



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



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, 44, dhe 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr.05/L-031 dt.21.07.2016, nenit 17 pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L - 040, dt. 20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës për kushte ndërtimore 05nr.350/02 - 32669/24 dt.04.03.2024, të kërkuesve: Pronarëve: Mensur Çunaku, Mustafë Hyseni, Gëzim, Visar, Drilon, Avni dhe Zijadin Havolli, Armend dhe Avni Bërveniku, Besim Krasniqi, Rexhep, Maliq, Remzije dhe Nusret Jashari, Jaush Pllana, Vegim Mehmeti, Selim Mehmeti, Fadil Ajvazi, Sinan Paci, Bahridin, Mehdi, Ahmet dhe Isak Rama nga Prishtina, dhe Investitorit, “NARTEL EX-IN”sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810526858, dhe me përfaqësues / pronar Sami Mehmeti nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e pjesës së **Kompleksi “Nartel Ex-in Residence”**, me ndërtesa shumëbanesore & afariste - **Ndërtesa “1”** me 2B+P+12, dhe **“2”** me 2B+P+11, në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut Urban “B-5”, Tërësia urbane “B” të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me dt. 20.09.2024, merr këtë:

V E N D I M

CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuesve: Pronarëve, Mensur Çunaku, Mustafë Hyseni, Gëzim, Visar, Drilon, Avni dhe Zijadin Havolli, Armend dhe Avni Bërveniku, Besim Krasniqi, Rexhep, Maliq, Remzije dhe Nusret Jashari, Jaush Pllana, Vegim dhe Selim Mehmeti, Fadil Ajvazi, Sinan Paci, Bahridin, Mehdi, Ahmet dhe Isak Rama nga Prishtina, dhe Investitorit, “NARTEL EX-IN”sh.p.k nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810526858, dhe me përfaqësues/pronar Sami Mehmeti nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.350/02 - 32669/24 dt.04.03.2024, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e pjesës së **Kompleksi “Nartel Ex-in Residence”**, me ndërtesa shumëbanesore & afariste - **Ndërtesa “1”** me 2B+P+12 dhe **“2”** me 2B+P+11 (Grupi/ Faza “1”), të gjitha këto në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut Urban “B-5”, Tërësia urbane “B” të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.7612-1, 2, 3, 4, 7, 8 & 9; nr.7614-1, 2 & 3; nr.7611-1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 & 11; nr. 7615-4 ; nr.7610-7 ZK Prishtinë, (Grupi/Faza “1”), sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – “zgjdhja urbane”.**

II. Lokacioni i kompleksit të parcelave për të cilat caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Bllokut urban “B-5” të Planit Rregullues “Kalabria” në Prishtinë, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr.035-186861 dt.02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar “Banim i lartë përzier”, dhe në kuadër të Bllokut urban “B-5” të Planit Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024 – 2032, miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01nr.350/01 – 75041/24 dt.10.06.2024 në Prishtinë, dhe ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar “Banim i lartë përzier”.

Pronarët dhe Investitori, për kriteret, parametrat urban dhe kushtet e ndërtimit, janë informuar përmes web faqes së Komunës së Prishtinës.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale, **nr.7612-1, 2, 3, 4, 7, 8 & 9; nr.7614-1, 2 & 3; nr.7611-1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 & 11; nr. 7615-4; nr.7610-7 ZK Prishtinë, (Grupi “1”/Faza “1”), sipas projekt propozimit konceptual, gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban, është:**

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:

Grupi / Faza "1":

-nr.7612-1;	S=234m ² ;	Gezim, Visar, Drilon, Avni dhe Zijadin Havolli.....	"Rrugë";
-nr.7612-2;	S=89m ² ;	Rexhep Jashari.....	"Arë e klasit 1";
-nr.7612-3;	S=259m ² ;	Mensur Çunaku.....	"Arë e klasit 1";
-nr.7612-4;	S=809m ² ;	Mustafë Hyseni.....	"Arë e klasit 1";
-nr.7612-7;	S=489m ² ;	Besim Krasniqi.....	"Arë e klasit 1";
-nr.7612-8;	S=322m ² ;	Jaush Pllana.....	"Arë e klasit 1";
-nr.7612-9;	S=98m ² ;	Armend Bërveniku.....	"Arë e klasit 1"
-nr.7614-1;	S=247m ² ;	Nusret Jashari.....	"Arë e klasit 1";
-nr.7614-2;	S=177m ² ;	Remzije Jashari	"Arë e klasit 1";
-nr.7614-3;	S=249m ² ;	Maliq Jashari.....	"Arë e klasit 1";
-nr.7611-1;	S=209m ² ;	Gëzim, Visar, Drilon, Avni dhe Zijadin Havolli	"Rrugë";
-nr.7611-4;	S=98m ² ;	Vegim Mehmeti.....	"Arë e klasit 1";
-nr.7611-5;	S=261m ² ;	Selim Mehmeti.....	"Arë e klasit 1";
-nr.7611-6;	S=240m ² ;	Fadil Ajvazi.....	"Arë e klasit 1";
-nr.7611-7;	S=254m ² ;	Sinan Paci.....	"Arë e klasit 1";
-nr.7611-8;	S=120m ² ;	Rexhep Jashari.....	"Arë e klasit 1";
-nr.7611-9;	S=181m ² ;	Armend Bërveniku.....	"Arë e klasit 1";
-nr.7611-10;	S=303m ² ;	Avni Bërveniku.....	"Arë e klasit 1";
-nr.7611-11	S=808m ² ;	Bahridin, Mehdi, Ahmet dhe Isak Rama.....	"Arë e klasit 1";
-nr.7615-4;	S=75m ² ;	Nusret Jashari.....	"Arë e klasit 1";
-nr.7610-7;	S=346m ² ;	Bahridin, Mehdi, Ahmet dhe Isak Rama	"Arë e klasit 1";

Totali: Grupi/Faza "1": S=5,868m²;

- E drejta pronësore - juridike e parcelave kadastrale të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të pjesës së Bllokut urban "B-5", shtrihet edhe pjesa e parcelës kadastrale nr.7613-2 ZK Prishtinë, me pronarë/posedues PSH. KBI Kosova Export, për të cilën pjesë, pronarët dhe investori, përmes shkresave / kërkesave për iniciimin e shitjes direkte, me Nr.Prot.: 1101/30, 1032/13, 1033/13, 1031/8, 1029/17, 1028/11, 1026/17, 1030/16, 1027/15, 1025/7 & 1034/8 (shih protokolet në dosje), kanë parashtuar kërkesë për privatizimin e saj;
- Në kuadër të parcelave të lartcekura, ka ndërtesa të ndërtuara: në parcelën kadastrale -nr.7612-3; nr.7612-8 ZK Prishtinë, ka shtëpi individuale, me etazhitet P+1, me pronësi Mensur Çunakut respektivisht Janush Pllanës, në parcelën kadastrale nr. 7612-9 është e ndërtuar një shtëpi banimi, me etazhitet P+Nk, në pronësi të Armend Bërvenikut, në parcelat kadastrale nr. 7612-4, 7, dhe 7614-1, 2 & 3 ka shtëpi private, me etazhitet P+2, me pronësi të Mustafë Hysenit, Besim Krasniqit, si dhe Nusret, Remzije & Maliq Jasharit, ndërkaq është ndërtuar edhe rruga e brendshme private e lagjes, e shtruar me kubëza, në pronësi të Gezim, Visar, Drilon, Avni dhe Zijadin Havolli, në parcelën kadastrale nr. 7612-1, si dhe në parcelën kadastrale 7612-2 nuk ka fare ndërtim. Në parcelat me nr.7611-4 dhe 7611-5, në pronësit të pronarëve Vegim e Selim Mehmeti, gjinden dy shtëpi banimi me etazhitet P+1+NK. Në parcelat nr. 7611-11 dhe nr.7610-7, në pronësi të Bahridin, Mehdi, Isak dhe Ahmet Rama, ndodhen pesë shtëpi banimi me etazhitet P+1. Gjithashtu, në parcelat kadastrale nr.7611-7, 8 të pronarëve Fadil Ajvazi, dhe Sinan Paci, janë dy shtëpi banimi, me etazhite P+NK, respektivisht P+1, dhe në parcelat tjera nuk ka ndërtim.
- Terreni ka pjerrtësi /disnivel, nga drejtimi veri-lindje - kah drejtimi jug-perëndim, ~1.20m;
- Qasja ekzistuese e parcelave të lartcekura është përmes rrugës/parcelës kadastrale nr.7612-1 ZK Prishtinë;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtesa ekzistuese, si kryesisht shtëpi individuale banimore, ndërtesa ndihmëse, etj.;

IV. Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" është konceptuar në dy grupe/ faza të realizimit, përkatësisht: **Kompleksi "Nartel Ex-in Residence"**, me ndërtesa shumëbanesore & afariste, përkatësisht – **Ndërtesa "1"** me 2B+P+12, **"2"** me 2B+P+11 (Grupi / Faza "1") dhe **"3"** me 2B+P+11 "(Grupi/Faza "2")", të gjitha këto në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut Urban **"B-5"** Tërësia urbane "B" të Plani Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, me trajtim të parcelave kadastrale, **nr.7612-1, 2, 3, 4, 7, 8 & 9; nr.7614-1, 2 & 3; nr.7611-1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 & 11; nr. 7615-4; nr.7610-7** ZK Prishtinë, si dhe parcelat kadastrale **nr.7615-1, 2 & 3; nr.7616-6; nr.7613-2** ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhja urbane".

a). **Grupi / Faza "1"**, i realizimit në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B-5", Tërësia urbane "B" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, për realizimin e **Kompleksi "Nartel Ex-in Residence"**, me ndërtesa shumëbanesore & afariste, përkatësisht **Ndërtesa "1"** me 2B+P+12 dhe **"2"** me 2B+P+11, do të trajtojë parcelat kadastrale **nr.7612-1, 2, 3, 4, 7, 8 & 9; nr.7614-1, 2 & 3; nr.7611-1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 & 11; nr. 7615-4; nr.7610-7** ZK Prishtinë, të pronarëve / poseduesve: Mensur Çunaku, Mustafë Hyseni, Gëzim, Visar, Drilon, Avni dhe Zijadin Havolli, Armend dhe Avni Bërveniku, Besim Krasniqi, Rexhep, Maliq, Remzije dhe Nusret Jashari, Jaush Pllana, Vegim dhe Selim Mehmeti, Fadil Ajvazi, Sinan Paci, Bahridin, Mehdi, Ahmet dhe Isak Rama nga Prishtina.

Sipërfaqja totale e parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, të trajtuara me këto kushte ndërtimore, është **S=5,868m²**, nga të cilat **S=5,373m²**, brenda vijës rregulluese dhe **S=495m²**, jashtë vijës rregulluese – parcelave ndërtimore.

b). **Grupi / Faza "2"**, i realizimit në kuadër të Parcelës ndërtimore të Bllokut urban "B-5", Tërësia urbane "B" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, për realizimin e **Kompleksi "Nartel Ex-in Residence"**, me ndërtesa shumëbanesore & afariste, përkatësisht **Ndërtesa "3"** me 2B+P+11, do të trajtojë parcelat kadastrale **nr.7611-1 & 11; nr.7615-1, 2 & 3; nr.7616-6; nr.7613-2** ZK Prishtinë, të pronarëve / poseduesve: Isuf, Miftar dhe Adem Jashari, Bahridin, Mehdi, Ahmet dhe Isak Rama, si dhe PSH. KBI Kosova Export.

Sipërfaqja e parcelave të trajtuara për këtë grup / fazë është, **S=2,172m²**, nga të cilat **S=1,752m²**, brenda vijës rregulluese dhe **S=420m²**, jashtë vijës rregulluese - parcelës ndërtimore, të analizuar me këto kushte ndërtimore, me Planin e situacionit – "zgjidhja urbane".

Për realizimin e këtij grupi / faze, pronarët dhe investitori do të aplikojnë me kërkesë të veçantë për kushte ndërtimore, në mbështetje të analizës, studimit dhe konceptit të Planit të situacionit – "zgjidhja urbane" me këto kushte ndërtimore dhe se investitori, para aplikimit për leje ndërtimi, duhet të perfundojë procesin e privatizimit të pjesës së parcelës kadastrale nr.7613-2 ZK Prishtinë.

V. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për ndërtim në dy grupe, për ndërtimin e pjesës së **Kompleksi "Nartel Ex-in Residence"** me ndërtesa shumëbanesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 2B+P+12 & **"2"** me 2B+P+11 (Grupi "1"/Faza "1"), në kuadër të Parcelave ndërtimore të Bllokut urban "B-5", Tërësia urbane "B" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, përcaktohen bazuar në parametrat, kriteret dhe kushtet urbane, dhe të cilat janë:

- Organizimi dhe qasjet në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhitetet e ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese dhe ndërtimore, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelës ndërtimore, rrugët dhe vend parkingjet 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" bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;

- Me këto kushte ndërtimore për realizimin e pjesës së **Kompleksi "Nartel Ex-in Residence"** në kuadër të pjesës së Bllokut urban "B-5", Tërësia urbane "B" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, planifikohet të ndërtohen ndërtesat shumë banesore dhe afariste – **Ndërtesa "1"** me 2B+P+12 & **"2"** me 2B+P+11 (Grupi "1"/Faza "1"), me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi "Nartel Ex-in Residence"-Ndërtesa "1" & "2"

Grupi / Faza "1";

Ndërtesa "1" – S=10,903.90m² / 8,383.50m², mbi tokë + 2,520.40m², nën tokë /,
Etazhitet: -2B+P+12;

Ndërtesa "2" – S=10,391.30m² / 7,911.50m², mbi tokë + 2,479.80m², nën tokë /,
Etazhitet: -2B+P+11;

Totali: S=21,295.2m² / 16,295m², mbi tokë + 5,000.20m², nën tokë /

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale të trajtuara me sipërfaqe brenda vijës rregulluese - parcelë ndërtimore, për realizimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, janë:

Grupi / Faza "1" (Ndërtesa "1")

- nr.7612-1; S=220m²; / Ndërtesa "1" /

- nr.7612-2; S=89m²; / Ndërtesa "1" /

- nr.7612-3; S=259m²; / Ndërtesa "1" /

- nr.7612-4; S=809m²; / Ndërtesa "1" /

- nr.7612-7; S=489m²; / Ndërtesa "1" /
- nr.7612-8; S=322m²; / Ndërtesa "1" /
- nr.7612-9; S=98m²; / Ndërtesa "1" /
- nr.7614-1; S=152m²; / Ndërtesa "1" /
- nr.7614-2; S=106m²; / Ndërtesa "1" /
- nr.7614-3; S=142m²; / Ndërtesa "1" /

Totali: S=2,686m²;

Grupi / Faza "1" (Ndërtesa "2")

- nr.7611-1; S=151m²; / Ndërtesa "2" /
- nr.7611-4; S=98m²; / Ndërtesa "2" /
- nr.7611-5; S=261m²; / Ndërtesa "2" /
- nr.7611-6; S=240m²; / Ndërtesa "2" /
- nr.7611-7; S=254m²; / Ndërtesa "2" /
- nr.7611-8; S=120m²; / Ndërtesa "2" /
- nr.7611-9; S=181m²; / Ndërtesa "2" /
- nr.7611-10; S=303 m²; / Ndërtesa "2" /
- nr.7611-11; S=417m²; / Ndërtesa "2" /
- nr.7615-4; S=42m²; / Ndërtesa "2" /
- nr.7610-7; S=0.00m²;

Totali: S=2,067m²;

Totali për Ndërtesa "1"&"2": S=2,686 + 2,067=4,753m²;

- Parcelat dhe pjesët e parcelave të trajtuara me sipërfaqe jashtë vijës rregulluese, për realizimin e, të kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, janë:

Grupi / Faza "1"

- nr.7612-1; S=14m²; / Ndërtesa "1" /
- nr.7612-2; S=0.00m²;
- nr.7612-3; S=0.00m²;
- nr.7612-4; S=0.00m²;
- nr.7612-7; S=0.00m²;
- nr.7612-8; S=0.00m²;
- nr.7612-9; S=0.00m²;
- nr.7614-1; S=95m²; / Ndërtesa "2" /
- nr.7614-2; S=71m²; / Ndërtesa "2" /
- nr.7614-3; S=107m²; / Ndërtesa "2" /
- nr.7611-1; S=0.00m²;
- nr.7611-4; S=0.00m²;
- nr.7611-5; S=0.00m²;
- nr.7611-6; S=0.00m²;
- nr.7611-7; S=0.00m²;
- nr.7611-8; S=0.00m²;
- nr.7611-9; S=0.00m²;
- nr.7611-10; S=0.00m²;
- nr.7611-11; S=0.00m²;
- nr.7615-4; S=33m²; / Ndërtesa "2" /
- nr.7610-7; S=175m²; / Ndërtesa "2" /

Totali i parcelave: S=495m²;

- Parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale që nuk trajtohen në kompleksin e ndërtesave shumë banesore dhe afarsite në këtë fazë, janë:

- nr.7612-1; S=0.00m²;
- nr.7612-2; S=0.00m²;
- nr.7612-3; S=0.00m²;
- nr.7612-4; S=0.00m²;
- nr.7612-7; S=0.00m²;
- nr.7612-8; S=0.00m²;
- nr.7612-9; S=0.00m²;
- nr.7614-1; S=0.00m²;
- nr.7614-2; S=0.00m²;

- nr.7614-3; S=0.00m²;
- nr.7611-1; S=58m²; / Ndërtesa "3" /
- nr.7611-4; S=0.00m²;
- nr.7611-5; S=0.00m²;
- nr.7611-6; S=0.00m²;
- nr.7611-7; S=0.00m²;
- nr.7611-8; S=0.00m²;
- nr.7611-9; S=0.00m²;
- nr.7611-10; S=0.00m²;
- nr.7611-11; S=391m²; / Ndërtesa "3" /
- nr.7615-4; S=0.00m²;
- nr.7610-7; S=171m²; / Ndërtesa "3" /

Totali i parcelave: S=620m².

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë "Banim i lartë i përzier", si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit);
- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban "B-5", Tërësia urbane "B" – ngastra ndërtimore "B5" të Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, nuk përcaktohet ndërsa, sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin/kompenzimi, etazhitet maksimal është 2B+P+12 .
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore parcelave të bashkuara (ISHP), për vendosjen e ndërtesës në bazën/gabarit të përdheses ose suteranit, sipas PRRU-së, lejohet max.40%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=2,686 \times 0.4=1,074.4\text{m}^2$, / sipas planit rregullues për Ndërtesa "1" /
 $S=2,067 \times 0.4=826.8\text{m}^2$, / sipas planit rregullues për Ndërtesa "2" /
 $S=731.10\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për Ndërtesa "1"/
 $S=680.60\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për Ndërtesa "2"/
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara (ISHPN), për vendosjen e ndërtesës në bazë - gabarit të bodrumit, është max.60%, bazuar në paragrafin II. pika 1. të Vendimit 01nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=2,686 \times 0.6=1,611.60\text{m}^2$, / sipas planit rregullues për Ndërtesa "1" /
 $S=2,067 \times 0.6=1,240.20\text{m}^2$, / sipas planit rregullues për Ndërtesa "2" /
 $S=1,219\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për Ndërtesa "1"/
 $S=1,239.90\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për Ndërtesa "2"/
- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara, për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ), bazuar në paragrafin II. pika 2. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës është min.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 kalkulimeve, kjo sipërfaqe është:
 $S=2,686 \times 0.4=1,074.4\text{m}^2$, / sipas planit rregullues për Ndërtesa "1" /
 $S=2,067 \times 0.4=826.8\text{m}^2$, / sipas planit rregullues për Ndërtesa "2" /
 $S=1,364\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për për Ndërtesa "1"/
 $S=1,080\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për për Ndërtesa "2" /
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues të Hollësishëm "Kalabria", për bllokun urban "B-5" është **3.0**, andaj i propozuar dhe miratuar është **3.0**.
 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**. Bazuar në kalkulimet e lartë shënuara sipërfaqja ndërtimore për parcelën ndërtimore – parcelat e bashkura, është:
 $S=2,686 \times 3.0=8,058 \text{m}^2$, / sipas planit rregullues për Ndërtesa "1" /
 $S=2,067 \times 3.0=6,201\text{m}^2$, / sipas planit rregullues për Ndërtesa "2" /
 $S=8,100\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për për Ndërtesa "1" duke llogaritur edhe shpronësimin/
 $S=7,644\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual për për Ndërtesa "2" duke llogaritur edhe shpronësimin/
 Bazuar në Vendimin e Kuvendit të Kryeqytetit, 01nr.350/01 – 75041/24 dt.10.06.2024, sipërfaqja prej 3.5% e sipërfaqes totale ndërtimore, do të jetë:
 $S=8,100 \text{m}^2 \times 0.035 (3.5\%)=283.50\text{m}^2$, / sipas planit rregullues për Ndërtesa "1" /

$S=7,644 \text{ m}^2 \times 0.035 (3.5\%)=267.50\text{m}^2$, / sipas planit rregullues për Ndërtesa "2" /

Totali:

$S=8,100 + 283.50=8,383.50\text{m}^2$ / sipërfaqe ndërtimore mbi tokë për Ndërtesën "1" /

$S=7,644 + 267.50=7,911.50\text{m}^2$ / sipërfaqe ndërtimore mbi tokë për Ndërtesën "2" /

- Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore. Sipas llogarisë, sipërfaqja $S=495\text{m}^2$, e përfshirë jashtë vijës rregulluese, e përcaktuar në përqindje (%) është: $(495 / (2,686+2,067) \times 100=10.41\%$ (Grupi/Faza "1"). Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitorët, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit **3.0**, si në vijim: $S=495 \times 3.0=1,485\text{m}^2$ (për Grupi 1/Faza 1).

Andaj, sipas vendimit të lartcekur mund të shpronësohet / kompensohet me sipërfaqe ndërtimore e tëra, dhe në këtë rast kompensimi totali i lejuar për ndërtim, do të jetë:

$S=8,058 + 6,201 + (283.50+267.50) + 1,485=16,295.00\text{m}^2$ (Grupi / Faza "1").

- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokoluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2016, për shkaqe të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtesa e "termoizolimit", nuk përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore e as në kalkulimin për taksë të lejes ndërtimore;
- Distanca në mes të dy objekteve është minimum 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare) dhe për të arritur te ky kusht janë përcaktuar distancat nga parcelat fqinje: aty ku ka hapje të kthinave primare si dhoma e ditës dhe dhomat e fjetjes, distanca minimale nga parcela e fqiu është 0.5H, aty ku ka hapje të kthinave sekondare si kuzhinë, tryezari, banjo, WC, depo, shkallë dhe garazhë, distanca minimale është 0.25H ose me marrveshje me fqiu distanca mund të jetë 0m, përkatësisht të ngjitet në parcelë me fqiu, dhe distanca e bodrumit nga parcelat fqinje është min 1.5m apo me marrveshje me fqiu mund të jetë 0m;
- Tek banimi shumëbanesorë, distanca minimale e vijës ndërtimore është 5.0 m, ndërsa ajo maksimale 10.0 m varësisht nga niveli i rrugës dhe etazhitet;
- Rampa dhe shkallët e hyrjes duhet të jenë brenda vijës ndërtimore dhe brenda sipërfaqes së shputës ndërsa me strehë, ballkon apo konzollë mund të dilët max 1.5m nga vija ndërtimore;
- Vija ndërtimore nëntokësore është e njejtë me vijën rregulluese kështu që bodrumi mund të vendoset deri tek vija rregulluese;
- Rrethojat e parcelave të banimi shumëbanesorë nuk bën të parashihen kështu që hapësira e lirë mbetet hapësirë publike;
- Niveli i përdhësës mund të ngritet max 1.2m nga niveli i trotuarit;
- Kulmi mund të jetë i rrafshët ose i pjerrtë në kënd maksimal 30°. Me kulm (strehë) mund të dilët jashtë vijës ndërtimore dhe jashtë shputës max 1.5m;
- Lartësia më e madhe e strukturave si oxhaqet e ventilimit dhe hapësirat e ashensorëve, mund të lejohen vetëm nëse janë të larguara nga perimetri i ndërtesës për më së paku sa lartësia e vet structures;
- Sipërfaqja e lirë në kuadër të blloqeve urbane, duke përfshirë gjelbërimin, shtigjet, parkingjet e hapura, sipërfaqet e lira të institucioneve publike të planifikuara, hapësirat rekreative, etj. është 65%;
- Me qëllim të arritjes së numrit optimal të drunjëve, duhet të mbillet së paku një dru me kurorë të gjerë për 250 m² të sipërfaqes së pandërtuar të zones. Trupat ekzistues të drurëve të ruhen. Nëse një numër i caktuar duhet të prehen për shkak të ndërtimit, atëherë ato duhet të zëvendësohen me drunj të rinj të mbjellur në pjesën e lirë të ngastrës. Sugjerohet mbjellja e bimëve autoktone, që i përshtaten klimës dhe vendit;
- Tek banimi kolektiv min 1 VP/100 m², por jo më pak se numri i njësive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit;
- Standardi i parkimit për bruto të sipërfaqes së ndërtuar është dy vend parkingje /100m², (por jo më pak se numri i njësive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit). Në hapësirat e parkimit publik duhet të parashihen parkingjet për personat me nevoja të veçanta. Parkimi duhet planifikuar në përgjithësi me garazhe nëntokësore, të cilat do të mundësojnë më shumë hapësirë të hapur për

këmbësorë dhe çiklistë. Nga numri i obligueshëm i vend parkingjeve, së paku 20% duhet të jenë për shfrytëzim publik. Kjo është një qasje e qëndrueshme që jo vetëm siguron ajër të pastër, por edhe një mjedis të sigurt për këmbësorë dhe çiklistë. Për afarizëm llogariten 3 vend parkingje për 100 m², por jo më pak se numri i njërive të banimit për pjesën e ndërtesës së banimit;

- Materialet të cilat do të përdoren duhet të jenë materiale bashkëkohore dhe të cilat i përmbushin standardet e ndërtimit të kërkuara me ligje dhe rregullore të aplikueshme;
- Të sigurohet qasje për të gjithë, përmes sigurimit të shkallëve, rampave (me dorëza) ku ka ndryshime të nivelit, të shfrytëzohen materiale të forta, jo të rrëshqitshme, të realizohet drenazhi për të siguruar rrjedhën e ujit atmosferik nësipërfaqen e të tokës, ndriçimi të potencojë materialet e peizazhit (të forta dhe të buta) dhe minimizojë hijet e thella, lokimi i vendeve për ulje të ofrojë zgjedhje për diell, hije si dhe të mundësohet strehim nga të reshurat, sugjerohen materialet e forta dhe jo të rrëshqitshme për dysheme, si: guri i përpunuar, pllaka argjilore, betoni e të ngjashme, të përdoren materialet me teksturë që ndihmojnë orientimin, orientojnë lëvizjen (të ndihmojnë njerëzit me pengesa në të pamur), të evitohen pengesat në vijat e lëvizjes;
- Mobiliari urban duhet të bëhet i thjeshtë, të përcjell dizajnin në nivel të qytetit nëse është vendosur, ndriçimi të përdoret si mjet për të pamundësuar krimin, gjatë pajisjes së hapësirave publike, dizajni dhe zgjedhja e mobiliarit urban të paraqesë vepra të artit publik;
- Të respektohen vijat e lëvizjes duke mos vënë pengesa për lëvizje, të planifikohen vende për ulje nën hije të drunjve, të planifikohet gjelbërimi i lartë, e posaçërisht t'i kushtohet rëndësi mbjelljes së drunjëve izolues dhe dekorativ, të planifikohen sipërfaqe të ujit - fontana, kroje etj;
- Qasja në kompleks me ndërtesë shumë banesore dhe afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Planit i situacionit - "zgjidhja urbane";
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efijencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit 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 "Kalabria".

VI. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale **nr.7612-1; nr.7614-1, 2 & 3 ZK Prishtinë** (për Grupi /Faza "1" – Ndërtesa "1") si dhe **nr.7611-1 & 11, nr.7615-4 & nr.7610-7 ZK Prishtinë** (për Grupi /Faza "1" – Ndërtesa "2"), do të realizohet bazuar në Planin e Situacionit - "zgjidhja urbane", Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualin e ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa nga Prishtina, me licencë nr.09.

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

Procedura e ndarjes të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas vendimit të kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarit dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Planin i situacionit - "zgjidhja 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, **nr.7612-1, 2, 3, 4, 7, 8 & 9 si dhe nr.7614-1, 2 & 3 ZK Prishtinë** (për Grupi /Faza "1"–Ndërtesa "1"), dhe **nr.7611-1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 & 11 ZK Prishtinë** (për Grupi /Faza "1" – Ndërtesa "2"), do të realizohet, bazuar në Planin i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar Muzafer Mustafa nga Prishtina me licence nr.09.

Kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave dhe pjesëve të parcelave të lartcekura sipas, Planit të situacionit-"zgjidhja urbane" dhe manualit të bashkimit të parcelave.

Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përkthuar në këtë paragraf, dhe bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas

këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Planin e situacionit -"zgjidha urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VIII. Kompensimi/shpronësimi i pjesëve të parcelave kadastrale për Grupin "1"- Faza "1" – Ndërtesa "1" nr.7612-1 me $S=14m^2$ dhe Grupin "1"- Faza "1" – Ndërtesa "2", nr.7614-1 me $S=95m^2$, nr.7614-2 me $S=71m^2$, nr.7614-3 me $S=107m^2$, nr.7615-4 me $S=33m^2$, nr.7610-7 me $S=175m^2$, me sipërfaqe totale $S=495m^2$, të përfshira në hapësira publike të planifikuara – rrugë, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Me aplikimin e Vendimit 14nr.464/01 – 97987/22 dt.05.05.2022 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për kompensimin e pronës private planifikuar për interes publik me sipërfaqe ndërtimore mund të kompensohen sipërfaqet e parcelave jashtë vijës rregulluese deri në 20% të parcelës ndërtimore (parcelave dhe pjesëve të tyre brenda vijës rregulluese). Sipas planit të shtrirjes së parcelave dhe kalkulimit, sipërfaqja e shprehur në përqindje (%), është $(495 / (2,686+2,067) \times 100=10.41\%$ (Grupi "1" / Faza "1"). Andaj, bazuar në vendimin e lartcekur, sipërfaqja e tërë mund të trajtohet/kompensohet, dhe kjo sipërfaqe e lartcekur, e kalkuluar me koeficientin e ndërtimit **3.0**, përcakton sipërfaqen ndërtimore, si në vijim: $S=495 \times 3.0=1,485m^2$ (Grupi "1" / Faza "1").

Andaj bazuar në konstatimet e lartcekura, Drejtoria e Urbanizmit jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesëve të parcelave kadastrale të lartcekura, me sipërfaqe totale prej $S=495m^2$, për (Grupin "1"-Faza "1"), sipas sipërfaqeve të lartcekura, dhe manualit për ndarje, punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa me licencë nr.09, e i cili është pjesë përbërëse e vendimit të kushteve ndërtimore. Procedura e kompensimit / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të pronarëve të parcelave kadastrale dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Sipërfaqet definitive të shpronësimin / kompensimit me sipërfaqet ndërtimore, të trajtohen pas ndarjes, bashkimit dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit VI. dhe VII të këtij vendimi.

Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë për Pronë të Komunës së Prishtinës, dhe mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafit, nga pronarët ose investitori, për arsye të ndryshme, obligon Drejtorinë e Urbanizmit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim të kushteve ndërtimore.

IX. 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 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).

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.

X. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën V., projekt propozimin e prezantuar, "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimin për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;

- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të 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;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

XII. Marrëveshja për infrastrukturë – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të "Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01 nr. 434/01–0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave e Komunës së Prishtinës, të vlerësojë një ngarkesë për të rimbursuar koston për krijimin, përmirësimin, zgjerimin apo riparimin e infrastrukturës, dhe të arrijë marrëveshje për infrastrukturë me pronarin / investitorin.

Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori, në kompetencë të Drejtorisë së

Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të Komunës së Prishtinës, për arritjen e kësaj marrëveshjeje. Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);
- Vendimi për caktimin e kushtet ndërtimore, së bashku me situacionin e miratuar, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të kompanisë investuese;
- Kontratën për 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 parcelave dhe investitorit);

XIII. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, meqenëse parcelat kadastrale të lartëcekura (Grupi/Faza "1"), që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatave të njësisë kadastrale, janë të evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 1" & "Rrugë", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 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, gjegjësisht parcelës ndërtimore, të përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=2,686 + 2067=4,753m^2$ për (Grupi/ Faza "1"). 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, pas ndarjes së kësaj parcele dhe në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

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

XIV. Pagesa e taksës administrative për leje ndërtimi dhe tarifës për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të kalkulohet / realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës", 01nr.434/01-0094474/17 dt.24.04.2017, dhe "Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënie e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës", 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, dhe dokumentacionit ndërtimor / projektit kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4, të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

XV. Kushti i veçantë, i përcaktuar bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, dhe në rekomandimin e komisionit këshillëdhënës, të datës 09.08.2024, duhet të përmbushet para pajisjes me leje ndërtimore, dhe ka të bëjë me sigurimin e pëlqimit për qasje nga AKP-ja, nëpër pronën/parcelën kadastrale nr. 7613-2 ZK Prishtinë, me pronar/posedues P.SH. KBI Kosova Export.

XVI. Vlefshmëria 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, dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

Ar sy e t i m

Kërkuesit: Pronarët, Mensur Çunaku, Mustafë Hyseni, Gëzim, Visar, Drilon, Avni dhe Zijadin Havolli, Armend dhe Avni Bërveniku, Besim Krasniqi, Rexhep, Maliq, Remzije dhe Nusret Jashari, Jaush Pllana, Vegim Mehmeti, Selim Mehmeti, Fadil Ajvazi, Sinan Paci, Bahridin, Mehdi, Ahmet dhe Isak Rama nga Prishtina, dhe Investitori, "NARTEL EX-IN"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810526858, dhe me përfaqësues / pronar Sami Mehmeti nga Prishtina, me kërkesën 05nr.350/02 - 32669/24 dt.04.03.2024, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore

për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e pjesës së **Kompleksi "Nartel Ex-in Residence"**, me ndërtesa shumëbanesore & afariste - **Ndërtesa "1"** me 2B+P+12, **"2"** me 2B+P+11, të gjitha këto në kuadër të lokacionit të përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Me kërkesën: për kushte ndërtimore 05nr.350/02-32669/24 dt.04.03.2024, si dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmia mbi pronësinë për parcelën kadastrale: kopja e planit dhe certifikata e njësisë kadastrale për parcelën kadastrale: **nr.7612-1**, 2, 3, 4, 7, 8 & 9, **nr.7614-1**, 2 & 3 ZK Prishtinë (për Grupi /Faza "1" – Ndërtesa "1"); **nr.7611-1**, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 & 11; nr.7610-7 ZK Prishtinë, (Grupi/Faza "1"), lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunës së Prishtinës;
- Projekti konceptual - "zgjidhja urbane" e kompleksit, me projekt ideor të ndërtesës shumë banesore dhe afariste - **Kompleksit "Nartel EX-IN Residence"- "Ndërtesa 1"**, hartuar nga "IF architecture" SH.P.K nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 811569493, me pronarë: Islam Retkoceri.
- Manuali i ndarjes dhe bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar Muzafer Mustafa nga Prishtina, me numër të licencës nr. 9
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit AVNI HAVOLLI, VISAR HAVOLLI, GEZIM HAVOLLI nga Prishtina, Investitorit "Nartel Exin"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter SEFADIN BLAKAJ në Prishtinë me LRP.nr:430/2024 dhe nr.Ref:163/2024 dt.18.01.2024;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit ZIJADIN HAVOLLI, DRILON HAVOLLI nga Prishtina, Investitorit "Nartel Exin"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter SEFADIN BLAKAJ në Prishtinë me LRP.nr.rend:476/2024 dhe nr.Ref:177/2024 dt.18.01.2024;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit ARMEND BËRVENIKU nga Prishtina, Investitorit "Nartel Exin"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter SEFADIN BLAKAJ në Prishtinë me LRP.nr.rend:10332/2023 dhe nr.Ref:4878/2023 dt.02.11.2023;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit BESIM KRASNIQI nga Prishtina, Investitorit "Nartel Exin"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter SEFADIN BLAKAJ në Prishtinë me LRP.nr.rend:10268/2023 dhe nr.Ref:4853/2023 dt.21.11.2023;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit JAUSH PLANA nga Prishtina, Investitorit "Nartel Exin"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter SEFADIN BLAKAJ në Prishtinë me LRP.nr.rend:1460/2024 dhe nr.Ref:604/2024 dt.16.02.2024;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit MALIQ JASHARI nga Prishtina, Investitorit "Nartel Exin"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter SEFADIN BLAKAJ në Prishtinë me LRP.nr.rend:10641/2023 dhe nr.Ref:5032/2023 dt.04.12.2023;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit NUSRET JASHARI nga Prishtina, Investitorit "Nartel Exin"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter SEFADIN BLAKAJ në Prishtinë me LRP.nr.rend:10373/2023 dhe nr.Ref:4899/2023 dt.23.11.2023;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit REMZIJE JASHARI nga Prishtina, Investitorit "Nartel Exin"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter SEFADIN BLAKAJ në Prishtinë me LRP.nr.rend:2325/2024 dhe nr.Ref:1006/2024 dt.15.03.2024
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit REXHEP JASHARI nga Prishtina, Investitorit "Nartel Exin"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter SEFADIN BLAKAJ në Prishtinë me LRP.nr.rend:10512/2023 dhe nr.Ref:4966/2023 dt.29.11.2023;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit MENSUR ÇUNAKU nga Prishtina, Investitorit "Nartel Exin"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter SEFADIN BLAKAJ në Prishtinë me LRP.nr.rend:9592/2023 dhe nr.Ref:4567/2023 dt.31.10.2023;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit MUSTAFE HYSENI nga Prishtina, Investitorit "Nartel Exin"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter SEFADIN BLAKAJ në Prishtinë me LRP.nr.rend:9588/2023 dhe nr.Ref:4566/2023 dt.31.11.2023;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit SINAN PACI nga Prishtina, Investitorit "Nartel Exin"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter SEFADIN BLAKAJ në Prishtinë me LRP.nr.rend:11465/2023 dhe nr.Ref: 5397/2023 dt.29.12.2023;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit AVNI BËRVENIKU nga Prishtina, Investitorit "Nartel Exin"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter SEFADIN BLAKAJ në Prishtinë me LRP.nr.rend:10098/2023 dhe nr.Ref:4784/2023 dt.05.11.2023;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit FADIL AJVAZI nga Prishtina, Investitorit "Nartel Exin"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter SEFADIN BLAKAJ në Prishtinë me LRP.nr.rend:9993/2023 dhe nr.Ref:4728/2023 dt.10.11.2023;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit JUSUF MEHMETI, VEGIM MEHMETI DHE SELIM MEHMETI nga Prishtina, Investitorit "Nartel Exin"sh.p.k. nga Prishtina,

përpiluar te Noter SEFADIN BLAKAJ në Prishtinë me LRP.nr.rend:10345/2023 dhe nr.Ref:4880/2023 dt.22.11.2023;

- Akti noterial "Kontratë për ndërtimi dhe investim të përbashkët", e lidhur në mes pronarit Mehdi Rama, Isak Rama, Bahridin Rama dhe Ahmet Rama nga Prishtina, Investitorit "Nartel Exin"sh.p.k. nga Prishtina, përpiluar te Noter SEFADIN BLAKAJ në Prishtinë me LRP.nr.rend:715/202 dhe nr.Ref:265/2024 dt.24.01.2024;
- Shkresa "Njoftimi publik" i datës 14.06.2024—27.06.2024, të lëshuar nga kjo drejtori;
- Fotot e lokacionit me shkresën "Njoftim publik";
- Fotokopja e certifikatës së biznesit të "NARTEL EX-IN" shpk me nr. të ARBK-se 810256858 të datës 29.01.2007, me adrese Nakaradë në Fushë Kosovë, me drejtor Sami Mehmeti;
- Fotot e lokacionit nga aero incizimi;
- Ftesat e datave 08.04.2024;
- Procesverbali i komisionit këshillëdhënës, i datës 16.04.2024.

Drejtorja e Urbanizmit e Komunes së Prishtinës, pas pranimit të kërkesës për caktimin e kushteve ndërtimore, 05nr.350/02 - 32669/24 dt.04.03.2024, shqyrtimit të përmbajtjes së saj dhe lokacionit, për të cilin kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, dokumentacionet e bashkëngjitura, konsultoi dokumentet e planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Plani Rregullues "Kalabria", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, projekt propozimit-projektin konceptual me "zgjidhja urbane" dhe projektin ideor, dhe procedurat e zhvilluara gjatë fazës së procedimit administrativ, në mënyrë procedurale dhe në mënyrë kronologjike, konstatoi se:

Kjo drejtori, ka pranuar kërkesën, 05nr.350/02 - 32669/24 dt.04.03.2024, në emër të kërkuesve dhe investitorit të lartcekur, fillimisht, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin, për ndërtimin e **Kompleksi "Nartel EX_N Residence"** me ndërtesa shumëbanesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 2B+P+12, **"2"** me 2B+P+11 & **"3"** me 2B+P+11, të gjitha këto në kuadër të parcelave ndërtimore të Bllokut Urban "B-5", Tërësia urbane "B" të Planit Rregullues "Kalabria" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.7612-1, 2, 3, 4, 7, 8 & 9; nr.7614-1, 2 & 3; nr.7611-1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 & 11; nr. 7615-4 ; nr.7610-7; ZK Prishtinë, (Grupi/Faza "1")**, si dhe me analizim të parcelës kadastrale nr.7613-2 ZK Prishtinë, me pronar/ posedues PSH. K.B.I Kosova Export si dhe nr.7615-1, 2, 3, dhe nr.7616-6 ZK Prishtinë, sipas kriterëve të Planit Rregullues "Kalabria", miratuar me Vendimin e KK Prishtinë 01 nr.035-186861 dt.02.10.2013, dhe ku sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar për "Banim i lartë përzier".

Paraprakisht, pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore, në fazën fillestare të shqyrtimit të saj, në mbështetje të rregullativës 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 nenit 13 të "Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, kjo drejtori ka vendosur Afishen "Njoftimi publik", me datë 14.06.2024, e cila ka qëndruar gjer me datë 27.06.2024, ku sipas rregullativës ligjore të lartcekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet të informohet me synimin e kërkuesve dhe ofrimin e mundësisë për dhënie e komenteve pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj periudhe kohore, në postën elektronike zyrtare nuk ka arritur asnjë koment, vërejtje apo sugjerim.

Kjo drejtori, pas analizimit të projekt-propozimit konceptual ka konstatuar se në kuadër të pjesës së Bllokut urban "B-5", përfshihen edhe pjesët e parcelës kadastrale nr.7613-2, ZK Prishtinë, me pronar/posedues PSH KBI Kosova Export, (parcela kadastrale në formë të rrugës), andaj, përmes postës elektronike të datës 27.03.2024, ka dërguar ë AKP shkresën me dokumentacion të bashkëngjitur (Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e parcelave kadastrale nr.7610-7, 7611-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 & 11 nr.7612-1, 2, 3, 4, 7, 8 & 9 7614-1, 2,& 3 , 7615-4 ZK Prishtinë, duke përfshirë edhe parcelat kadastrale nr.7613-2 & 7605-2 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar në këtë drejtori; si dhe Lista e Aplikuesve per negocim te drejtperdrejt.), dhe ka kerkuar nga e njëjta, që:

- pajtoheni që pronarët dhe investitori të ndërtojnë në kuadër të parcelës kadastrale nr.7610-7, 7611-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 & 11 nr.7612-1, 2, 3, 4, 7, 8 & 9 nr.7614-1, 2, & 3, nr. 7615-4 ZK Prishtinë, sipas projekt propozimit konceptual - Plani i situacionit / "zgjidhja urbane" të prezantuar në këtë drejtori duke mos cenuar parcelën kadastrale nr. 7613-2 & 7605-2 ZK Prishtinë;

- pajtoheni që këto parcela kadastrale të trajtohen në Planin e situacionit – “zgjdhje urbane”, duke rezervuar një pjesë të hapësirës për parcelat kadastrale 7613-2 & 7605-2 ZK Prishtinë, për ndërtim bazuar parametrat urban dhe sipërfaqen e parcelave që përfshihet Brenda vijës rregullues, ku pas privatizimit pronarët/poseduesit e atyre parcelave do të mund të realizonte ndërtimin në marrëveshje me investitorin;
- të privatizohet ajo pjesë e parcelës me ndonjë procedurë të përsheptuar, ose me marrëveshje direkt me investitorin investitorit “NARTEL EX-IN”sh.p.k. nga Prishtina;
- të arrihet marrëveshje me investitorin deri në privatizimin e këtyre parcelave kadastrale, apo ndonjë vendimi tjetër;
- apo të gjendet ndonjë formë e pranueshme, e cila do të ju konvenonte dy palëve, investitorit dhe AKP-së, e cila do të mundësonte realizimi i asaj pjese të planit rregullues urban.

AKP-ja, pas pranimi të shkresës së lartcekur dhe deri në përfundim të kësaj procedure për caktimin e kushteve ndërtimore, nuk është përgjigjur në kërkesën dhe pyetjet e parashtruara.

Gjithashtu, pronarët e parcelave, Gëzim, Visar, Drilon, Avni dhe Zijadin Havolli, Bahredin, Mehdi, Ahmet dhe Isak Rama, Avni dhe Armend Bërveniku, Besim Krasniqi, Maliq, Rexhep, Remzije dhe Nusret Jashari, Jaush Pllana nga Prishtina, përmes kërkesave për iniciimin e shitjes direkte, me Nr.Prot.: 1101/30, 1032/13, 1033/13, 1031/8, 1029/17, 1028/11, 1026/17, 1030/16, 1027/15, 1025/7 & 1034/8, me datë 22.03.2024 dhe 26.03.2024, i janë drejtuar AKP-së për blerjen e pronave me negociim të drejtëpërdrejtë, pasi që këto prona përfshihen në kuadër të parcelave të tyre kadastrale (bazuar në gjendjen faktike, këto janë të shfrytëzuara nga vetë pronarët e parcelave kadastrale), dhe që nga atëherë e deri më tani, AKP-ja nuk është përgjigjur në keto kërkesa.

Në vazhdim të kronologjisë, kjo drejtori, ka konstatuar se, në kompleks përfshihen edhe pjesët e parcelave kadastrale **nr.7615-1, 2, 3 & 6** ZK Prishtinë, andaj përmes ftesave të datës 08.04.2024, ka ftuar në takim pronarët e parcelave kadastrale, që me datë 16.04.2024, në ora 10.00^h, të marrin pjesë në procedimin administrativ. Në datën dhe kohën e përcaktuar, pronarët e parcelave të lartcekura, nuk janë paraqitur në takim, por vetëm përfaqësuesit e investitorit, me ç`rast edhe është mbajtur procesverbali i nënshkruar me datë 16.04.2024, dhe i cili është pjesë e dosjes së lëndës.

Kjo drejtori, mori edhe një herë në shqyrtim kërkesën për kushte ndërtimore me dokumentacion të bashkangjitur dhe konstatoi se zgjidhja urbane e propozuar duhet të analizohet dhe të zhvillohet në dy faza të realizimit (paragrafi IV.), kurse kushtet ndërtimore vendosi që ti caktojë vetëm për fazën e parë (Grupi/Faza “1”), konkretisht për parcelat kadastrale **nr.7612-1, 2, 3, 4, 7 8 & 9; nr.7614-1, 2 & 3 dhe nr.7611-1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 & 11; nr. 7615-4, nr.7610-7** ZK Prishtinë, kurse për fazën e dytë të caktohen kushtet ndërtimore pas rregullimit të çështjes pronësore të parces kadastrale **nr.7613-2** ZK Prishtinë, me pronar/posedues P.SH KBI Kosova Export, bazuar në planin e situacionit dhe zgjedhjen urbane të analizuar me këto kushte ndërtimore.

Në fazën e finalizimit të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore, Kuvendi i Kryeqytetit, me Vendimin, 01nr.350/01 – 75041/24 dt.10.06.2024, ka miratuar Planin Rregullues të Hollësishëm “Kalabria” 2024 – 2032, ku në dispozita për zbatim të këtij plani është specifikuar se të gjitha kërkesat që aplikojnë për kushte ndërtimore, si edhe ato në procedurë të trajtimit, duhet të trajtohen në harmoni me kriteret e PRRH. Ndër të tjerash, në këtë plan, konkretisht në pikën 4.1 / *Qëllimet dhe objektivat specifike* / të dispozitës 4. / *Korniza Zhvillimore e Planit* /, është specifikuar që, me qëllim të ngritjes së vlerës së përgjithshme të shërbimeve publike të lagjes, çdo zhvillim brenda kufijve të planit (përrjashtimisht zona e banimit individual) do të marrë pjesë me 3,5% të sipërfaqes së përgjithshme të ndërtimit për shërbime publike për të mirën e komunitetit, konkretisht aplikimi i koeficientit shtesë të sipërfaqes totale ndërtimore, dhe ku kjo përqindje ndërtohet nga investitori/pronari i tokës për nevojat e përgjithshme të komunitetit dhe kalon në pronësi të Komunës së Prishtinës pa asnjë kompensim shtesë.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullësia e Planit të situacionit – “zgjdhje urbane” dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën në e planifikuar të planit rregullues si dhe e njëjtat me rrugët tjera të planit, ku ndër të tjera konstatohet :

“Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të “Nartel EX” shpk., në lagjen “Kalabria” në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-32669/24 dt.04.03.2024, kyçjet për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen “Kalabria” për ndërtesën “1” me etazhitet 2B+P+12, ndërtesën “2” me etazhitet 2B+P+11, dhe planifikimi i ndërtesës “3” me etazhitet 2B+P+11, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e tillë, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane, në raport

me rrugën e planifikuar. 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 kycjeve. 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. Kycjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit".

Gjithashtu në fund të trajtimit të projekt propozimit konceptuar, Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 275630 dt.27.12.2022, dhe Komisioni këshillëdhënës formuar me Vendimin e Kryetarit të Komunës Vendimin 14 Nr. 020/04-112722 dt. 27.08.2024, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të projekt-propozimit të prezantuar nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimet nga projektuesi i investitorit me datat 09.08.2024, përmes procesverbalit kanë rekomanduar disa vërejtje dhe sugjerime dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore.

Dhe në fund, pas analizimi të planit të situacionit me gjendjen faktike kadastrale, është konstatuar se parcela kadastrale nr.7616-5 ZK Prishtinë, me S=200m², me pronar/posedues KK Prishtinë, e përfshirë njta është shpronësuar pasi paraprakisht e njëjta ka qenë pronë private bazuar në aktin noterial "Kontratë", përpiluar dhe noterizuar te Noter Burim Z. Xhemajli në Prishtinë, me LRP.nr.1986/2016 dhe REF.nr.344/2016 dt.14.07.2016) dhe për të njëjtën, e drejta ndërtimore është transferuar në Ndërtesa "4" të Bllokut urban "B-4" të Planit Rregullues "Kalabria".

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e lartshënuara, dhe në shqyrtimin e dokumentacionit të prezantuar, pas konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 13 të "Udhëzimi 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", si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21 dhe 44 të LPPA-së Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit vendosi që ta miratojë kërkesën për caktimin e kushteve ndërtimore, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se projekt propozimi me planin e situacionit - "zgjidhja urbane" të prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin e kërkesës, 05nr.350/02-32669/24 dt.04.03.2024, në emër të kërkuesve: Pronarët, Mensur Çunaku, Mustafë Hyseni, Gëzim, Visar, Drilon, Avni dhe Zijadin Havolli, Armend dhe Avni Bërveniku, Besim Krasniqi, Rexhep, Maliq, Remzije dhe Nusret Jashari, Jaush Pllana, Vegim Mehmeti, Selim Mehmeti, Fadil Ajvazi, Sinan Paci, Bahridin, Mehdi, Ahmet dhe Isak Rama nga Prishtina, dhe Investitorit, "NARTEL EX-IN"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810526858, dhe me përfaqësues / pronar Sami Mehmeti nga Prishtina, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e pjesës së **Kompleksi "Nartel Ex-in Residence"**, me ndërtesa shumëbanesore & afariste - **Ndërtesa "1"** me 2B+P+12 dhe **"2"** me 2B+P+11 (Grupi/ Faza "1"), të gjitha këto në kuadër të parcelës ndërtimore të Bllokut Urban "B-5", Tërësia urbane "B" të Plani Rregullues të Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë, konkretisht parcelave kadastrale, **nr.7612-1, 2, 3, 4, 7, 8 & 9; nr.7614-1, 2 & 3 dhe nr.7611-1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 & 11; nr. 7615-4 & nr.7610-7** ZK Prishtinë, (Grupi/Faza "1"), sipas projekt propozimit konceptual & Planit të situacionit – "zgjidhja urbane".

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 në raport me rrugët e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Planit Rregullues i Hollësishëm "Kalabria", në sistemin koordinativ KosovaREF 01 dhe Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale të trajtuara.

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 vendim. Bazuar në vlerësimin

ngà kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

I dërgohet: Kërkuesve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/02 - 32669/24 dt.04.03.2024.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, dhe Drejtorisë për Planifikim Strategjik.

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05NR.350/02 – 32669/24 DT.20.09.2024**

Zyrtari:
Ergyn Hajredini

Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi





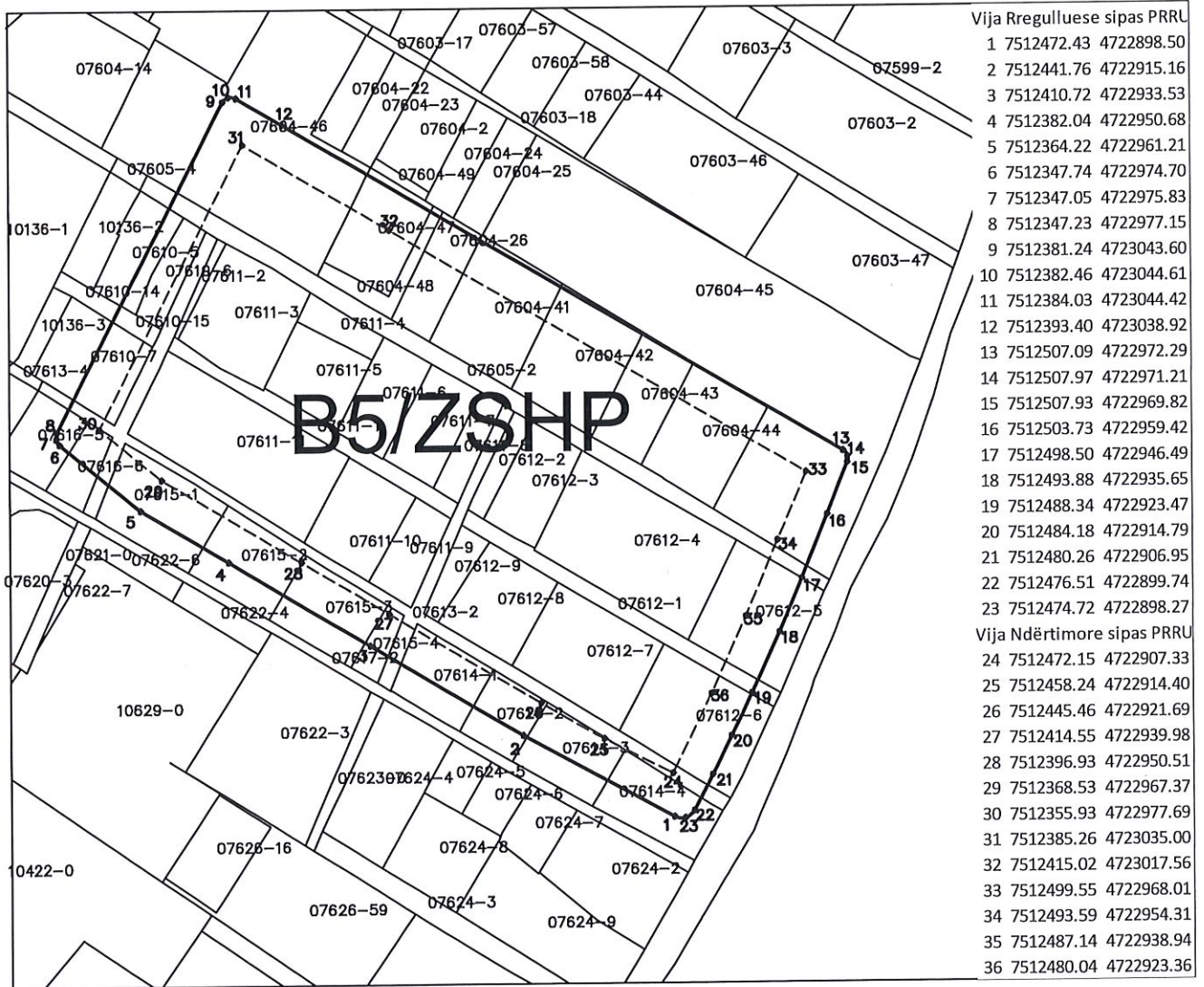
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT

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



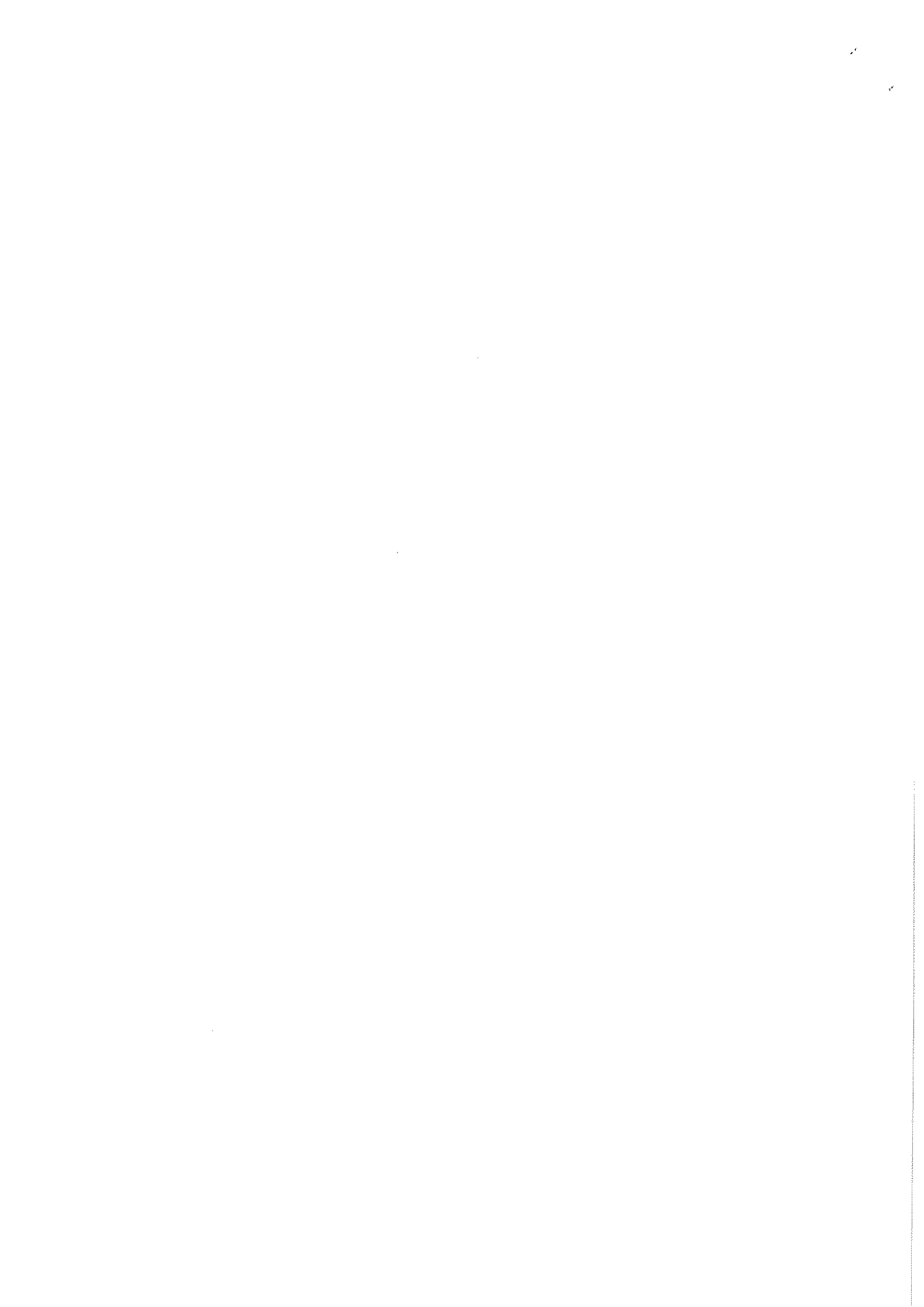
Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi : _____

Prishtinë: 18.09.2024

Legjenda:

- Vija Rregulluese sipas PRRU
- Vija Ndërtimore sipas PRRU
- Parcela Kadastrale





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

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

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtine

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice : 7612-8 etj.

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtine

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

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel - Bashkimi

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

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



Rilevoi / Snimio: Muzafer K. Mustafa

(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanisë)

Aprovi / Usvojio: _____

(emri dhe mbiemri i përsorit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

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

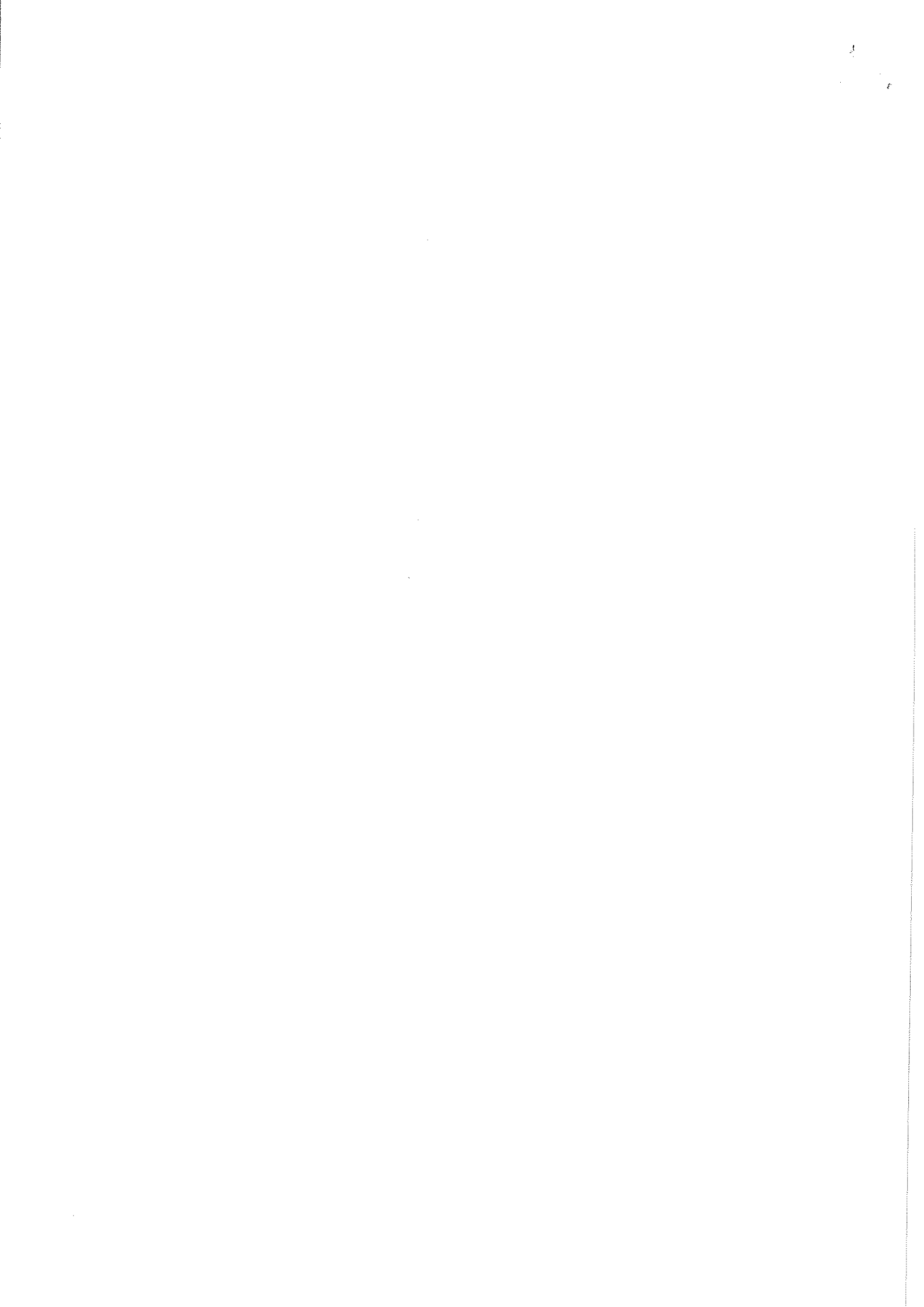
Nënskrimi / Potpis: _____

Nënskrimi / Potpis: _____

Data e aprovimit / Datum usvajanja: _____

Data e rilevimit / Datum snimanja: 12.09.2024

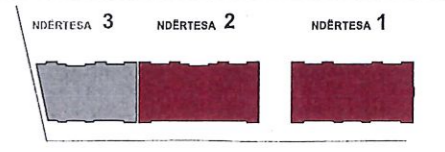






Kompleksi "Nartel Ex-in Residence",
 ndërtesat shumëbanesore & afariste -
Ndërtesa "1" me 2B+P+12 dhe
Ndërtesa "2" me 2B+P+11 (Grupi/
 Faza "1"), Bllokut Urban "B-5", Tërësia
 urbane "B" të Plani Rregullues të
 Hollësishëm "Kalabria" në Prishtinë,
 parcelave kadastrale:
**nr.7612-1, 2, 3, 4, 7, 8 & 9; nr.7614-1, 2
 & 3; nr.7611-1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 & 11;
 nr. 7615-4 ; nr.7610-7 ZK Prishtinë,**
 (Grupi/Faza "1")

Grupi / Faza "1";
Ndërtesa "1" - S=10,903.90m² /
 8,383.50m², mbi tokë + 2,520.40m², nën
 tokë /,
 Etazhitet: -2B+P+12;
Ndërtesa "2" - S=10,391.30m² /
 7,911.50m², mbi tokë + 2,479.80m², nën
 tokë /,
 Etazhitet: -2B+P+11;
Totali: S=21,295.2m² / 16,295m², mbi
 tokë + 5,000.20m², nën tokë /



IF architecture

Adresa: Rr. Ndus Perlleshi-Kompleksi "Rrezja" OBJ. 3 / Nr.43 Matl 1
 E-mail: islam.retkoceri@gmail.com
 TEL: +38349221905

Projekti: NDËRTESA AFARISTO - BANESORE
BLLOKU 1 Rruga GJON MUZAKAJ
 KALABRI PRISHTINË

Emërtimi: **Kompleksi "Nartel Ex-in Residence" LI.1**

Investitor: NARTEL EX-IN shpk

Arkitektura: "IF architecture" sh.p.k

Projektues: MA.Ark. Islam RETKOCERI

Përmbajtja: **SITUACIONI**

Ndërtesa: **NDËRTESA 1 & 2**

Faza: **PROJEKTI IDEOR
 ARKITEKTURA**

Përpjesa: 1:550

Data: Shtator 2024

Fleta nr.: A - 09

Formati: A 3

