

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21, 22, dhe 44, të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrërimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-3400/24 dt.09.01.2024, të pronarit:Ndërmarrja e Re Ratar Hajvali, Sh.P.K. (Qirambajtje) dhe qiramarrësve Rasim Mrlaku, Valton Billali, Mehdi Zhugolli, Ali Krasniqi, Vesa Hasani, Valdrin Hasani dhe Lirim Zeka nga Prishtina me Investitor Marigona Hill, Sh.p.k.Hajvali, Rr.Dëshmorët e Gollakut, Lagja Marigona Hill, Prishtinë, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810188591, Rr. Enver Maloku Prishtinë, me pronar Valton Bilalli dhe Rasim Mrlaku dhe me persona të autorizuar Arben Fetahu, Uragan Alija dhe Rilind Kusari, Prishtinë, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore afariste, në kuadër të “Zonës 1” të Planit Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane “B” të Lagjes “Prishtina e Re-Zona Lindje”, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë administrative, me datë 10.07.2024, merr këtë:

V E N D I M PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore aplikuesve/pronarit: Ndërmarrja e Re Ratar Hajvali, Sh.P.K. (Qirambajtje) dhe qiramarrësve Rasim Mrlaku, Valton Billali, Mehdi Zhugolli, Ali Krasniqi, Vesa Hasani, Valdrin Hasani dhe Lirim Zeka nga Prishtina me Investitor Marigona Hill, Sh.p.k.Hajvali, Rr.Dëshmorët e Gollakut, Lagja Marigona Hill, Prishtinë, me çertifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810188591, Rr. Enver Maloku Prishtinë, me pronar Valton Bilalli dhe Rasim Mrlaku dhe me persona të autorizuar Arben Fetahu, Uragan Alija dhe Rilind Kusari, Prishtinë, sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-3400/24 dt.09.01.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin kompleksit të ndërtesave shumëbanesore afariste, Ndërtesa “1”, “2”, “3”, “4”, “5”, “6” dhe “7”, në kuadër të blloqeve “MI-8” dhe “MI-5” të “Zonës 1” të Planit Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane “B” të Lagjes “Prishtina e Re-Zona Lindje” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale nr. 1239-172, 1239-167, 1239-166, 1239-165, 1239-164, 1239-168, 1239-169 dhe 1239-170, ZK Hajvali.

II. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të blloqeve urbane “MI-8” dhe “MI-5” të “Zonës 1” të Planit Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane “B” të Lagjes “Prishtina e Re-Zona Lindje” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 350/01-90646/23 dt.05.06.2023, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e planifikuar banim i mesëm i përzier.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/parcelës së lartcekur sipas gjendjes, kadastrale, pronësore, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë për investitorin :
 - nr. 1239-172 ,ZK.Hajvali, sipërfaqja S=26,260m², pronar: Ndërmarrja e Re Ratar Hajvali, Sh.P.K. (Qirambajtje), Qiramarrës Rasim Mrlaku, Valton Bilalli dhe Mehdi Zhugolli, kualiteti i tokës ”Arë e klasës 6”;
 - nr. 1239-167 ,ZK.Hajvali, sipërfaqja S=1,117.00m², pronar: Ndërmarrja e Re Ratar Hajvali, Sh.P.K. (Qirambajtje), Qiramarrës Ali Krasniqi, Vesa Hasani, Valdrin Hasani dhe Lirim Zeka, kualiteti i tokës ”Arë e klasës 6”;

- nr. 1239-100 ,ZK.Hajvali, sipërfaqja S=0,000.00m², pronar: Ndërmarrja e Re Ratar Hajvali, Sh.P.K. (Qirambajtje), Qiramarrës Ali Krasniqi, Vesa Hasani, Valdrin Hasani dhe Lirim Zeka, kualiteti i tokës "Arë e klasës 6";
- nr. 1239-165 ,ZK.Hajvali, sipërfaqja S=102.00m², pronar: Ndërmarrja e Re Ratar Hajvali, Sh.P.K. (Qirambajtje), Qiramarrës Ali Krasniqi, Vesa Hasani, Valdrin Hasani dhe Lirim Zeka, kualiteti i tokës "Arë e klasës 6";
- nr. 1239-164 ,ZK.Hajvali, sipërfaqja S=2,187.00m², pronar: Ndërmarrja e Re Ratar Hajvali, Sh.P.K. (Qirambajtje), Qiramarrës Ali Krasniqi, Vesa Hasani, Valdrin Hasani dhe Lirim Zeka, kualiteti i tokës "Arë e klasës 6";
- nr. 1239-168 ,ZK.Hajvali, sipërfaqja S=5,317.00m², pronar: Ndërmarrja e Re Ratar Hajvali, Sh.P.K. (Qirambajtje), Qiramarrës Ali Krasniqi, Vesa Hasani, Valdrin Hasani dhe Lirim Zeka, kualiteti i tokës "Arë e klasës 6";
- nr. 1239-169 ,ZK.Hajvali, sipërfaqja S=2,438.00m², pronar: Ndërmarrja e Re Ratar Hajvali, Sh.P.K. (Qirambajtje), Qiramarrës Ali Krasniqi, Vesa Hasani, Valdrin Hasani dhe Lirim Zeka, kualiteti i tokës "Arë e klasës 6";
- nr. 1239-170 ,ZK.Hajvali, sipërfaqja S=1,566.00m², pronar: Ndërmarrja e Re Ratar Hajvali, Sh.P.K. (Qirambajtje), Qiramarrës Ali Krasniqi, Vesa Hasani, Valdrin Hasani dhe Lirim Zeka, kualiteti i tokës "Arë e klasës 6";

Sipërfaqja e parcelave kadastrale..... S=45,675.00m².

- E drejta pronësore-juridike e parcelës së lartcekur, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura nuk ka ndërtesë ekzistuese, shtëpi individuale banimore dhe ndërtesa ndihmese;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni ka pjerrtësi në drejtimin veri-lindje dhe jug-perëndim, me disnivel ~11.7m’;
- Qasja ekzistuese e parcelave kadastrale është nga rruga ekzistuese dhe njëkohësisht e planifikuar me Planit Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane "B" të Lagjes "Prishtina e Re-Zona Lindje" në Prishtinë;
- Parcela kadastrale për të cilën kërkohet caktimi i kushteve ndërtimore, shtrihet në kuadër të "zonës 1" të Planit Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane "B" të Lagjes "Prishtina e Re-Zona Lindje", dhe pjesërisht shtrihet në rrugën e planifikuar të Planit Rregullues të lartcekur;
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelës kadastrale, ka ndërtesa të larta banesore, administrative si dhe shtëpi individuale banimore;

IV. Projekti konceptual – "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesat shumë banesore afariste, e analizuar/trajtuar me këto kushte ndërtimore, përfshin trajtimin e parcelave kadastrale nr. 1239-172, 1239-167, 1239-166, 1239-165, 1239-164, 1239-168, 1239-169 dhe 1239-170, ZK Hajvali, në kuadër të të cilave janë planifikuar gjithsejtë gjashtë ndërtesa shumë banesore afariste-ndërtesat:"1", "2", "3", "4", "5", "6" dhe "7", me etazhitet nga 2B+S+P deri 2B+S+P+5+Ph, të shtrira me fasadë gjatësore në drejtimin jug-lindor dhe veri perëndimor. Sipërfaqja ndërtimore e trajtuar me këtë zgjidhje urbane është planifikuar në ndërtesat e shtrira në bllok në tërësi sipas Planit Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane "B" të Lagjes "Prishtina e Re-Zona Lindje" me anë të së cilës në kuadër të zonës1 janë planifikuar 2 blloqe ndërtimi, MI-8 me sipërfaqe ndërtimore mbitokësore 22,246m² dhe MI-5 me sipërfaqe ndërtimore mbitokësore 16,191m², në total sipërfaqe ndërtimore e përcaktuar për zonën 1 është 38,437.00m² ndërsa e planifikuar dhe e miratuar me këto kushte ndërtimore është 38, 430.70m².

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar në kuadër të parcelës ndërtimore, në kuadër të bllokut urban "MI-8" dhe "MI-5", të "Zonës"1" të Planit Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane "B" të Lagjes "Prishtina e Re-Zona Lindje" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret urbane, kushtet për ndërtim për realizimin-ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, dhe hapësira përcjellëse, janë:

- Organizimi dhe qasja në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhiteti i ndërtesës, raporti i ndërtesës me vijën rregulluese dhe ndërtimore, si dhe me distanca nga kufiri i parcelës, rrugët dhe vend parkimet e planifikuara të kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Planin e lokacionit-"zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtij vendimi për caktim të kushteve ndërtimore;

- Parcela kadastrale e trajtuar në kuadër të “zonës 1”, për realizimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore afariste, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
 - nr. 1239-172 ZK.Hajvali, sipërfaqja $S=14,700m^2$,
 - nr. 1239-167, ZK.Hajvali, sipërfaqja $S=908m^2$,
 - nr. 1239-166, ZK.Hajvali, sipërfaqja $S=5,809m^2$,

Totali $S=21,417.00m^2$

- Parcelat kadastrale me sipërfaqen e trajtuar, në pjesën Z 1”, për realizimin e kompleksit të ndërtesës shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht pjesa e parcelave kadastrale, e trajtuar jashtë vijës rregulluese, është:

- nr. 1239-172 ZK.Hajvali, sipërfaqja $S=11,560m^2$ /Rrugë $2,976m^2$ /Shkolle Filllore $4,893.00m^2$ /Qendër Kulturore $14.0m^2$ /Gjelbërim $3,677.00m^2$,
- nr. 1239-167, ZK.Hajvali, sipërfaqja $S=209m^2$ /Rrugë $209m^2$,
- nr. 1239-166, ZK.Hajvali, sipërfaqja $S=879m^2$ /Rrugë $879.00m^2$,
- nr. 1239-165, ZK.Hajvali, sipërfaqja $S=102m^2$ /Rrugë $102m^2$,
- nr. 1239-164, ZK.Hajvali, sipërfaqja $S=2,187.00m^2$ /Rrugë $2,187m^2$,
- nr. 1239-168, ZK.Hajvali, sipërfaqja $S=5,317m^2$ /Shkollë Filllore $5,317.00m^2$,
- nr. 1239-169, ZK.Hajvali, sipërfaqja $S=2,438m^2$ /Qendër Kulturore $2,438.00m^2$,
- nr. 1239-170, ZK.Hajvali, sipërfaqja $S=1,566m^2$ /Gjelbërim $1,566.00m^2$,

Totali $S=24,258.00m^2$

- Specifikisht pjesët e parcelave kadastrale nr. 1239-172, 1239-167, 1239-166, 1239-165 dhe 1239-164, ZK.Hajvali të planifikuara në rrugë janë: $2,976m^2+209m^2+879m^2+102m^2+2,187m^2=6,353.00m^2$
- Pjesët e parcelave kadastrale nr. 1239-172 dhe 1239-170 ZK.Hajvali të planifikuara në Gjelbërim: $3,677.00m^2+1,566.00m^2=5,243.00m^2$
- Pjesët e parcelave kadastrale nr. 1239-172 dhe 1239-168 ZK.Hajvali të planifikuara për Shkollën Filllore e Ciklit të Ulët: $4,893.00m^2+5,317.00m^2=10,210.00m^2$
- Pjesët e parcelave kadastrale nr. 1239-172 dhe 1239-169 ZK.Hajvali të planifikuara për Qendrën Kulturore: $14.00m^2+2,438.00m^2=2,452.00m^2$

- **Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, jashtë vijës rregulluese, do të trajtohet sipas pikës 4.3.** bazuar në Rregullat e rregullimit të tokës, duke përfshirë parcelimin dhe ri parcelimin e parcelave kadastrale, të Planit Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane “B” të Lagjes “Prishtina e Re-Zona Lindje”, ku citoj “Shpronësimi i tokës ku janë paraparë hapësirat për infrastrukturë publike, sociale apo teknike realizohet me marrëveshje, tërësisht apo proporcionalisht me realizimin e ndërtesave të blloqeve, sipas sipërfaqes së përcaktuar në pjesën grafike për blloqet përkalëse”, Indeksi i sipërfaqes për ndërtim (ISN) për këtë plan rregullues është 0.82 andaj dhe kompensimi për interes publik me koeficient të ndërtimit me marrëveshje, është si në vijim:

$$S=24,258.00 \times 0.82=19,891.56m^2$$

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelave ndërtimore, në kuadër të pjesës së blloqeve urbane MI-8 dhe MI-5, të zonës “1” të Planit Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane “B” të Lagjes “Prishtina e Re-Zona Lindje”, planifikohet të ndërtohen 6 (gjashtë) ndërtesa shumë banesore dhe afariste, të planifikuara me kaskada në teren të pjerrët, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

- Ndërtesa “1”, me etazhitet $2B+S+P+5+Ph$, me sipërfaqe ndërtimore totale $S=11,289.64m^2$ / $7,297.29m^2$ mbi tokë dhe $3,992.35m^2$ nën tokë;
- Ndërtesa “2”, me etazhitet $2B+S+P$, me sipërfaqe ndërtimore totale $S=5,961.48m^2$ / $1,832.73m^2$ mbi tokë dhe $S=4,128.75m^2$ nën tokë;
- Ndërtesa “3”, me etazhitet $2B+S+P+5+Ph$, me sipërfaqe ndërtimore totale $S=11,313.95m^2$ / $7,297.33m^2$ mbi tokë dhe $S=4,016.62m^2$ nën tokë;
- Ndërtesa “4”, me etazhitet $B+S+P+5+Ph$, me sipërfaqe ndërtimore totale $S=9,941.86m^2$ / $7,285.91m^2$ mbi tokë dhe $S=2,655.95m^2$ nën tokë;
- Ndërtesa “5”, me etazhitet $2B+S+P+5+Ph$, me sipërfaqe ndërtimore totale $S=13,104.11m^2$ / $7,305.48m^2$ mbi tokë dhe $5,798.63m^2$ nën tokë;
- Ndërtesa “6”, me etazhitet $2B+S+P+5+Ph$, me sipërfaqe ndërtimore totale $S=11,142.74m^2$ / $7,305.48m^2$ mbi tokë dhe $3,837.26m^2$ nën tokë;

Total sipërfaqja ndërtimore e miratuar për bllokun “MI-8” dhe “MI-5” është $62,966.74m^2$ nga kjo $38,430.70m^2$ sipërfaqe ndërtimore mbitokësore dhe $24,536.04m^2$ sipërfaqe ndërtimore nëntokësore;

- Indeks i shfrytëzimit të parcelës kadastrale për zhvillim (KAP) të planit rregullues Administrativ 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, pika 1.5, fq.74 dhe është kategorizuar si “Sipërfaqe urbane e përgjithshme” është 50-70%, dhe sipas llogarisë kjo sipërfaqe është:

$$S=21,417m^2 \times 0.5\% - 0.7\% = 10,708.5m^2 - 14,991.90m^2 / \text{sipas planit rregullues};$$

$$S=7,490.45m^2 / 35\% / \text{sipas projekt propozimit}$$

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të nëntokës (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i nëntokës së parcelës brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën-gabaritin e bodrumit, është max.80%, bazuar në planin rregullues dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe është:

$$S=21,417m^2 \times 0.8 = 17,133.60m^2 / \text{sipas planit rregullues};$$

$$S=12,260.29m^2 / \text{sipas projekt propozimit}$$

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISGJ), bazuar në planin rregullues dhe 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 kjo sipërfaqe është:

$$S=21,417m^2 \times 0.4 = 8,566.80m^2 / \text{e lejuar} /$$

$$S=6,525.40m^2 / 30.46\% \text{ në nivelin e tokës dhe } 2,058.17m^2 \text{ në nivelin e kulmit} /$$

- Në cilindo rast sipërfaqja minimale absorbuese e parcelës (SAP) nuk duhet të jetë më pak se 20% në raport me sipërfaqen e parcelës kadastrale për zhvillim si dhe kjo sipërfaqe nuk mund të shkëmbehet nëpërmjet të bonuseve të zonimit.

- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane “B” të Lagjes “Prishtina e Re-Zona Lindje” në Prishtinë është max. 0.82, dhe trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ±0.00 dhe për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - *suteren*, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – *bodrum*. Bazuar në Planin Rregullues të Hollësishëm për blloët e ndërtimit MI-8 dhe MI-5, janë planifikuar sipërfaqet ndërtimore mbitokësore si në vijim:

$$MI-8, S=22,246 m^2:$$

$$MI-5, S=16,191 m^2:$$

- **Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, jashtë vijës rregulluese e planifikuar në infrastrukturë publike dhe sociale, do të trajtohet sipas pikës 4.3.** Rregullat e rregullimit të tokës, duke përfshirë parcelimin dhe ri parcelimin e parcelave kadastrale, të Planit Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane “B” të Lagjes “Prishtina e Re-Zona Lindje”, ku citoj “Shpronësimi i tokës ku janë paraparë hapësirat për infrastrukturë publike, sociale apo teknike realizohet me marrëveshje, tërësisht apo proporcionalisht me realizimin e ndërtesave të blloqeve, sipas sipërfaqes së përcaktuar në pjesën grafike për blloqet përkatëse”, Indeks i sipërfaqes për ndërtim (ISN) për këtë plan rregullues është 0.82 andaj dhe kompensimi për interes publik me koeficient të ndërtimit me marrëveshje, është si në vijim:

$$S=24,258.00 \times 0.82 = 19,891.56m^2$$

- 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 eficiencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë dhe tarifë për leje ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave, të jetë ndërtim shumë banesor dhe afarizëm, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për bllokun urban “MI-8 dhe MI-5”, të Planit Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane “B” të Lagjes “Prishtina e Re-Zona Lindje”, është max.S+P+5+Ph.
- Distanca në mes ndërtesave do të përcaktohen në bazë të UA Nr.08/2017 – Normat teknike për planifikim hapësinor konkretisht distanca ndërmjet ndërtesave përcaktohet në bazë të tri kriterëve kyçe: diellosjes, ndriçimit natyror, privatësisë dhe sigurisë. Kriteri për diellosje është $\geq 2h$ diellosje gjatë ditës për kthina të banimit më datë 21 dhjetor. Ky kriter njëkohësisht plotëson edhe kriteret për ndriçim natyror dhe privatësi..
- Distanca minimale ndërmjet ndërtesave të banimit, me kthina primare në fasada është jo më e vogël se lartësia e ndërtesës më të lartë të banimit.

- Distanca minimale ndërmjet ndërtesave të banimit nga çerdhet, kopshtet, shkollat dhe ndërtesat shëndetësore është jo më e vogël se 1.5 herë lartësia e ndërtesës më të lartë të banimit, në anën jugore ose juglindore. Në drejtimet e tjera të horizontit zbatohen pikat si më lartë.
- Distanca minimale ndërmjet ndërtesave të banimit në anët në të cilat nuk ka hapje primare apo ka vetëm hapje të kthinave sekondare është jo më e vogël se ≥ 4.00 m ose $=0.00$ m me kusht që të respektohen rregullat për mbrojtjen nga zjarri. Në rast së distancës të barabartë me 0.00m, vendosja e nënkalimit për automjetet për zjarr-fikje është me gjerësi ≥ 4.00 m dhe
- Çdo ndërtesë e planifikuar duhet të jetë e vendosur, me fasadën e përparme në vijën ndërtimore, respektivisht përbrenda hapësirës së kufizuar me vijën ndërtimore;
- Qasjet në kompleks të jenë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugëve të planifikuara, sipas planit të situacionit/zgjidhjes urbane;
- Për qarkullim më të lehtë të zjarrfikësve duhet të parashihet qasje e brendshme çdo 50 m³, përkatësisht në çdo 50 m duhet të ekzistojë pasazh apo rrugë, me gjerësi min. 4.0 m;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen 1 VP / 30 m² të sipërfaqes së vlefshme të shitjes;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të eficientës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit dhe kompleksit për rreth;
- Si dhe aplikimi i të gjithave kushteve tjera urbane dhe arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Planit Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane "B" të Lagjes "Prishtina e Re-Zona Lindje".

VI. Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelave kadastrale për parcelat kadastrale nr. 1239-172, 1239-167, 1239-166, 1239-165, 1239-164, 1239-168, 1239-169 dhe 1239-170, ZK Hajvali, me sipërfaqe $S=24,258.00m^2$, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë, gjelbërim, shkollë fillore e ciklit të ulët, Institucion i edukimit të lartë dhe Qendër Kulturore, të realizohet si më poshtë: Sipas kalkulimeve në paragrafin "V", pjesa e parcelave kadastrale nr. 1239-172, 1239-167, 1239-166, 1239-165, 1239-164, 1239-168, 1239-169 dhe 1239-170, ZK Hajvali e planifikuar në rrugë, gjelbërim, shkollë fillore e ciklit të ulët, Institucion i edukimit të lartë dhe Qendër Kulturore, do të trajtohet sipas pikës 4.3. Rregullat e rregullimit të tokës, duke përfshirë parcelimin dhe ri parcelimin e parcelave kadastrale, të Planit Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane "B" të Lagjes "Prishtina e Re-Zona Lindje", ku citoj "Shpronësimi i tokës ku janë paraparë hapësirat për infrastrukturë publike, sociale apo teknike realizohet me marrëveshje, tërësisht apo proporcionalisht me realizimin e ndërtesave të blloqeve, sipas sipërfaqes së përcaktuar në pjesën grafike për blloqet përkatëse", Indeksi i sipërfaqes për ndërtim (ISN) për këtë plan rregullues është 0.82 andaj dhe kompensimi për interes publik me koeficient të ndërtimit me marrëveshje, është si në vijim:

$$S=24,258.00*0.82=19,891.56m^2$$

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelave kadastrale nr. 1239-172, 1239-167, 1239-166, 1239-165, 1239-164, 1239-168, 1239-169 dhe 1239-170, ZK Hajvali, bazuar në rregullat e përcaktuara me plan për rregullimin e tokës. 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 parcelave kadastrale të lartcekura 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 shumëbanesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Ndarja/parcelimi i parcelave kadastrale me nr. 1239-172, 1239-167, 1239-166, 1239-165, 1239-164, 1239-168, 1239-169 dhe 1239-170, ZK Hajvali, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore të bllokut urban "MI-8 dhe MI-5", të Planit Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane "B" të Lagjes "Prishtina e Re-Zona Lindje" në Prishtinë, të përcaktuar me vijën rregulluese me rrugët e planifikuara të planit rregullues urban, si dhe bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane", vijës rregulluese të blloqeve urbane "MI-8 dhe MI-5", dispozitës urbanistike punuar nga kjo drejtori dhe manualit të ndarjes, të punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për ndarjen e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjdhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori dhe manuali i ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore për secilin grupacion, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin e situacionit - "zgjdhja urbane" dhe "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, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale nr. 1239-172, 1239-167, 1239-166, 1239-165, 1239-164, 1239-168, 1239-169 dhe 1239-170, ZK Hajvali, në pronësi private, bazuar në Planin e situacionit - "zgjdhja urbane", si dhe Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane "B" të Lagjes "Prishtina e Re-Zona Lindje" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manuali i bashkimit punuar nga gjeometri i licencuar.

Andaj, drejtorja jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjdhja urbane" & Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane "B" të Lagjes "Prishtina e Re-Zona Lindje" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkim të punuar nga gjeometri i licencuar.

Procedura e bashkimit do të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore, bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e cila do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operatin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, me kërkesë të pronarëve & investitorit, si dhe bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga "Planin Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane "B" të Lagjes "Prishtina e Re-Zona Lindje" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkimin punuar nga gjeodeti i licencuar .

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga pronarët dhe investitorit, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë vendimin e kushteve ndërtimore, gjegjësisht anulimin e tyre.

VIII. Kycja 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 kycje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit, numri i identifikimit dhe adresa;
 - Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
 - Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
 - Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
 - Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).
- Kycja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kycje nga "Termokos" - Ngrohitorja e Qytetit sh. dhe PTK-ja.

IX. Dokumentacioni ndërtimor/projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "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 rënimi 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 50 m', 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-"zgjdhja 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 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 vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave 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-"zgjdhja 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.

XI. Leja Mjedisore Komunale – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënie 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.

XII. Marrëveshja për infrastrukturë – Bazuar në nenin 25 të Ligjit Nr. 02/L-26 për marrëveshjet me 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 bashkë investim (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. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore-meqenëse parcelat kadastrale nr. 1239-172, 1239-167, 1239-166, 1239-165, 1239-164, 1239-168, 1239-169 dhe 1239-170, ZK Hajvali, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit “Arë e klasës 6”, kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit Nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit–“zgjidlja urbane”, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e pjesës së parcelave ndërtimore të destinuara si tokë bujqësore, me sipërfaqe S=21,417.00m². Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XIV. 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” 01Nr.434/01–0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të 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 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 rrënimin.

XV. Vlefshmëria e vendimit për caktimin e 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, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Pronarë: Ndërmarrja e Re Ratar Hajvali, Sh.P.K. (Qirambajtje) dhe qiramarrësve Rasim Mrlaku, Valton Billali, Mehdi Zhugolli, Ali Krasniqi, Vesa Hasani, Valdrin Hasani dhe Lirim Zeka nga Prishtina me Investitor Marigona Hill, Sh.p.k.Hajvali, Rr.Dëshmorët e Gollakut, Lagja Marigona Hill, Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr.810188591, Rr. Enver Maloku Prishtinë, me pronar Valton Bilalli dhe Rasim Mrlaku dhe me persona të autorizuar Arben Fetahu, Urgan Alija dhe Rilind Kusari, Prishtinë, me kërkesën 05 Nr. 350/02-3400/24 dt.09.01.2024, kanë

kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin kompleksit të ndërtesave shumëbanesore afariste, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesën 05 Nr. 350/02-3400/24 dt.09.01.2024 për caktimin e kushteve ndërtimore, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesi ka prezantuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Çertifikatën e njërive kadastrale dhe kopjen e planit për parcelat kadastrale nr. 1239-172, 1239-167, 1239-166, 1239-165, 1239-164, 1239-168, 1239-169 dhe 1239-170, ZK Hajvali.
- Projektin ideor i kompleksit me ndërtesat shumëbanesore afariste, të punuar nga Archides, studio projektuese;
- Inçizimin gjeodezik dhe manualët gjeodezike të punuara nga kompania GeoService Engineering, Nr. Lic.74;
- Kontratën për Transferimin e të Drejtave /Shitblerjen, Këmbimin dhe Ndërtimin e Përbashkët të lidhur te noterja Merita Kostanica Ukaj, me Lrp Nr.7174/2023 ndërmjet Marigona Hill, Sh.p.k. si investitori dhe Rasmim Mrlaku dhe Mehdi Zhugolli si bashkëpronar të Tokës;
- Vërtetimin e tatimit në pronë në emër të bashkëpronarëve me Nr.10-430/03-0157631/23 dt.01.08.2023;
- Kopjet e letërnjoftimit të bashkëpronarëve të tokës;
- Fotografitë e gjendjes ekzistuese

Drejtorja e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-3400/24 dt.09.01.2024, shqyrtimit të përmbajtjes së tyre, dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë hapësirë, rregullativën ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit & procedurës së përgjithshme administrative, si dhe dokumentacionit të prezantuar dhe trajtuar gjatë fazës së trajtimit të kërkesës administrative, konstatoi se: me anë të kërkesës së lartcekur palët i janë drejtuar kësaj drejtorie për caktimin e kushteve ndërtimore për parcelat kadastrale nr. 1239-172, 1239-167, 1239-166, 1239-165, 1239-164, 1239-168, 1239-169 dhe 1239-170, ZK Hajvali.Parcelat kadastrale të lartcekura janë të përfshira në kuadër të "Zonës 1" të ndërtimit, të Planit Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane "B" të Lagjes "Prishtina e Re-Zona Lindje" dhe bazuar në këtë plan "Zonës 1" të ndërtimit i mungon definimi i parcelave si dhe gabaritet e vendosjes së ndërtesave, të cilat duhet të definohen me zgjidhje urbane në kuadër të procedurës së pajisjes me kushte ndërtimore dhe leje ndërtimore duke u bazuar në standardet dhe normat në fuqi si dhe UA Nr.08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor. Drejtorja e Urbanizmit pas shqyrtimit të projekt propozimit të prezantuar duke konstatuar se projekt propozimi nuk është në harmoni me kushtet dhe kriteret e Planit Rregullues në fuqi, me anë të shkresës zyrtare "Plotësim dokumentacioni 05 Nr. 350/02-3400/24 dt.13.05.2024", ka kërkuar plotësimin e kërkesës si në vijim:

- *Përvetësimi i vijës ndërtimore, vijës rregulluese si dhe profilit rrugore të bëhet dhe harmonizohet me Zonën 2 dhe 3 të "Planit Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane "B" të Lagjes "Prishtina e Re-Zona Lindje";*
- *Koeficienti i shfrytëzimit maksimal i parcelës ndërtimore për sipërfaqet gjelbëruese (ISHGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është min.40% andaj të ketë sa më pak sipërfaqe të pllakëzuara dhe sa më shumë hapësira gjelbërimi;*
- *Bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara tek çdo dishivel i terrenit, tek çdo pjesë ku janë planifikuar shkallët të planifikohen rampat;*
- *Kotat relative dhe absolute duhet të paraqiten si në situacion si në prerje duke përfshirë planifikimin nga rruga kryesore e qasjes deri tek parcela fqinje, duke përfshi edhe paraqitjen e kotës së nivelit të parcelës fqinje;*
- *Bazuar në Kushtet dhe kriteret e Planit Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane "B" të Lagjes "Prishtina e Re-Zona Lindje", për zonën një duhet të planifikohet ri parcelimi dhe bazuar në ri parcelim të prezantohet manuali i gjeodetit për parcelat e reja të krijuara, parcelat e parapara në hapësirë publike si dhe parcelat të cilat janë planifikuar për destinim publik, meqë bazuar në kushte ndërtimore të njëjtat duhet të shpronësohen në mënyrë që të mbyllet zona 1 dhe 2 në tërësi sipas planit;*
- *Duke qenë se sipas "Planit Rregullues të Hollësishëm për Tërësinë Urbane "B" të Lagjes "Prishtina e Re-Zona Lindje, distancat në mes objekteve do të përcaktohen në bazë të UA Nr.08/2017 Normat teknike për planifikim hapësinor, duhet të prezantoni analizën e vendosjes së distancave në cilin kriter dhe si jeni bazuar për përcaktim të tyre.*

- *Te pergatitet materiali i plotë për prezantimin para komisionit shqyrtues të kushteve shqyrtues, dokumentacioni i sillel në CD ose USB;*

Kjo Drejtori pas shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim, Nr.04/L -110 dhe UA të MMPH-së Nr.06/2017 nga dt.26.06.2024 deri me dt.09.07.2024, ka vendosë "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'.Ky njoftim ka qëndruar 15(pesëmbëdhjetë) ditë, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në email adresat e vendosura në njoftimin publik, që nënkupton se kjo drejtori mund të vazhdoj me procedurat e caktimit të kushteve ndërtimore.

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 parcelës kadastrale në rrugën e lokale/rrugën publike, ku ndër të tjera konstatohet:

" Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të "Marigona Hill" shpk., dhe Mehdi Zhugolli, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-3400/24 dt.09.01.2024, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuara në lagjen "Prishtina e re, zona lindje", tërësia urbane "B", për ndërtesën "1", "2", "3", "4", "5", "6" dhe "7", me etazhitet maksimal deri në 2B+S+P+5+PH, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, dhe funksionit të paraparë të kyçjeve, si dhe shmangia e tyre 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", "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. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshatën me profilin e rrugëve të planifikuara dhe në kohën kur realizohen ato sipas planit"

Bazuar në Vendimin Nr.14-020/01-275630 dt.27.12.2022, e Kryetarit të Kryeqytetit për formimin e Organit Kolegjial Këshillëdhënës Për Shqyrtimin e Kushteve Urbanistike dhe Lejeve Ndërtimore, kërkesa 05 Nr. 350/02-3400/24 dt.09.01.2024 për kushte ndërtimore është shqyrtuar para organit kolegjial me datën 30.05.2024. Organi kolegjial ka kërkuar nga palët ofrimin e informacionit të mjaftueshëm të pjesa grafike e projektit si paraqitja e kufijve të parcelës, vijën e terrenit, nivelin e terrenit etj.

Kjo drejtori bazuar në dokumentacionin e prezantuar, analizës së projektit të plotësuar sipas shkresës zyrtare *Plotësim dokumentacioni 05 Nr. 350/02-3400/24 dt.13.05.2024*, plotësim dokumentacionit të dorëzuar me datat 25.06.2024 dhe si dhe rekomandimet e komisionit për kompleksin në fjalë vendosi ta miratoj zgjidhjen urbane në tërësi sipas zgjidhjes urbane të bashkangjitur këtij vendimi, me gjithsejtë gjashtë ndërtesa shumë banesore afariste, "Ndërtesat: "1", "2", "3", "4", "5", "6" dhe "7" me etazhitet nga 2B+S+P deri në 2B+S+P+5+PH, të planifikuara në kuadër të dy blloqeve ndërtimi MI-8 dhe MI-5, të vendosura në tërësi sipas kushteve dhe kriterëve të UA Nr.08/2017 për Normat Teknike për Planifikim Hapësinor si dhe udhëzimeve të "Planit Rregullues të Hollësisë për Tërësinë Urbane "B" të Lagjes "Prishtina e Re-Zona Lindje".

Drejtorja e Urbanizimit, pas shqyrtimit të kërkesës, dokumentacionit të prezantuar, identifikimit të gjendjes faktike të lokacionit në teren, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin, rregullativës ligjore nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, procedurat e zhvilluara gjatë fazës së trajtimit të kërkesë me konstatimet e lartcekura, konstatoi se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore dhe të dokumentit të planifikimit hapësinor për miratimin e projekt propozimit – "zgjidhja urbane", të prezantuar me korrigjime konkrete në harmoni me kriteret e planit urbane në fuqi, sipas kriterëve dhe kushtet e përcaktuara në dispozitiv të këtij vendimi.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, Situacioni i parcelave kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualin Gjeodezik për ndarje, bashkim dhe shpronësim/Kompensim.

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

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesëve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndëve 05 Nr. 350/02-3400/24 dt.09.01.2024.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02-3400/24 DT. 10.07.2024**

Zyrtar:
Anita Osmani



Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krashiqi





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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1239-164, 1239-165
1239-166, 1239-167
1239-168, 1239-169,
1239-170, 1239-172

Zona kadastrale / Katastarska zona: Hajvali

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

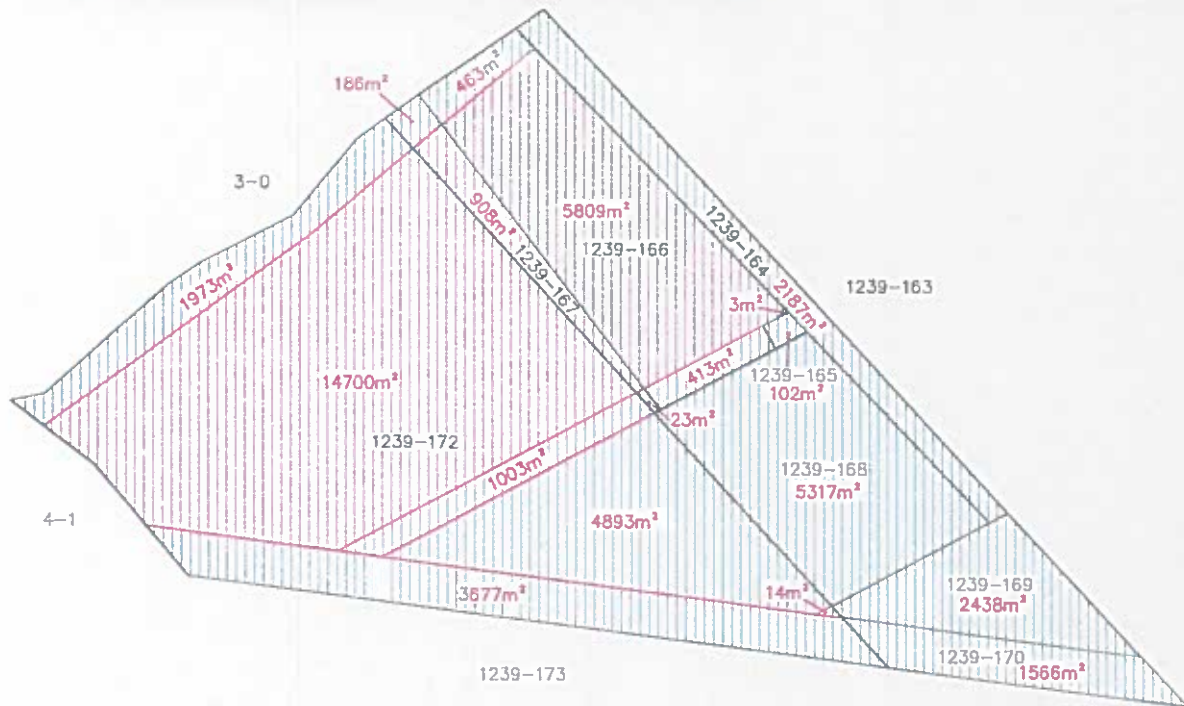
Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 2500

Pjesët e parcelave për shpronësim dhe bllokut për ndërtim

Raporti i sipërfaqeve në parcelat ndërtimore

Nr.	Parcelat	Sipërfaqja e parcelës	S.Brenda vijës rregulluese	S.Jashtë vijës rregulluese	Shkollë fillore	Qender kulturore	Gjelbrim	Totali
1	1239-164	2187	0	2187	0	0	0	2187
2	1239-165	102	0	102	0	0	0	102
3	1239-166	6688	5809	879	0	0	0	6688
4	1239-167	1117	908	209	0	0	0	1117
5	1239-168	5317	0	0	5317	0	0	5317
6	1239-169	2438	0	0	0	2438	0	2438
7	1239-170	1566	0	0	0	0	1566	1566
8	1239-172	26260	14700	2976	4893	14	3677	26260
Totali		45675	21417	6358	10210	2452	5243	45675

Nr.	Destinimi	Sip. m2
1	Sipërfaqja totale e parcelave ndërtimore	45675
2	S.Brenda vijës rregulluese	21417
3	Sipërfaqja jashtë vijës ndërtimore	6358
4	Shkollë fillore	10210
5	Qender kulturore	2452
6	Gjelbrim	5243



Rilevoi / Snimio: "GeoService Engineering" Sh.P.K.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licencë: 74

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 20.05.2024



Aprovoi / Usvajto: _____
(emri dhe mbiemri i personit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog licca)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 1239-165
1239-166
1239-167
1239-172

Zona kadastrale / Katastarska zona: Hajvali

Numri i lëndës / Broj predmeta: _____

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

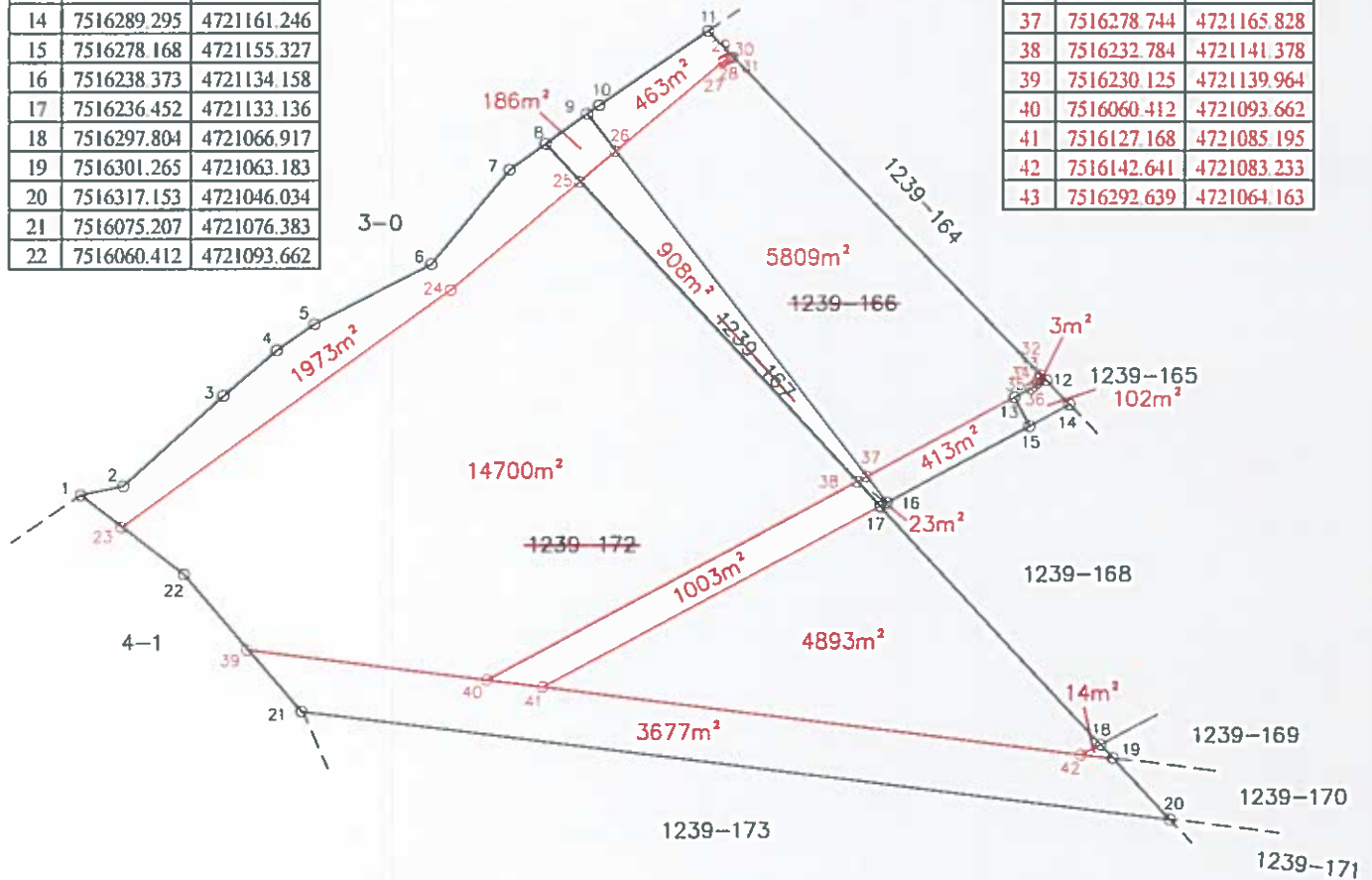
Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 2000

Propozimi për ndarje

Lista e koordinatave:

Nr	Y	X
1	7516013.934	4721136.409
2	7516025.694	4721138.799
3	7516053.595	4721163.788
4	7516068.426	4721176.407
5	7516078.986	4721183.737
6	7516111.506	4721200.406
7	7516133.317	4721226.494
8	7516143.277	4721233.700
9	7516154.830	4721242.076
10	7516158.178	4721244.503
11	7516188.531	4721265.067
12	7516282.770	4721167.969
13	7516273.942	4721163.272
14	7516289.295	4721161.246
15	7516278.168	4721155.327
16	7516238.373	4721134.158
17	7516236.452	4721133.136
18	7516297.804	4721066.917
19	7516301.265	4721063.183
20	7516317.153	4721046.034
21	7516075.207	4721076.383
22	7516060.412	4721093.662

23	7516042.623	4721114.440
24	7516025.482	4721127.566
25	7516117.029	4721193.290
26	7516152.908	4721223.305
27	7516162.894	4721231.659
28	7516192.906	4721256.767
29	7516193.480	4721257.198
30	7516194.115	4721257.534
31	7516194.794	4721257.766
32	7516195.498	4721257.889
33	7516281.309	4721169.474
34	7516281.004	4721168.360
35	7516280.452	4721167.346
36	7516279.683	4721166.485
37	7516278.744	4721165.828
38	7516232.784	4721141.378
39	7516230.125	4721139.964
40	7516060.412	4721093.662
41	7516127.168	4721085.195
42	7516142.641	4721083.233
43	7516292.639	4721064.163



Rilevoi / Snimio: "GeoService Engineering" Sh.P.K.
(emri dhe mbiemri i gjeodeti/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 74

Nënshkrimi / Potpis: [Signature]

Data e rilevimit / Datum snimanja: 20.05.2024



Aprovoi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i përsorit zyrtar/ ime i prezime shërbëneg lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice: 1239-165
1239-188
1239-167
1239-172

Zona kadastrale / Katastarska zona: Hajvali

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice: Parcelë

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 2000

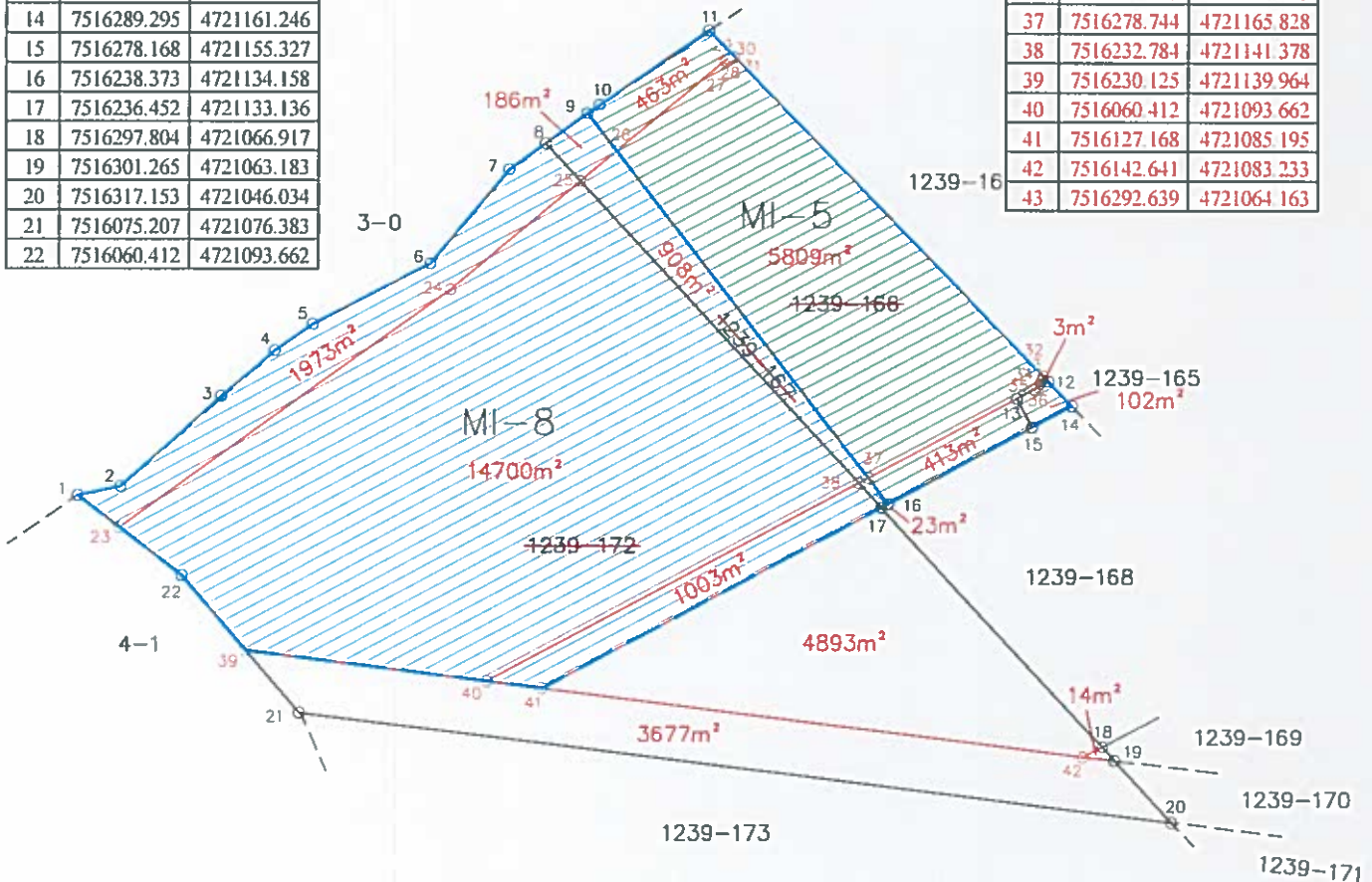
Propozimi për ndarje

Lista e koordinatave:

Nr	Y	X
1	7516013.934	4721136.409
2	7516025.694	4721138.799
3	7516053.595	4721163.788
4	7516068.426	4721176.407
5	7516078.986	4721183.737
6	7516111.506	4721200.406
7	7516133.317	4721226.494
8	7516143.277	4721233.700
9	7516154.830	4721242.076
10	7516158.178	4721244.503
11	7516188.531	4721265.067
12	7516282.770	4721167.969
13	7516273.942	4721163.272
14	7516289.295	4721161.246
15	7516278.168	4721155.327
16	7516238.373	4721134.158
17	7516236.452	4721133.136
18	7516297.804	4721066.917
19	7516301.265	4721063.183
20	7516317.153	4721046.034
21	7516075.207	4721076.383
22	7516060.412	4721093.662

Raporti i sipërfaqeve të blloqeve MI-5 dhe MI-8			
Nr.	Parcelat	MI-5	MI-8
1	1239-165	102	0
2	1239-166	6688	0
3	1239-167	0	1117
4	1239-172	0	17676
Totali		6790	18793

23	7516042.623	4721114.440
24	7516025.482	4721127.566
25	7516117.029	4721193.290
26	7516152.908	4721223.305
27	7516162.894	4721231.659
28	7516192.906	4721256.767
29	7516193.480	4721257.198
30	7516194.115	4721257.534
31	7516194.794	4721257.766
32	7516195.498	4721257.889
33	7516281.309	4721169.474
34	7516281.004	4721168.360
35	7516280.452	4721167.346
36	7516279.683	4721166.485
37	7516278.744	4721165.828
38	7516232.784	4721141.378
39	7516230.125	4721139.964
40	7516060.412	4721093.662
41	7516127.168	4721085.195
42	7516142.641	4721083.233
43	7516292.639	4721064.163



Rilevoi / Snimio: "GeoService Engineering" Sh.P.K.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 74

Nënshkrimi / Potpis:

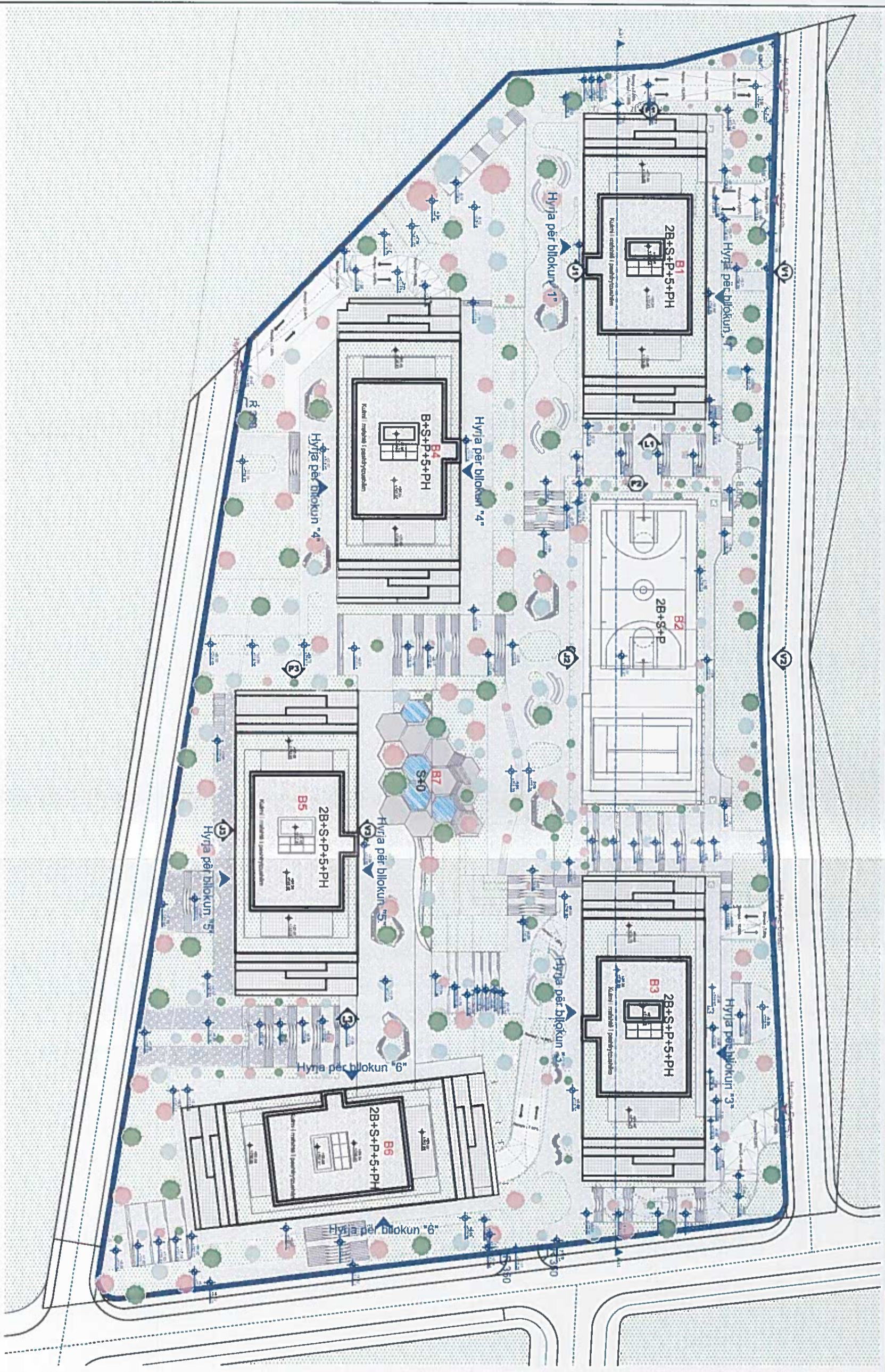
Data e rilevimit / Datum snimanja: 20.05.2024



Aprovi / Usvojio: _____
(emri dhe mbiemri i përsorit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____



Legjenda:

- Vija rregullative
- Vija ndërtimore
- Hlyja për pilot
- Hlyjet në Banesa
- Hlyjet në Garazh

Numri i parcelës	Sipërfaqet e Parcelave m ²
1239-164	2187
1239-165	102
1239-166	6688
1239-167	1117
1239-168	5317
1239-169	2438
1239-170	1566
1239-172	26260
Totali	45675

Totali Sip. e shpites së objektit S=7,490.45 m²(34.96%)

Sip. e lire gjelbruese S=6,525.40 m²(30.46%)

Sip. e kulmeve me gjelbrim te pa shfrytezuar S=2,058.17 m²(9.61%)

Sip. e lire S=7,401.15 m²(34.59%)

Parcelle : 01239-166 (6.687.65m²); 01239-167 (1.117.60m²); 01239-125 (17.665.83m²); 01239-165 (101.70m²)

Zona kadastrale: Prishtina e re, Zona Lindore

OBJEKTI AFARIST-BAVESOR "MARIGONA HILL" MI-S/ZSHP : MI-B/ZSHP

Blloku (objekti)	Sip. mbi tokë	Sip. nën tokë
Ndërtesa (Blloku) "1"	S=7,297.29m ²	S=3,992.35m ²
Ndërtesa (Blloku) "2"	S=1,832.73m ²	S=4,1287.52m ²
Ndërtesa (Blloku) "3"	S=7,297.33m ²	S=4,016.82m ²
Ndërtesa (Blloku) "4"	S=7,285.91m ²	S=2,655.95m ²
Ndërtesa (Blloku) "5"	S=7,305.48m ²	S=5,798.63m ²
Ndërtesa (Blloku) "6"	S=7,305.48m ²	S=3,837.26m ²
Ndërtesa (Blloku) "7" Lokali S+0	S=106.48m ²	S=106.48m ²
Total	S=38,430.71m²	S=24,534.81m²
Totali	S=38,430.71m²	S=62,965.52m²

ARCHIDES

SHKURTORJA

Emri i Projektit: Kompleksi Afarist Bavesor "MARIGONA HILL" - Fazë 3

Blloku - MI-S/ZSHP - MI-B / ZSHP

Legji Prishtina e re / Zona Lindore

Projektues:

Marigona Hill S.p.K

ARHITEKTURA

PROJEKTI IDEOR

SITUACIONI

STATUSI I TREGUT

ARHITEKTURE

INTERIOR DESIGN

Ing. / ar. / arch. / design / architect / interior design / architect

Ing. / ar. / arch. / design / architect

ARHITEKTURA

PROJEKTI IDEOR

SITUACIONI

