



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

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



Në bazë të nenit 3, pika 3. 1, shkronja **b** të Rregullores së UNMIK-ut 2007/30, për ndryshimin e Rregullores 2000/45 mbi vetëqeverisjen e komunave të Kosovës, dhe të nenit 16, pika 16.1, shkronja **b** e Statutit të Komunës së Prishtinës, Kuvendi i Komunës së Prishtinës, në mbledhjen e mbajtur më 31. 3. 2008, merr

**V E N D I M**  
**PËR PLOTËSIMIN E MËNYRËS SË REALIZIMIT TË PLANIT**  
**RREGULLUES TË LAGJES "TOPHANE" NË PRISHTINË**

**Neni 1**

Miratohet Vendimi për plotësimin e mënyrës së realizimit të Planit rregullues të lagjes "Tophane", të miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës nr. 01-35-579, të dt. 22. 11. 2005.

**Neni 2**

Me këtë Vendim plotësohet mënyra e realizimit të Planit rregullues të lagjes "Tophane", në mënyrë që realizimi i përmbytjeve të planifikuara me planin nga neni 1 i këtij Vendimi, do të bëhet sipas kushteve dhe kriterëve të përshkruara në shtojcën e bashkëngjitur, e cila është pjesë përbërëse e këtij Vendimi.

**Neni 3**

Për zbatim të këtij Vendim do të kujdeset Drejtoria e Urbanizmit, Kadastrit dhe Mbrojtjes së Mjedisit e Komunës e Prishtinës.

**Neni 4**

Në ditën e miratimit të këtij Vendimi nga ana e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, shfuqizohet - anulohet Vendimi për plotësimin e dispozitave lidhur me realizimin e Planit rregullues "Tophane" në Prishtinë, me nr. 01-35-336, të dt. 24. 7. 2007.

**Neni 5**

Ky Vendim hyn në fuqi në ditën e miratimit.

**KUVENDI I KOMUNËS SË PRISHTINËS**  
**01.Nº 35-374, më 03.04.2008**

**KRYETARI I KOMUNËS**  
**Prof.dr. Isa Mustafa**

**KRITERET URBANISTIKE NË BAZË TË TË CILAVE DO TË BËHET REALIZIMI I PLANIT RREGULLUES "TOPHANE" NË PRISHTINË, TË CILAT JANË PJESË PËRBËRËSE TË VENDIMIT PËR MËNYRËN E REALIZIMIT TË KËTIJ PLANI RREGULLUES**

KRITERET BAZË:

- a. Për ngastrat kadastrore me sipërfaqe 0 - 300 m<sup>2</sup>, lejohet vetëm adaptimi dhe rikonstruktimi i objektit ekzistues (me gabarit sipas kopjes së planit ose lejes ndërtimore paraprake) për përmirësimin e kushteve të banimit.
- b. Për ngastrat kadastrore me sipërfaqe 300 - 500 m<sup>2</sup> :
  - etazhiteti maksimal P+2,
  - koeficienti i shputës 0.4,
  - koeficienti i ndërtimit 1.0,
  - koeficienti i ndërtimit nën tokë (bodrumi)..... 0.6 .
- c. Për ngastrat me sipërfaqe 500 - 1000 m<sup>2</sup> :
  - etazhiteti maksimal P+6,
  - koeficienti i shputës 0.4,
  - koeficienti i ndërtimit 2.5,
  - koeficienti i ndërtimit nën tokë (bodrumi)..... 0.8.
- d. Për ngastrat me sipërfaqe mbi 1000 m<sup>2</sup> :
  - etazhiteti i pa limituar,
  - koeficienti i shputës 0.5,
  - koeficienti i ndërtimit 4.0,
  - koeficienti i ndërtimit nën tokë (bodrumi)..... 0.8.

KRITERET TJERA:

- Llogaritja e sipërfaqeve të ndërtimit dhe klasifikimi sipas kriterëve bazë, do të merren ngastrat kadastrore nga vija ndërtimore me rrugën publike dhe brenda kufijve të ngastrës.
- Distanca e objektit nga ngastrat kadastrore me fqinjët të jetë  $h \times 0.3$  (ku  $h$  është lartësia maksimale e objektit), ose me pëlqimin e fqinjëve mundë të ndërtohet në kufi të ngastrave, si dhe nëse në fasadën nga fqinji ka hapje vetëm për kthinë, si: banjë, wc, kthinë (shpajz), depo, shkallë, atëherë distanca minimale mund të jetë 300cm.
- Në kuadër të parcelave nuk mund të parashihen objekte ndihmëse.
- Ngritja maksimale e etazhit përdhës nga terren të jetë 140cm.

- Në objekte lejohen daljet me konzolë (nga etazhi i dytë e tutje) max. 140cm në të gjitha anët e objektit, por duke pasur parasysh që kjo dalje të llogaritet në distancën e objektit me fqinjin.
- Destinimi i blloqeve urbanistike do të jetë sipas Planit rregullues “Tophane”.
- Në objektet ekzistuese (me leje ndërtimi) mundë të bëhet mbindërtimi edhe për një apo dy etazhe nëse i plotësojnë kriteret e lartcekura, si dhe dëshminë mbi stabilitetin e objektit ekzistues për mbindërtim.
- Në kuadër të ngastrave, përveç parkingjeve, rrugëve, shtigjeve etj., të parashihen edhe hapësira gjelbëruese dhe atë min. 20% të hapësirës së mbetur që nuk është nën objekt.
- Për ndërtimin e objekteve për të cilat planifikohet qasja nga rrugët e planifikuara sipas planit rregullues (jo ekzistuese), është e domosdoshme që paraprakisht të realizohet (hapet trase) rruga, ose pjesë e rrugës që mundëson qasjen adekuate në objekt.
- Për qasje në kompleks (nga rrugët e planifikuara) të sigurohet rruga me gjerësi minimale 5m dhe trotualet në dy anët me nga së paku 1.5 m.
- Në objektet shumëkatëshe etazhi përdhes nuk lejohet për banim, përveç te objektet me etazhitet maksimal P+2.
- Objektet të cilat ndërtohen në kufi të ngastrave (me pëlqim), duhet që në kuadër të objektit (në etazhin përdhes) të ketë pasazh (me lartësi minimale 4.5m) për qasje me vetura (min. 5m) në oborr (hapësirën e lirë pas objektit).
- Për objektet e trashëgimisë duhet të sigurohen kushtet e veçanta nga Instituti i Monumenteve dhe Muzeu i Kosovës.
- Në kuadër të parcelave mundë të parashihen edhe më tepër se një objekt, por duke i respektuar kriteret e lartcekura.
- Normativat për vendparkingje mbeten sipas Planit rregullues “Tophane” dhe parkimi lejohet në kuadër të ngastrave vetanake, si mbi tokë ashtu edhe nëntokë (në bodrum).
- Bodrumi i objektit mundë të jetë jashtë gabaritit të objektit, por jo të dal në hapësirën publike (e definuar sipas planit). Pjesa e bodrumit që del jashtë gabaritit të objektit, duhet të jetë në ose nën nivel të terrenit.
- Lartësia bruto (dysHEME – dysHEME) minimale e etazheve të jetë : përdhesi 400cm, kurse e etazheve tjera 300cm.
- Në objekte lejohen kulmet e rrafshëta dhe të pjerrëta, pjerrtësia e kulmit të objektit lejohet max. 45°, dhe lejohet kulmi të jetë shumë ujor, por jo edhe kulm mansard.
- Nënkulmi në këto objekte lejohet vetëm në kuadër (në brendësi) të kulmit dhe nuk lejohet ngritja e mureve mbi pllakën e fundit (përveç mureve të kallkanit), ku këto hapësira hyjnë në llogarinë e sipërfaqeve të lejuara sipas koeficienteve përkatëse.

- Shkallët për qasje në objekt (nga rruga) të parashihen brenda vijës ndërtimore, gjegjësisht të futen në kuadër të objektit, e të mos vendosen në hapësirën publike.
- Nëse objekti ka lartësi të ndryshme për llogaritje të distancës nga fqinjët, merret pjesa e objektit që është afër kufirit me ngastrën, me kusht që pjesa e lartë e objektit të mos jetë në kundërshtim me kriteret e mësipërme të distancës (pika dy e këtyre kriterëve).

Sipërfaqet e kufizuara në pikat **a**, **b**, **c** dhe **d** të këtyre kriterëve bazë, të përcaktuara më këtë vendim komunal, do të rrumbullakohen dhe atë, sipërfaqja e kufizuar mbi 50 m<sup>2</sup> do të rrumbullakohet në 100 m<sup>2</sup>.

Ky rrumbullakim ka të bëjë vetëm me kufirin maksimal të sipërfaqes së pikës përkatëse ndaj kufizimit minimal të sipërfaqes me pikën vijuese, dhe ka qëllim zbatimin e kriterëve vijuese, si p.sh.

- pika **a**: - sipërfaqja 255 m<sup>2</sup> rrumbullakohet në 300 m<sup>2</sup> dhe zbatohen kriteret e parapara me pikën b;
- pika **b**: - sipërfaqja 455 m<sup>2</sup> rrumbullakohet në 500 m<sup>2</sup> dhe zbatohen kriteret e parapara me pikën c;
- pika **c**: - sipërfaqja 955 m<sup>2</sup> rrumbullakohet në 1000 m<sup>2</sup> dhe zbatohen kriteret e parapara me shkronjën d.

Përveç kriterëve të përshkruara më lart, realizimi i këtij plani do të bëhet sipas Planit rregullues "Tophane", i miratuar me Vendimin e Kuvendit të Komunës së Prishtinës, nr. 35-579, dt 22.11.2005 dhe rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit, administratës, si dhe akteve tjera nënligjore të nxjerra në bazë të këtyre ligjeve.

## **KUVENDI I KOMUNËS SË PRISHTINËS**

**01.Nº 35-374, më 03.04.2008**

**KRYETARI I KOMUNËS**  
**Prof.dr. Isa Mustafa**