01 - 1252

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo **Komuna e Prishtinës** Opština Priština – Municipality of Prishtina	PRISHTINA

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44 dhe 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative (Gazeta Zyrtare e Republikës së Kosovës nr. 20/21 qershor 2016), nenit 17, pika "d" të Ligjit Nr.03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05-350/02-93670/24 dt. 18.07.2024, në emër të aplikuesve **Bedri Krasniqi**, **Enver Krasniqi ,Naser Krasniqi, Selatin Krasniqi,** dhe **Bajram Crvadiku** , nga Prishtina, me investitor N.T.N "LabiCom", me seli në Prishtinë, rr. "Nazmi Gafurri", pn, me pronar Shefqet Gashi nga Prishtina për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesat shumë banesorë dhe afariste, në kuadër të bllokut "T12", të Planit Rregullues "Tophane" dhe PZHU-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 12.09.2025, merr këtë:

V E N D I M
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore pronarëve Bedri Krasniqi, Enver Krasniqi, Naser Krasniqi, Selatin Krasniqi dhe Bajram Crvadiku me investitor N.T.N "LabiCom", me seli në Prishtinë, rr. "Nazmi Gafurri", pn, me numër unik identifikues 810885387, me pronar Shefqet Gashi nga Prishtina, sipas kërkesës 05-350/02-93670/24 dt. 18.07.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesat shumëbanesore dhe afariste, "Lamela 1", me etazhitet -2B+P+12, në kuadër të bllokut "T12", të Planit Rregullues "Tophane", gjegjësisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 04671-2, 04671-3, 04671-4, 04671-5, 04671-6, 04672-0, dhe 04660-0 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të "Planit Rregullues "Tophane", miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 35-579 dt. 22.11.2005 dhe 01 nr. 35-974 dt. 03.04.2008, e palanifikuar për "Sipërfaqet për destinim të përzier" dhe Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt. 24.09.2013, ku sipas këtij plani, kjo hapësirë është e destinuar si "ndërtim i lartë i përzier".

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
  - nr. 04671-2,.....S=115 m^2.....Selatin Krasniqi....."Tokë ndërtimore";
  - nr. 04671-3.....S= 96 m^2.....Bedri Krasniqi..... "arë e klasës 6";
  - nr. 04671-4.....S=211 m^2.....Bedri Krasniqi..... "Tokë ndërtimore –Oborr
  - nr. 04671-5.....S=211 m^2.....Bedri Krasniqi..... "Tokë ndërtimore –Oborr
  - nr. 04671-6.....S=211 m^2.....Bedri Krasniqi....."Tokë ndërtimore –Oborr
  - nr. 04672-0.....S=366 m^2.....Enver&Naser Krasniqi....."Tokë ndërtimore –Oborr
  - nr.04660-0.....S=180 m^2.....Bajram Crvadiku..."Tokë ndërtimore–shtëpi 142m^2 dhe oborr 38m^2";
- E drejta pronësore-juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale, është private dhe Komunale me kyçje në infrastrukturë teknike: rrugë, ujësjellës, kanalizim, elektrikë dhe telefoni;
- Terreni është kryesisht i rrafshët;

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale të lartcekura, është përmes rrugës lokale ekzistuese "Mark Isaku", e cila është edhe rrugë e planifikuar e planit rregullues, në anën përendimore të bllokut urban;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` ka ndërtesa ekzistuese, si: ndërtesa shumë banesore dhe shtëpi banimi, etj.;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore të kompleksit, e përfshirë në kuadër të bllokut "T12", të Planit Rregullues "Tophane", në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar, analizuar, si dhe mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësinor, projekt propozimin e prezantuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe rregullativën ligjore në fuqi, dhe ato janë:

- Parcela ndërtimore, organizimi, gabariti, pozicionimi dhe etazhiteti i ndërtesës, qasja në kompleks si dhe raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, distancat në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vendparkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të planifikohen sipas kritereve të planit rregullues urban dhe kritereve të përcaktuara në pikat e këtij paragrafi, duke u bazuar në "Plani i lokacionit-"zgjidhja urbane", si dhe "Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Tophane", në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Parcela kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, në pjesën e bllokut "T12", të Planit Rregullues "Tophane", për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihet në ndërtim-parcelë ndërtimore, e trajtuar brenda vijës rregulluese, është:

- nr. 4671-2,.....S=92 m^2;
- nr. 4671-3,.....S=96 m^2;
- nr. 4671-4,.....S=189 m^2;
- nr. 4671-5,.....S=187 m^2;
- nr. 4671-6,.....S=192 m^2;
- nr. 4672-0,.....S=332 m^2;
- nr. 4660-0,.....S=154 m^2;

Sipërfaqe e përgjithshme e parcelës ndërtimore, brenda vijës rregulluese, është S= 1242m^2;

- Parcelat kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, në pjesën e bllokut "T12", të Planit Rregullues "Tophane", për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara, jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr. 4671-2,.....S=23 m^2; /Të propozuara për shpronësim;
- nr. 4671-3,.....S=0 m^2;
- nr. 4671-4,.....S=22 m^2; / Të propozuara për shpronësim;
- nr. 4671-5,.....S=19 m^2; / Të propozuara për shpronësim;
- nr. 4671-6,.....S=24 m^2; / Të propozuara për shpronësim;
- nr. 4672-0,.....S=34m^2; / Të propozuara për shpronësim;
- nr. 4660-0,.....S=26 m^2; / Të propozuara për shpronësim;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave jashtë vijës rregulluese, e trajtuar sipas Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës është.....S=148 m^2 të cilat kompenzohen me koeficient ndërtimor;

Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave jashtë vijës rregulluese, e trajtuar përmes shpronësimit është ..... S=23+22+19+24+34+26=148 m2,

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut "T12", të Planit Rregullues "Tophane", planifikohet të ndërtohen ndërtesa shumë banesore dhe afariste, të organizuar në hyrje, me sipërfaqe ndërtimore mbi tokë dhe nën tokë, si në vijim:

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste

S= 7298.80m²/**5560.0** ², mbi tokë+1490.40 m², nën tokë+248.40 m², rampat /,
Etazhitet: -2B+P+12

Sipërfqja e përgjithshme ndërtimore S= 7298.80m²/5560.0 m² mbi tokë+1490.40 m²+248.40 m², rampat 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 përdheses ose suterenit është max. 0.40 (40 %), dhe sipas llogarive, projekt propozimit dhe e miratuar, kjo sipërfaqe është:
  S= 1242m²x 0.4 = 496.80 m² / lejuar sipas planit rregullues /,
  S=370.00m² / sipas projekt propozimit, për përdhesë /;
- 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. 0.80 (80 %), sipas planit rregullues dhe max 60%, sipas Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
  S=1242x0.8=993.6 m² / lejuar sipas planit rregullues;
  S=1242x0.6=745.2 m² / sipas Vendimit të kryetarit /;
  S= 745.2m² + rampa 124.20 m² / sipas projekt propozimit /;
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), sipas planit rregullues dhe 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=1242 x 0.4= 496.8 m² / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;
  S=1242 x 0.3= 372.60 m² /me aplikimin e kulmit të gjelbërt lejuar sipas Vendimit të Kryetarit/;
  S=372.60 m² /sipas projekt propozimit 30% mbi tokë dhe aplikimi i kulmit të gjelbërt;
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) për zonën "T12", të Planit Rregullues "Tophane", është max. 4.0 dhe sipas PZHU është 3.0-4.0. 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=1242x4.0=4968m² / lejuar sipas planit rregullues /,
  S=5560m² / sipas projekt propozimit duke llogaritur edhe shpronësimin/,
- Me aplikimin e Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të 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, 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, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është S=148/1390x100=10.6%. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 4.0, S=148x4.0=592.0 m², ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë .....**S=4968+592=5560.0 m².**
- 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 efiçiencës 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;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë për banim shumë banesor dhe afarizëm, dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për bllokun urban "T12", e Planit Rregullues "Tophane", është P+6, ndësa sipas PZHU është X-XV, ku i njëjti etazhiteti mund të ndryshojë me aplikimin e Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit;

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, mundëson ndërtimin e objektit me sipërfaqe të lirë 0.3 x H – lartësi të objektit për kthina me ndriqim primar ose së paku 3m'për kthina me ndriqim sekondar, nga kufiri i parcelës. Distanca prej 3.0m vlen në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj.). Përmes pëlqimit të vërtetuar distanca prej 3.0m mund të zvogëlohet apo edhe ndërtohet në kufi të parcelës ndërtimor / kadastrale;
- Ngritja e nivelit të përdheses së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit të ndërtesës, lejohet të jetë max.1.20 m, ndërsa, për ndërtesa që në përdhese kanë tregti apo shërbime afariste, kuota e përdheses mund të jetë më e madhe se kuota e trotuarit për (max) 0.30 m;
- Qasja në kompleksin me ndërtesa shumë banesore dhe afariste të jetë nga rruga ekzistuese dhe e planifikuara sipas planit rregullues urban dhe Planit të situacionit - "zgjidhja urbane";
- Për çdo njësi banesore të planifikohet 1.5 (një) vend parkim, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vend parkimet, ku për çdo 40 m² (neto)/1 vend parkim;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme dhe mjetete transportit alternativ (biçikleta, trotinet, e-scooter, etj), rrugë të brendshme të kompleksit, mobiliari urban, kënde të lodrave për fëmijë e të ngjashme, si dhe shtigjet dhe trotuaret;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave e cila duhet të jetë e mbyllur;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efiçiencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth.

V. <u>Ndarja</u>/parcelimi i parcelave kadastrale: me nr. 04671-2, 04671-4, 04671-5, 04671-6, 04672-0, dhe 04660-0 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, të përcaktuar me vijën rregulluese bazuar në Planin e situacionit – "zgjidhja urbane", dispozita urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualit për ndarjen e punuar nga gjeometri i licencuar, përfshihet në hapësirë publike – "rrugë", të planifikuar të "Planit Rregullues Muhaxhiret" në Prishtinë.

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

Procedura e ndarjes të bëhet në fazën fillestare pas miratimit të kushteve ndërtimore dhe 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 - "zgjidhja urbane", *"Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01"*, punuar nga kjo drejtori dhe Manualit për ndarje punuar nga gjeometri i licencuar Muzafer Mustafa, me licencë nr.09, e i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. <u>Bashkimi</u> i pjesëve të parcelave kadastrale, që ndodhen brenda bllokut "T12" siç janë nr. 04671-2, 04671-3, 04671-4, 04671-5, 04671-6, 04672-0, dhe 04660-0 ZK Prishtinë do të realizohet sipas Parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Tophane" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualit të bashkimit, punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj drejtoria jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane", Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues "Tophane" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualit për bashkim. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, bazuar në kushtet ndërtimore, me kërkesë të pronarëve & investitorit, bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR "Tophane" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë dhe manualit për bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar Muzafer Mustafa, me licencë nr.09, e të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi.

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

VII. Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale nr. 04671-2, 04671-4, 04671-5, 04671-6, 04672-0, dhe 04660-0 ZK Prishtinë,, me sipërfaqe të përgjithshme S=148 m^2, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë, do të realizohet sipas Marrëveshjes e lidhur në mes të pronarëve të parcelave dhe Drejtorisë së Pronës bazuar në Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, ku mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, dhe sipas kësaj kalkulimi i shprehur në përqindje është si në vijim S=148/1390x100=10.6%, andaj sipërfaqja S=148m^2 do të kompensohet me koeficient të ndërtimit 4.0, dhe atë me sipërfaqe ndërtimore S=148x4.0=592.0 m^2.
Procedura e shpronësimit do të realizohet, pas ndarjes së parcelave kadastrale dhe para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Pronës së 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 "Tophane" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë dhe manualit punuar nga gjeometri i licencuar, të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.
Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore, gjegjësisht revokimin e tyre.
VIII. Kyçja në infrastrukturë - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR ''Prishtina" aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

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

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos" - Ngrohtorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.
IX. Dokumentacioni ndërtimor/projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse dhe tw licencuar, për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimi 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", "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore, "Rregullore MMPH Nr. 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", bazuar në "Udhëzim Administrativ 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, 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;

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit , me rrugë, shtigje, 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 kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

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

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

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 4656-0 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "arë e klasës 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

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit -"zgjidhja urbane"-parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=96m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XII. <u>Marrëveshja për infrastrukturë</u> – 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 kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

XIII. <u>Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës</u>, 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 Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërës e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

XIV. <u>Vlefshmëria</u> e vendimit të kushteve ndërtimore është një (1) vit, me mundësi të vazhdimit për një (1) vit tjetër, në rastet kur nuk ka ndërruar gjendja ekzistuese apo dokumenti i planifikimit hapësinor, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tyre.

A r s y e t i m

Aplikuesit/pronarët Selatin Krasniqi, Bedri Krasniqi, Enver Krasniqi, Naser Krasniqi, Bajram Crvadiku nga Prishtina, me investitor N.T.N "LabiCom", me seli në Prishtinë, rr."Nazim Gafurri", pn, me pronar Shefqet Gashi nga Prishtina, sipas kërkesës 05-350/02-93670/24 dt.18.07.2024 kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të këtij vendimi.

Me kërkesën sipas kërkesës 05-350/02-93670/24 dt. 18.07.2024, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat, si në vijim:

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelat kadastrale nr 04671-2, 04671-3, 04671-4, 04671-5, 04671-6, 04672-0, dhe 04660-0 Prishtinë
- Projektin konceptual-"zgjidhja urbane", hartuar nga kompania A2 Engineering sh.p.k me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810838534;
- Manualin e incizimit gjeodezik, punuar nga gjeodeti i licencuar licencuar Muzafer Mustafa me licencë nr.09;
- Shkresa "Informim nga Plani Rregullues "Tophane" dhe Plani Zhvillimor Urban-PZHU", referencë 04-350/01-66601/24, të datës 23.05.2024, lëshuar nga Drejtoria e Planifikimit dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm e Komunës së Prishtinës;
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtim e përbashkët", e lidhur në mes të pronarët Selatin Krasniqi, Bedri Krasniqi&Rukije Krasniqi, Naser Krasniqi, Enver Krasniqi, me investitorin N.T.N "LabiCom", me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 810885387, me pronar Shefqet Gashi nga Prishtina redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefedin Blakaj, në Prishtinë, LRP-Nr. 352/2023 Ref.nr. 119/2023, (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Kontratë për ndërtim e përbashkët dhe rregullimin e raporteve pronësore", e lidhur në mes të pronareve Bajram Crvadiku dhe Sheribane Crvadiku nga Prishtina, me investitorin N.T.N "LabiCom", me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 810885387, me pronar Shefqet Gashi nga Prishtina, redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefedin Blakaj, në Prishtinë, LRP-Nr. 8717/2024 Ref.nr. 3581/2024, (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Kopjen e certifikatës së regjsitrimit të N.T.N "LabiCom" & Shefqet Gashi B.I me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 810885387;
- Kopjen e letërnjoftimit të pronarëve dhe të investitorit;
- Fotot e lokacionit.
- Matjet Gjeodezike, Plani i Situacionit – gjendja Faktike
- Mendimi nga Faza e Komunikacionit date 29.07.2025
- Ftesë – për pronaret e parcelave fqinjë nr 4659-1, date 04.11.2024
- Procesverbal i mbledhjes së organit kolegjial këshillëdhënës datë 26.06.2025

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas pranimit të kërkesës 05-350/02-93670/24 dt. 18.07.2024, për caktimin e kushteve ndërtimore, shqyrtimit të saj, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni - Planit Rregullues "Tophane", 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:

Fillimisht në Drejtorinë e Urbanizmit dhe Mjedisit, aplikuesit, Selatin Krasniqi, Bedri Krasniqi, Enver &Naser Krasniqi dhe Bajram Crvadiku nga Prishtina, me investitor N.T.N "LabiCom", me seli në Prishtinë, rr. "Nazmi Gafurri", pn, me pronar Shefqet Gashi nga Prishtina, sipas kërkesës 05-350/02-93670/24 dt. 18.07.2024 kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë-banesore me afarizëm, me etazhitet 2B+P+12, në kuadër Bllokut "T12", të Planit Rregullues "Tophane", në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 04671-2, 04671-3, 04671-4, 04671-5, 04671-6, 04672-0, dhe 04660-0 ZK Prishtinë.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar me kërkesë, sipas detyrës zyrtare me dt. 28.10.2024, ju ka dërguar ftesa zyrtare Bislim Cërrvadiku, pronar i parcelës kadastrale nr. 4659-1 ZK. Prishtinë, Qazim Crvadiku, pronar i parcelës nr. 4659-2, Hashi Crvadiku nga Prishtina, pronar i parcelës kadastrale nr. 4659-3 ZK dhe Bislim Cërvadiku pronar i parcelës 4659-4, ZK.Prishtinë, që me datë 04.11.2024 në ora 10:30h, në zyrën nr. 303 të Drejtorisë së Urbanizmit të Komunës së Prishtinës, rr."Radovan Zogoviq" nr.1, të merrni pjesë në procedimin administrativ, gjegjësisht trajtimin e projekt propozimit të prezantuar me kërkesën 05-350/02-93670/24, të aplikuesve Selatin Krasniqi, Bedri Krasniqi, Enver Krasniqi, Naser Krasniqi, nga Prishtina, me Investitor NTN''Labi Com'' me seli në Prishtinë, rr. ''Nazim Gafurri''pn, me pronar Shefqet Gashi nga Prishtina, për caktimin e Kushteve Ndërtimore që të diskutohet rreth projekt propozimit te dorëzuar në aspektin urban-arkitektonik,. Palët e lartëcekura nuk i janë përgjigjur ftesës së bërw nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës.

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Pas analizimin të Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "Udhëzimi 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", me datë 19.12.2024, është vendosur afishja "Njoftimi publik" në vende të dukshme të lokacionit, e cila ka qëndruar gjerë me datë 02.01.2025, ku sipas rregullativës ligjore të lartë cekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës informohet me synimin e kërkuesve dhe ju ofrohet mundësia e dhënies së komenteve duke përfshi edhe pronarët / poseduesve të parcelave kadastrale të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe, gjegjësisht datave të lartë shënuara në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik nuk kanë arritur koment nga publiku e as nga pronarët e parcelave kadastrale që kufizohen me këtë kompleks.

Kjo drejtori pas analizës urb-arkitektonike të propozim zgjidhjes urbane të prezantuar dhe konsultimit të kritereve urbane të përcaktuar me planin rregullues, përkatësisht duke vepruar konform pjesës tekstuale të Planit Rregullues "Tophane", "Vendimit për plotësimin e mënyrës së realizimit të Planit Rregullues të lagjes "Tophane" në Prishtinë" nr. 01 Nr. 35-374 dt. 03.04.2008, dhe te PZHU, ka vlerësuar dhe vendosur që të vazhdojë procedura e shqyrtimit të kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore, përkatësisht të caktojë kushtet ndërtimore për parcelat kadastrale nr. 04671-2, 04671-3, 04671-4, 04671-5, 04671-6, 04672-0, dhe 04660-0 ZK Prishtinë, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, me etazhitet 2B+P+12, me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore S= 7298.80m² / 5560 m², mbi tokë+1681.83m², +Rampat 61.97m², nën tokë.

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 N.T.N. "Labi Com" shpk., në lagjen "Tophane", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-93670/24 dt.18.07.2024, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen "Tophane" për ndërtesën "Lamela 1" me etazhitet -2B+P+12, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, në raport me rrugët e planifikuara. Kyçja për automjete në rrugën kryesore katër shiritore, duhet të aplikohet me hyrje në bllok dhe dalja nga blloku vetëm me kthime djathtas, dhe kjo kyçje duhet të shërbejë edhe për parcelat tjera fqinjë, dhe nuk duhet të jetë pengesë për përdorim të kësaj kyqjeje për zgjidhjet tjera urbane fqinje. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesës banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", "Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës" 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. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit. ".

Me formimin e Komisionit këshillëdhënës për shqyrtimin e kërkesave për Kushte Ndërtimore të formuar nga Kryetari i Komunës me anë të Vendimit nr. 14-020/04-50254/25 dt.11.04.2025, kërkesa e njëjtë ka kaluar në rishikim nga komisioni i formuar me qëllim të përmirësimit të kushteve urbane dhe paraqitjes më të mirë grafike. Komisioni këshillëdhënës me anë të procesverbalit të datës 26.06.2025, ka rekomanduar disa plotësime në projekt, të cilat rekomandime pala i ka marrë parasysh duke i përmirësuar dhe prezantuar të bartësi i landës.

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të "Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit ka konstatuar se kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-"zgjidhja urbane", është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

"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: Dispozita urbanistike-"zgjidhja urbane" me ndërtesa të planifikuara dhe situacioni me vijë rregullues dhe ndërtimore me parcelë kadastrale në Sistemin Koordinativ KOSOVAREF 01.

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 ti përcillet organit epror – MMPHI-së.

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05-350/02-93670/24 dt. 18.07.2024.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë së Pronës, Drejtorisë së Kadastrit dhe Drejtorisë së Planifikimit Strategjik.

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-93670/24 DT. 12.09.2025

Zyrtari,
Mimoza Berisha Prestreshi

Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina

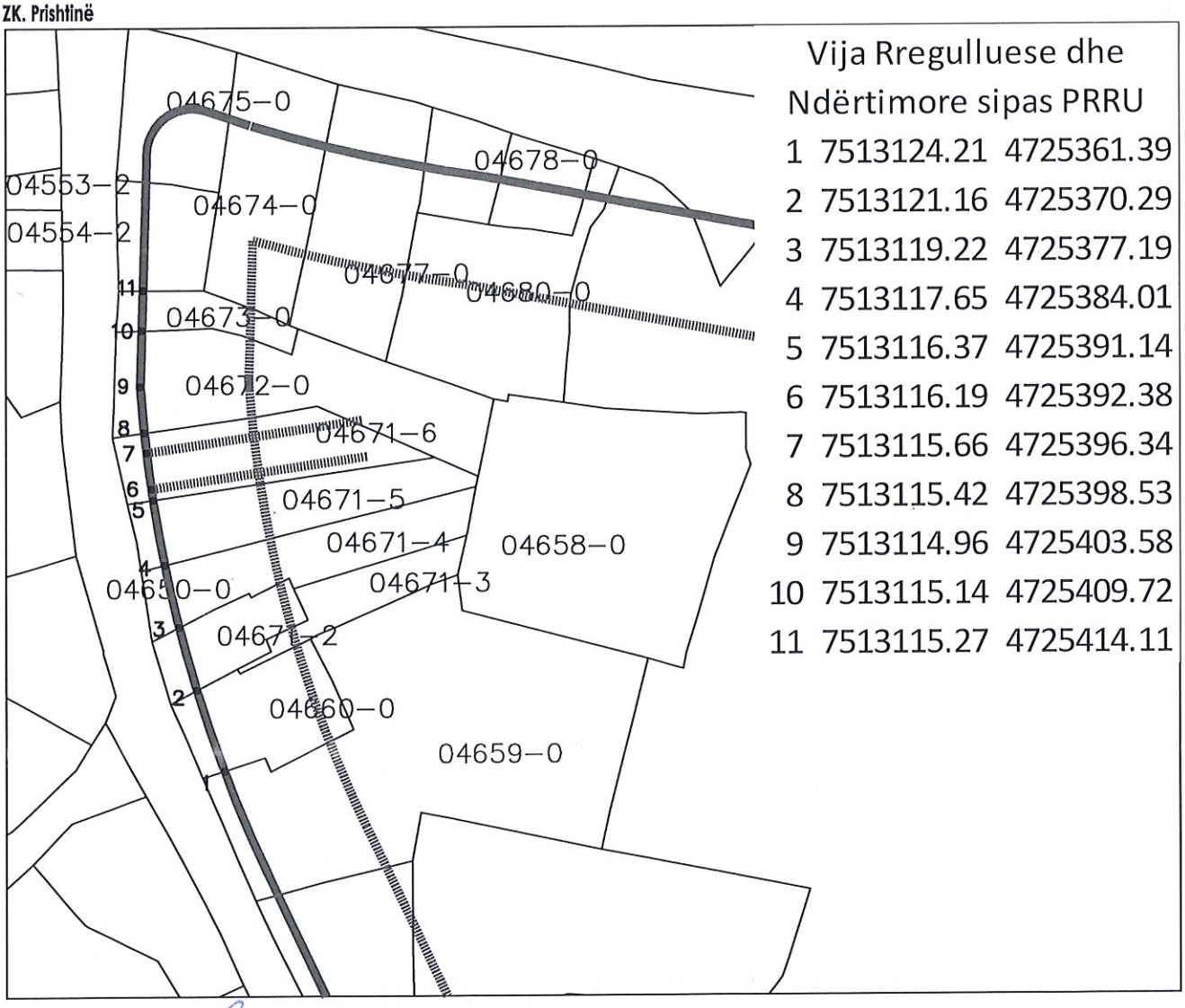
PRISHTINA

V
P L
J

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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

ZK. Prishtinë



Vija Rregulluese dhe Ndërtimore sipas PRRU

1	7513124.21	4725361.39
2	7513121.16	4725370.29
3	7513119.22	4725377.19
4	7513117.65	4725384.01
5	7513116.37	4725391.14
6	7513116.19	4725392.38
7	7513115.66	4725396.34
8	7513115.42	4725398.53
9	7513114.96	4725403.58
10	7513115.14	4725409.72
11	7513115.27	4725414.11

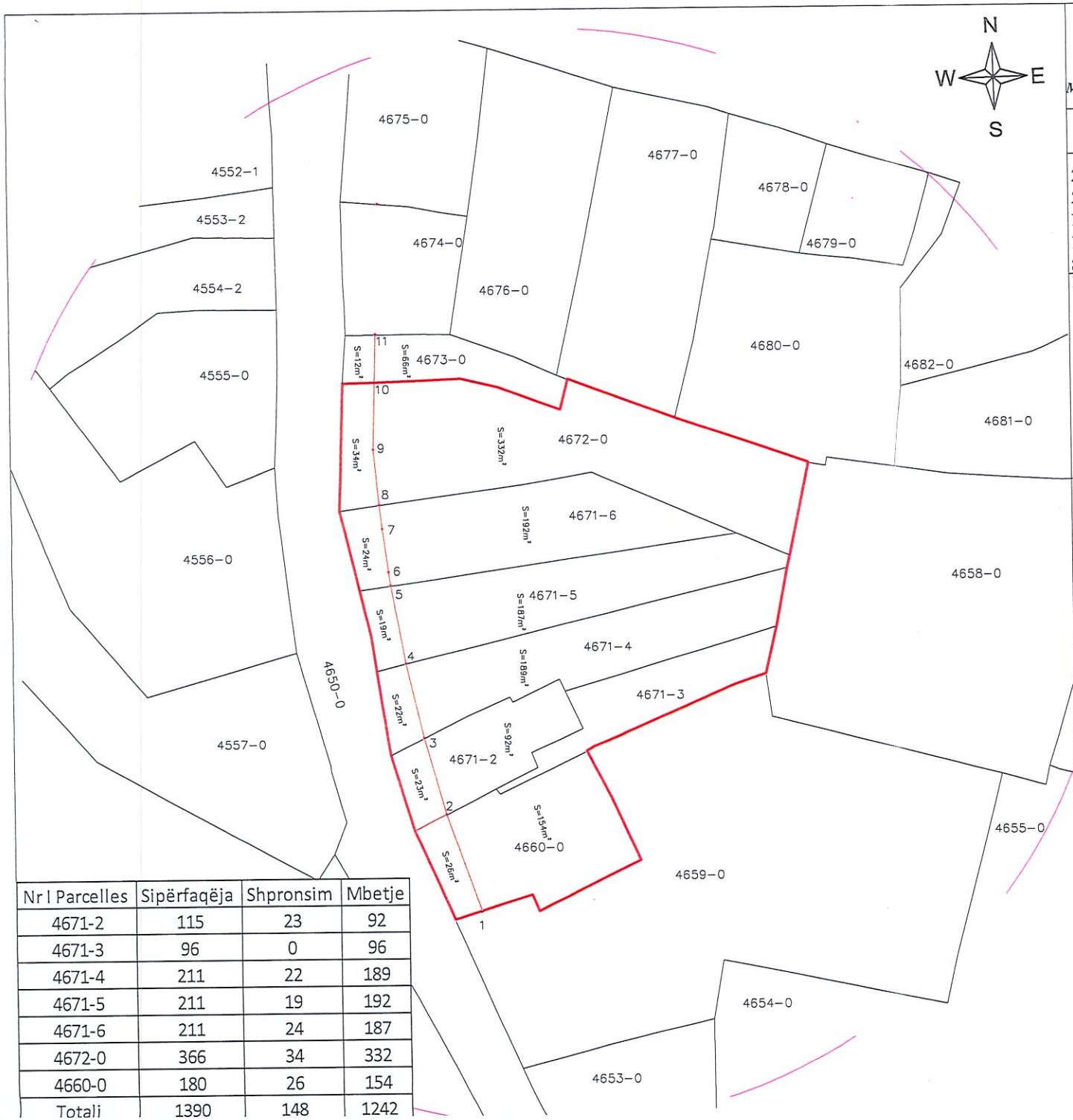
Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Legjenda:

Vija Rregulluese dhe Ndërtimore sipas PRRU

Parcela kadastrale

Prishtinë: 21.08.2025



Nr I Parcelles	Sipërfaqëja	Shpronsim	Mbetje
4671-2	115	23	92
4671-3	96	0	96
4671-4	211	22	189
4671-5	211	19	192
4671-6	211	24	187
4672-0	366	34	332
4660-0	180	26	154
Totali	1390	148	1242

Republika e Kosovës

Qeveria -Vlada

Ministria e Infrastrukturës dhe Ambientit /Ministarstvo Infrastrukture i Zivotno Sredine

AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGENCIJA KOSOVA

Situacioni i terrenit

Zyra kadastrale kmunale / pštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 4671-1

Numri i lëndës / Broj predmeta: ...../2024

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 125

Lista e koordinatave të pikave të matura:

NTN Labi Com

4671-1 etj Zk Prishtinë

Prishtinë

Plani i Situacionit

P=1:125

Kordinata e vijes rregulluese

1.	7513124.210	4725361.390
2.	7513121.160	4725370.280
3.	7513119.220	4725377.192
4.	7513117.654	4725384.014
5.	7513116.372	4725391.140
6.	7513116.190	4725392.380
7.	7513115.660	4725396.340
8.	7513115.418	4725398.531
9.	7513114.964	4725403.575
10.	7513115.143	4725409.720
11.	7513115.270	4725414.108

-Shtyll Elektrike

P/+0 -Etazhiteti

- Objekt Egzistues
- Puset Kanalizimi
- Puset Ujsjellsi
- Via Kadastrale
- Perimetri 50m
- Rruga Egzistuese
- 10.06.2024

Korrik :2024

Punoi:Ing Muzafer Mustafa

Nr.Lic 09

Shpjegues:

- Kufiri kadastral (nga SIKTK-G)
- Muri
- Ndërtesa në trajtim për legalizim
- Ndërtesa tjera
- Pikat e matura
- Shtyllë elektrike
- Pusetë e ujësjellësit
- Pusetë e ujërave të zeza
- Stacionet orientuese
- Emri i rrugës
- Rrugë
- Streha
- Perimetri 50m
- Izohipsa

Rilevoi / Snimi: Inxh i gjeod.Muzafer K. Mustafa

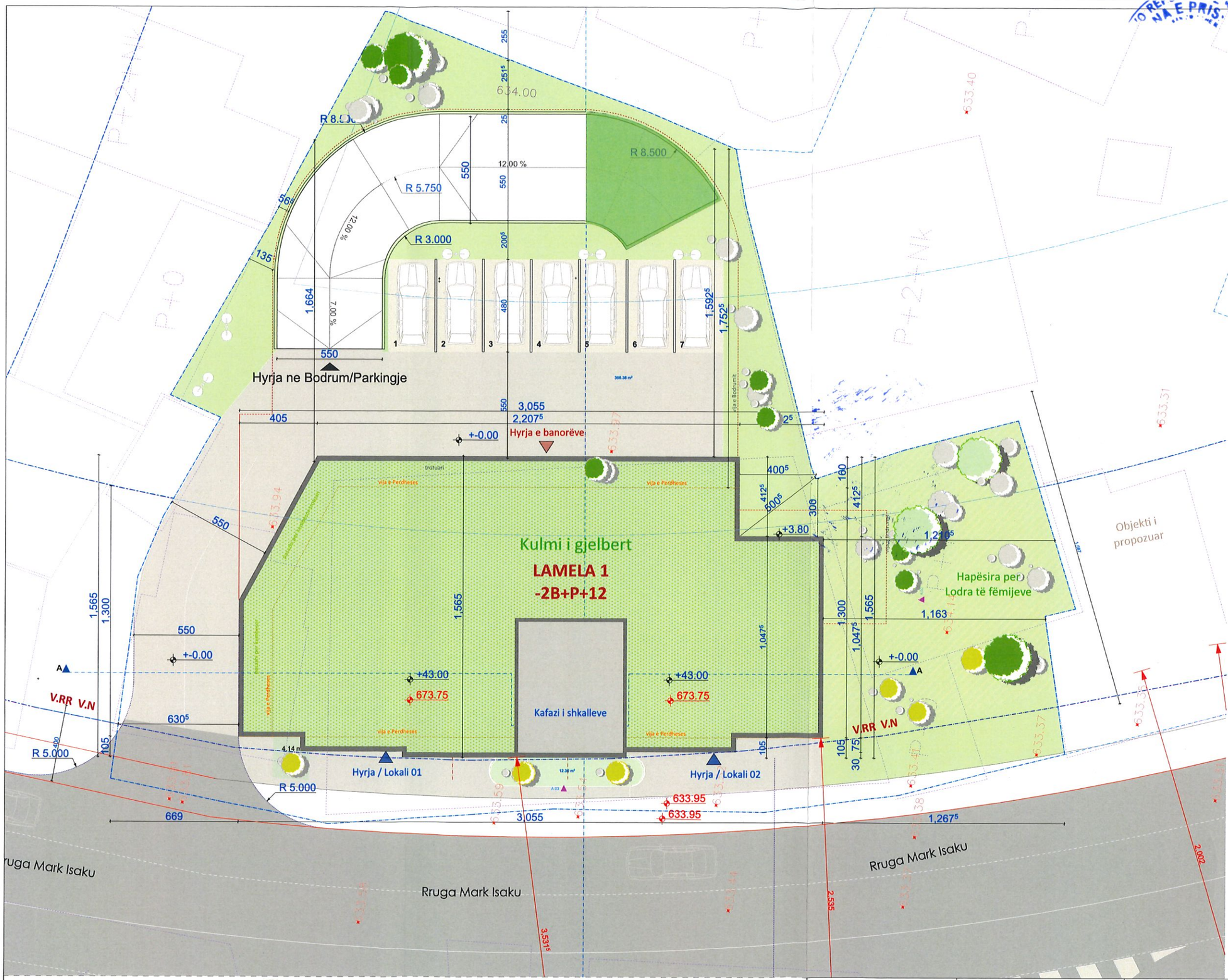
(emri dhe mbiemri i gjedetit/kompanisë/ ime i prezime gedeta/ kompanije)

Data e rilevimit / Datum snimanja: 16.07.2024

Nr. i licencës / Br. licence: Nr 09

Nënshkrimi / Potpis:

V.V.



Bloku T 12 - Tophane
LAMELA 01 - 2B+P+12
Investitori: "LABI COM" - Prishtinë

Siperfaqet e parcelave

Nr.i parceles		
04671-2	115.00	m2
04671-3	96.00	m2
04671-4	211.00	m2
04671-5	211.00	m2
04671-6	211.00	m2
04672-0	366.00	m2
04660-0	180.00	m2
	1,390.00	m2

Siperfaqe e Parcelave brenda Vijes Rregullative S=1390.00m²

Siperfaqe e Parcelave brenda Vijes Rregullative S=1242.00m²

Sipërfaqe Ndërtuese **Mbi TOKË**

S=1390.00 m² x 4 = **5,560.00 m²**

Sipas Projekt propozimit

Sipërfaqe Ndërtuese **Nën TOKË**

(Bodrumi -1)
S=1,242.00 m² x **60%** = 745.20m²
Rampa = 10% = **124.20** m²

(Bodrumi -2)
S=1,242.00 m² x **60%** = 745.20m²
Rampa = 10% = **124.20** m²

Totali Nën Tokë S=1681.83 m²

Sipërfaqe e **Përdhesës ISHP**-e Projektuar
370.00 m² / **30%**

Sipërfaqe e **Gjelbëruese e** projektuar
372.60 m² / **30%** plus Kulmi i gjelbërt

Kulmi i gjelbërt 124.20 m² / **10%**

Parametrat urban sipas PZHU-s janë:
ISHP - 0.4
ISPN - 4.0
Etazhiteti X-XV

Të dhënat - Informata nga Plani
Kriteret bazë:

Për ngastrat me sipërfaqe mbi *1000 m²*
Etazhiteti i palimituar
Koeficienti i shputës *0.5*
Koeficienti i ndërtimit *4.0*
Koeficienti i ndërtimit nën tokë (bodrumi).....*0.8*

Gjelbërimi i Lartë në Park
Gjelbërimi i Ultë në Kulm
Gjelbërimi i Ultë në Park
Shkurre halore
Bredhi
Acer Rubrum(RED MAPLE)

Acer Rubrum(Red Maple)

Bredhi

Shkurre halore

Parcela kadastrale
Vija Ndertimore dhe Rregulluese
Objektet ekzistuese
Objekti i projektuar
Objekti i propozuar

LAMELLA 01

Llogaritjet Sipërfaqet Brutto	
Totali i siperfaqes **Mbi Toke**	S=5,560.00 m²
Totali i siperfaqes **Nen Toke**	S=1,738.80 m²
Totali Sip. Brutto: Lamella 1	S=7,298.80 m²

Projekti KRYESOR

Kompania Projektuese: "A2 Engineering"
Adresa: Gustav Mayer
a2eng.ks@gmail.com
tel. 049 259 990

Shteti : KOSOVË
Qyteti : Prishtinë
Projektoi : Arburim RAMOSAJ IDA
Vizatoi : Kujtim Kurmehaj, Shpresënd Myrtaj, Agnesa Ramosaj, Kushtrim Sha'a
Emertimi : Situacioni i Ngushte
Faza : ARKITEKTURA
Perpjesa : 1:200
Data : Gusht 2025
Shënim: Ky projekt është pronë e kompanisë dhe si i tillë nuk lejohet kopjimi dhe edilimi i tij pa lejen e kompanisë.

Investitori: LABI COM
Objekti Afarista-Banesore
Lokacioni : Tophane
Vula :
Fleta : Iso A3
Nr. A.13