. 18.06.2018 dhe 05 Nr. 350/03-267514/19 dt. 31.10.2019, dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit, Drejtorisë së Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave, dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/03-267514/19 DT. 04.11.2021**

Zyrtari,
Nazife Krasniqi

U.d. e udhëheqëses së sektorit,
Mimoza Berisha-Frestreshi

DREJTORI,
Artjan Olluri





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

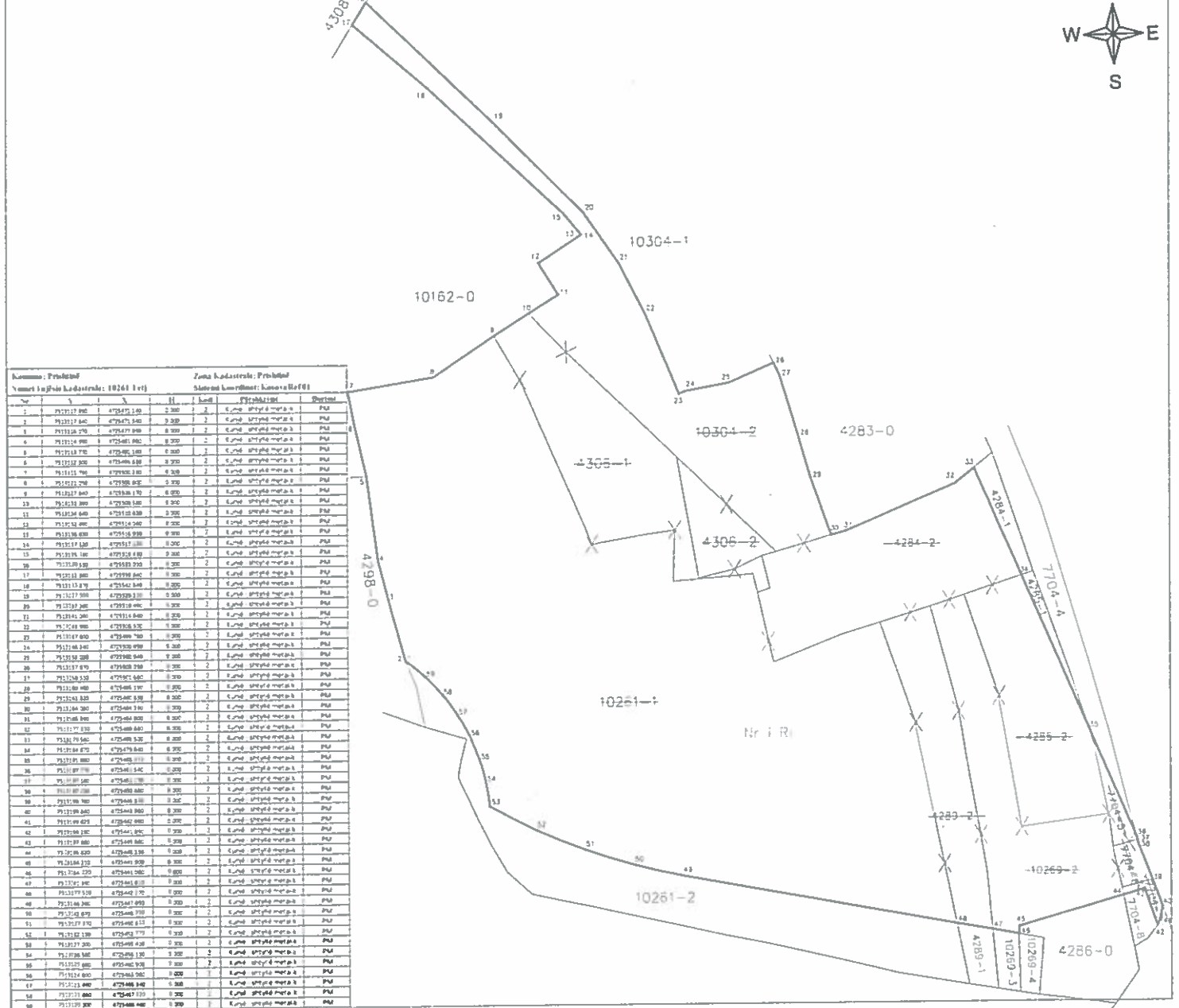
Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit / Ministarstvo Infrastrukture i Zivotno Sredine / Ministry of Infrastructure and Environment
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë Nr. i njëjësë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 10261-1etj

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njëjësë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 650

Lista e koordinatave, kodi dhe përshkrimi i tyre / Lista koordinata, kod i njihov opis



Komuna / Prishtinë		Zona kadastrale / Prishtinë		Shtetësi / Shqiptarë		Përshkrimi / Opis	
Nr.	X	Y	Kodi	Nr.	Opis	Nr.	Opis
1	472471.140	8 200	1	2	4.000	1	4.000
2	472471.140	8 200	2	2	4.000	1	4.000
3	472471.140	8 200	3	2	4.000	1	4.000
4	472471.140	8 200	4	2	4.000	1	4.000
5	472471.140	8 200	5	2	4.000	1	4.000
6	472471.140	8 200	6	2	4.000	1	4.000
7	472471.140	8 200	7	2	4.000	1	4.000
8	472471.140	8 200	8	2	4.000	1	4.000
9	472471.140	8 200	9	2	4.000	1	4.000
10	472471.140	8 200	10	2	4.000	1	4.000
11	472471.140	8 200	11	2	4.000	1	4.000
12	472471.140	8 200	12	2	4.000	1	4.000
13	472471.140	8 200	13	2	4.000	1	4.000
14	472471.140	8 200	14	2	4.000	1	4.000
15	472471.140	8 200	15	2	4.000	1	4.000
16	472471.140	8 200	16	2	4.000	1	4.000
17	472471.140	8 200	17	2	4.000	1	4.000
18	472471.140	8 200	18	2	4.000	1	4.000
19	472471.140	8 200	19	2	4.000	1	4.000
20	472471.140	8 200	20	2	4.000	1	4.000
21	472471.140	8 200	21	2	4.000	1	4.000
22	472471.140	8 200	22	2	4.000	1	4.000
23	472471.140	8 200	23	2	4.000	1	4.000
24	472471.140	8 200	24	2	4.000	1	4.000
25	472471.140	8 200	25	2	4.000	1	4.000
26	472471.140	8 200	26	2	4.000	1	4.000
27	472471.140	8 200	27	2	4.000	1	4.000
28	472471.140	8 200	28	2	4.000	1	4.000
29	472471.140	8 200	29	2	4.000	1	4.000
30	472471.140	8 200	30	2	4.000	1	4.000
31	472471.140	8 200	31	2	4.000	1	4.000
32	472471.140	8 200	32	2	4.000	1	4.000
33	472471.140	8 200	33	2	4.000	1	4.000
34	472471.140	8 200	34	2	4.000	1	4.000
35	472471.140	8 200	35	2	4.000	1	4.000
36	472471.140	8 200	36	2	4.000	1	4.000
37	472471.140	8 200	37	2	4.000	1	4.000
38	472471.140	8 200	38	2	4.000	1	4.000
39	472471.140	8 200	39	2	4.000	1	4.000
40	472471.140	8 200	40	2	4.000	1	4.000
41	472471.140	8 200	41	2	4.000	1	4.000
42	472471.140	8 200	42	2	4.000	1	4.000
43	472471.140	8 200	43	2	4.000	1	4.000
44	472471.140	8 200	44	2	4.000	1	4.000
45	472471.140	8 200	45	2	4.000	1	4.000
46	472471.140	8 200	46	2	4.000	1	4.000
47	472471.140	8 200	47	2	4.000	1	4.000
48	472471.140	8 200	48	2	4.000	1	4.000
49	472471.140	8 200	49	2	4.000	1	4.000
50	472471.140	8 200	50	2	4.000	1	4.000
51	472471.140	8 200	51	2	4.000	1	4.000
52	472471.140	8 200	52	2	4.000	1	4.000
53	472471.140	8 200	53	2	4.000	1	4.000
54	472471.140	8 200	54	2	4.000	1	4.000
55	472471.140	8 200	55	2	4.000	1	4.000
56	472471.140	8 200	56	2	4.000	1	4.000
57	472471.140	8 200	57	2	4.000	1	4.000
58	472471.140	8 200	58	2	4.000	1	4.000
59	472471.140	8 200	59	2	4.000	1	4.000
60	472471.140	8 200	60	2	4.000	1	4.000
61	472471.140	8 200	61	2	4.000	1	4.000
62	472471.140	8 200	62	2	4.000	1	4.000
63	472471.140	8 200	63	2	4.000	1	4.000
64	472471.140	8 200	64	2	4.000	1	4.000
65	472471.140	8 200	65	2	4.000	1	4.000
66	472471.140	8 200	66	2	4.000	1	4.000
67	472471.140	8 200	67	2	4.000	1	4.000
68	472471.140	8 200	68	2	4.000	1	4.000
69	472471.140	8 200	69	2	4.000	1	4.000
70	472471.140	8 200	70	2	4.000	1	4.000
71	472471.140	8 200	71	2	4.000	1	4.000
72	472471.140	8 200	72	2	4.000	1	4.000
73	472471.140	8 200	73	2	4.000	1	4.000
74	472471.140	8 200	74	2	4.000	1	4.000
75	472471.140	8 200	75	2	4.000	1	4.000
76	472471.140	8 200	76	2	4.000	1	4.000
77	472471.140	8 200	77	2	4.000	1	4.000
78	472471.140	8 200	78	2	4.000	1	4.000
79	472471.140	8 200	79	2	4.000	1	4.000
80	472471.140	8 200	80	2	4.000	1	4.000

Rilevoi / Snimio: Muzafer K. Mustafa
(emri dhe mbiemri i gjendit kompanisë / ime i prezime geodeta / kompanje)

Nr. i licencës / Br. licence: Lic NR :09

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e rilevit / Datum snimanja: 13.09.2021

Aprovi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar / ime i prezime shërbëtorit)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



