

Në bazë të nenit 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikimin Hapësinor, nenit 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenit 21, 22, 44, 57 dhe 84 të Ligjit Nr. 05/L-03 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, nenit 17, pika “d” të Ligjit Nr. 03/L-040 për Vetëqeverisjen Lokale, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr. 110-391 dt. 25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr. 06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, si dhe duke vendosur sipas kërkesave 05 Nr. 350/02-59021/19/5 dt. 02.04.2021 dhe 05 Nr. 350/03-65524/21 dt. 12.04.2021, në emër të aplikuesve Saleh Mahd Ibrahim Albaddad, Sami Ali M Al Habaiba, Raed Mahmoud Hasan Arbasi dhe Qased Mahd Saleh Ahmad nga Jordani dhe Emiratet e Bashkuara, me qëndrim të përkohshëm në Prishtinë, dhe investitorit “Fia Construction” shpk, me seli në Prishtinë, rr. “Ahmet Krasniqi”, C1C Hyrja 3 në Prishtinë, kërkesa këto për miratimin e plotësimit-ndryshimit të aktit administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/02-59021/19 dt. 28.04.2020, në emër të aplikuesve të lartshënuar, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – “Ndërtesa 1”, “Ndërtesa 2”, “Ndërtesa 3”, “Ndërtesa 4”, “Ndërtesa 5”, “Ndërtesa 6”, “Ndërtesa 7”, “Ndërtesa 8”, “Ndërtesa garazhuese”, dhe “Ndërtesa sportive/rekreative”, në kuadër të bllokut urban “A4”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizimit e Komunës së Prishtinës, në procedurën administrative të rishqyrtimit, me datë 13.10.2021, merr këtë:

## V E N D I M

MIRATIMIN E KËRKESËS PËR PLOTËSIMIN-NDRYSHIMIN E AKTIT ADMINISTRATIV “VENDIM PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE”, 05 NR. 350/02-59021/19 DT. 28.04.2020, SHFUQIZIMIN E AKTIT TË NJËJTË, NDËRRIMIN E INVESTITORIT DHE RICAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

**I. Miratohen** kërkesat 05 Nr. 350/02-59021/19/5 dt. 02.04.2021 dhe 05 Nr. 350/03-65524/21 dt. 12.04.2021, në emër të aplikuesve Saleh Mahd Ibrahim Albaddad, Sami Ali M Al Habaiba, Raed Mahmoud Hasan Arbasi dhe Qased Mahd Saleh Ahmad nga Jordani dhe Emiratet e Bashkuara, me qëndrim të përkohshëm në Prishtinë, dhe investitorit “Fia Construction” shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 810072728, dhe me bashkëpronarë Fisnik Morina dhe Hamza Beqiri nga Vushtrria, për miratimin e kërkesës për plotësimin-ndryshimin e aktit administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/02-59021/19 dt. 28.04.2020, ndërrimin e investitorit dhe ricaktimin e kushteve ndërtimore.

**II. Shfuqizohet** akti administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/02-59021/19 dt. 28.04.2020, në emër të aplikuesve Saleh Mahd Ibrahim Albaddad, Sami Ali M Al Habaiba, Raed Mahmoud Hasan Arbasi dhe Qased Mahd Saleh Ahmad nga Jordani dhe Emiratet e Bashkuara, me qëndrim të përkohshëm në Prishtinë, njëkohësisht bashkëpronarë të kompanisë “Pentacle Investment and Development Company “PID” shpk, me seli në Prishtinë, dhe me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 71257398, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor-projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste “Ndërtesa 1”, me etazhitet -3B+P+8, “Ndërtesa 2”, me etazhitet -2B+S+P+8, “Ndërtesa 3”, me etazhitet -2B+S+P+8, “Ndërtesa 4”, me etazhitet -2B+S+P+8, “Ndërtesa 5”, me etazhitet -3B+P+11, “Ndërtesa 6”, me etazhitet -3B+P+11, “Ndërtesa 7”, me etazhitet -3B+S+P+11, “Ndërtesa 8”, me etazhitet -3B+P+11, “Ndërtesa garazhuese”, me etazhitet -3B, dhe “Ndërtesa sportive/rekreative”, me etazhitet -2B+S, në kuadër të bllokut urban “A4”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 930-7 dhe 930-190 ZK Matican dhe kërkesa për caktimin e kushteve ndërtimore merret në rishqyrtim.

Bashkuara, me qëndrim të përkohshëm në Prishtinë, dhe investitorit "Fia Construction" shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 810072728, dhe me bashkëpronarë Fisnik Morina dhe Hamza Beqiri nga Vushtrria, sipas kërkesës 05 Nr. 350/03-65524/21 dt. 12.04.2021, për miratimin e kërkesës për plotësimin dhe ndryshimin e aktit administrativ "Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore", 05 Nr. 350/02-59021/19 dt. 28.04.2020, ndërrimin e investitorit dhe ricaktimin e kushteve ndërtimore, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste "Leka 5 Star" – "Ndërtesa A", me etazhitet -3B+S+P+15, "Ndërtesa B", me etazhitet -3B+S+P+15, "Ndërtesa C", me etazhitet -2B+S+P+13, "Ndërtesa D", me etazhitet -2B+S+P+15, dhe "Ndërtesa E", me etazhitet -2B+S+P+12, në kuadër të bllokut urban "A4", të tërësisë hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 930-7 dhe 930-190 ZK Matiçan.

**IV. Lokacioni** i kompleksit të parcelave për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të bllokut urban "A4", të tërësisë hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Komunës së Prishtinës, 01 nr. 035-186861 dt. 02.10.2013, ku sipas këtij plani kjo zonë është e paraparë të jetë, ngastra ndërtimore "B" me destinim "C-funksion qendror, banim, afarizëm, administratë, prodhimtari joshqetësuese" dhe ngastra ndërtimore "D" me destinim "BP-funksion i përzier-kryesisht banim, afarizëm joshqetësues në përdhësë";

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

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, janë:
  - nr. 930-7.....S=7500 m<sup>2</sup>.....Saleh Mahd Ibrahim Albaddad, Sami Ali M Al Habaiba, Raed Mahmoud Hasan Arbasi, Qased Mahd Saleh Ahmad .....”arë e klasës 5”;
  - nr. 930-190.....S=6000 m<sup>2</sup>.....Saleh Mahd Ibrahim Albaddad, Sami Ali M Al Habaiba, Raed Mahmoud Hasan Arbasi, Qased Mahd Saleh Ahmad.....”arë e klasës 5”;

**Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale.....S=13500 m<sup>2</sup>;**

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura, është private, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelave kadastrale të lartcekura, nuk ka ndërtesa të ndërtuara;
- Terreni ka pjerrtësi/disnivel nga drejtimi lindje-perëndim, me nivel ~13.00 m`;
- Qasja ekzistuese në parcelat kadastrale të lartëshënuara, është nga rruga ekzistuese "Don Shtjefën Kurti", e cila njëherit është edhe rrugë e planifikuar e planit rregullues;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të prezantuar, mbi këndin juglindor të parcelës kadastrale nr. 930-7 ZK Matiçan, kalojnë largpërçuesit LP 110 kV;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50 m` nuk ka ndërtesa ekzistuese;

**VI. 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 pjesës së bllokut urban "A4", të tërësisë hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" 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 ndërtesave, raporti i ndërtesave 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;
- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqet e trajtuara në kuadër të pjesës së bllokut urban "A4", për realizimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, janë:
  - nr. 930-7.....S=7500 m<sup>2</sup>;
  - nr. 930-190.....S=5988 m<sup>2</sup>;

**Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave, brenda vijës rregulluese.....S=13488 m<sup>2</sup>**

- Parcelat kadastrale dhe pjesët e parcelave kadastrale, të trajtuara – që përfshihen në ndërtim, për realizimin e kompleksi me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, por që shtrihen jashtë parcelës ndërtimore, gjegjësisht jashtë vijës rregulluese, janë:
  - nr. 930-190.....S=12 m<sup>2</sup>;

**Sipërfaqja e përgjithshme e parcelave kadastrale, jashtë vijës rregulluese.....S=12 m<sup>2</sup>**

- Pjesa e parcelës kadastrale nr. 930-190 ZK Matiçan, që do të kompensohet me koeficient të ndërtimit, bazuar në Vendimin 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, është me sipërfaqe S=12 m<sup>2</sup>;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës ndërtimore, në kuadër të pjesës së bllokut urban “A4”, të tërësisë hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

**Kompleksi i ndërtesave shumë banesore dhe afariste – “Ndërtesa A”, “Ndërtesa B”, “Ndërtesa C”, “Ndërtesa D” dhe “Ndërtesa E”**

**“Ndërtesa A”** - S=11417.18 m<sup>2</sup>/ 8298.06 m<sup>2</sup>, mbi tokë + 3119.12 m<sup>2</sup>, nën tokë /,  
Etazhitet: -3B+S+P+15

**“Ndërtesa B”** - S=16055.43 m<sup>2</sup>/ 8664.56 m<sup>2</sup>, mbi tokë + 7390.87 m<sup>2</sup>, nën tokë /,  
Etazhitet: -3B+S+P+15

**“Ndërtesa C”** - S=11275.61 m<sup>2</sup>/ 8056.51 m<sup>2</sup>, mbi tokë + 3219.10 m<sup>2</sup>, nën tokë /,  
Etazhitet: -2B+S+P+13

**“Ndërtesa D”** - S=14479.81 m<sup>2</sup>/ 9619.90 m<sup>2</sup>, mbi tokë + 4859.91 m<sup>2</sup>, nën tokë /,  
Etazhitet: -2B+S+P+15

**“Ndërtesa E”** - S=10814.36 m<sup>2</sup> / 7569.02 m<sup>2</sup>, mbi tokë +3245.34 m<sup>2</sup>, nën tokë /,  
Etazhitet: -2B+S+P+12

**Sipërfaqja e përgjithshme: S= 64042.39 m<sup>2</sup> /42208.05 m<sup>2</sup>, mbi tokë + 21834.34 m<sup>2</sup>, nën tokë /.**

- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e përdheses ose suteranit, për banim është max. 30%, dhe për afarizëm 40%, dhe kjo sipërfaqe është:  
S=13488x0.3=4046.40 m<sup>2</sup> / lejuar për banim, sipas planit rregullues /,  
S=13488x0.4=5395.20 m<sup>2</sup> / lejuar për afarizëm, sipas planit rregullues /,  
S=3300.60 m<sup>2</sup> / për banim, sipas projekt propozimit /.  
S=5394.43 m<sup>2</sup> / për afarizëm, sipas projekt propozimit /.
- Koeficienti i shfrytëzimit maksimal të parcelave kadastrale-parcelës ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin e bodrumit, është max. 60%, bazuar në planin rregullues dhe në paragrafin II, pika 1. të Vendimit 01 Nr. 031-185481 dt. 14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, dhe kjo sipërfaqe është:  
S=13488x0.6=8092.80 m<sup>2</sup> / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues /;  
S=8091.69 m<sup>2</sup> / 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 kjo sipërfaqe është:  
S=13488x0.4=5395.20 m<sup>2</sup> / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit dhe planit rregullues /;  
S=13488x0.3=4046.40 m<sup>2</sup> / lejuar sipas Vendimit të Kryetarit /;  
S=2903+1763=4666.00 m<sup>2</sup> / sipas projekt propozimit/kulmi i gjelbër+gjelbërim /.
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” është: për ngastra ndërtimore “D”, 3.0, ndërsa për ngastra ndërtimore “B”, 3.5, dhe trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ±0.00, **50%** për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe kjo sipërfaqe është:  
S=10061x3.0=30183.00 m<sup>2</sup> / lejuar sipas planit rregullues, për ngastrën ndërtimore “B” /,  
S=10061x3.5=35213.50 m<sup>2</sup> / lejuar sipas planit rregullues, për ngastrën ndërtimore “D” /

mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 20 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, me sipërfaqe  $S=12\text{ m}^2$ , e përfshirë jashtë vijës rregulluese, kjo sipërfaqe, e përcaktuar në përqindje (%) është:  $S=12/13488 \times 100=0.09\%$ . Sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 3.0, si në vijim:  $S=12 \times 3.0=36\text{ m}^2$ , ndërsa sipërfaqja e përgjithshme, e lejuar për ndërtim, do të jetë:  $S=30183+11994.50=42177.50+36=42213.50\text{ m}^2$ .

- 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 efijencës 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 kompleksit, 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 "A4", të tërësisë hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër", është: për ngastrën ndërtimore "D" IV÷VIII etazhe mbi tokë, ndërsa për ngastrën ndërtimore "B", është V-X (sipas projekt propozimit etazhiteti maksimal është P+7 deri në P+8);
- Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë  $1.0 \times H$  (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje  $0.5 \times H$  ose min. 7 m, ku distanca prej 7.0 m vlen edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj). Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) të fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) është  $0.6 \times H$ ;
- Ngritja e nivelit të përdhësës nga niveli i terrenit- trotuarit të ndërtesës, lejohet max. 1.40 m;
- Kati i fundit i ndërtesave shumëbanesore duhet të tërhiqet brenda vijës ndërtimore për min. 2.5 m;
- Në rrugët aktive me përmbajtje të ndryshme afariste, përdhësa preferohet të hyjë brenda vijës ndërtimore për maksimum 3 m, duke krijuar kështu strehë për hapësirën afariste dhe shteg më të gjerë të këmbësorëve;
- Çdo objekt ndërtimor i planifikuar duhet të jetë i 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, sipas planit të situacionit/zgjidhjes urbane;
- Për qarkullim më të lehtë të zjarrfikësve duhet të parashihet qasje e brendshme çdo 50 m, 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 m<sup>2</sup> të sipërfaqes së vlefshme të shitjes. Për pishina të mbyllura. pa ulëse për spectator, të planifikohet 1P /10 varëse të palltove, ndërsa për pishina të mbyllura me ulëse, të planifikohet 1P/10 varëse të palltove, me shtesë 1 P/20 ulëse për spektatorë;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- Në kuadër të kompleksit të planifikohen hapësira-pika për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura-dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe 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 Plani Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër".

**VII. Kompensimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelës kadastrale nr. 930-190 ZK Matiçan, me sipërfaqe  $S=12\text{ m}^2$ , e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar-rrugë, për realizimin e ndërtimit kompleksit me ndërtesa shumëbanesore dhe afariste, të realizohet si më poshtë:**

Sipas kalkulimeve në paragrafin IV., parcela ndërtimore e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, në kuadër të bllokut urban "A4", të tërësisë hapësinore "A", është me sipërfaqe prej  $S=13488\text{ m}^2$ , andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, mund të realizohet me koeficient

të ndërtimit për sipërfaqet deri 20%, dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe përcaktuar në përqindje (%) është  $S=12/13488 \times 100=0.09\%$ , e cila sipërfaqe mund të kompensohet në tërësi. Andaj sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, kompensohen me sipërfaqe ndërtimore:  $S=12 \times 3.0=36.00 \text{ m}^2$ .

Kjo drejtori jep PËLQIM për kompensimin me koeficient ndërtimi të pjesës së parcelës kadastrale, bazuar në vendimin e lartcekur. Kjo procedurë e kompensimit me koeficient ndërtimi, do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për arritjen e marrëveshjes definitive, në mes të bashkëpronarëve të parcelës dhe Komunës së Prishtinës, konkretisht Drejtorisë së Pronës të Komunës së Prishtinës.

Mos zbatimi i kësaj procedure sipas këtij paragrafi, nga bashkëpronarët dhe investitori, për arsye të ndryshme, detyron Drejtorinë e Urbanizimit, të rishikojë sipërfaqet ndërtimore të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, të përcaktuara me këtë vendim për caktimin e kushteve ndërtimore.

**VIII. Ndarja/parcelimi** i parcelës kadastrale nr. 930-190 ZK Matičan, do të realizohet sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore, Planit të situacionit-“zgjidhja urbane” dhe manualit të ndarjes, punuar nga gjeodeti i licencuar.

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 pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani 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.

**IX. Bashkimi** i parcelës kadastrale nr. 930-7 dhe 930-190 ZK Matičan, do të realizohet sipas parcelës ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues “Prishtina e Re – Zona Qendër” në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe në manualin e bashkimit, punuar nga gjeodeti i licencuar.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga plani rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura e bashkimit të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit, duke u bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i drejtorisë, dhe manualin e bashkimit të parcelave, i cili është pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

**X. Kyçja në infrastrukturë** - për marrjen e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR “Prishtina” aplikimi do të bëhet nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, i dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

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

**XI. 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 rënimin në kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”. “Udhëzimi Administrativ i

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-"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 dymave dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiluarin 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 kyçe në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizimi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

**Leja Mjedisore Komunale** – bazuar në nenin 9, pika 1 të Udhëzimit Administrativ MMPH Nr. 01/2017 për Dhënien e Lejes Mjedisore Komunale, përkatësisht shtojcës së këtij udhëzimi, aktiviteti i propozuar sipas projektit konceptual-kompleks me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, i nënshtrohet procedurës për pajisje me Leje Mjedisore Komunale. Dokumentacioni ndërtimor-Elaborati për Leje Mjedisore Komunale, i hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të

bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3) kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;
- Certifikatën për regjistrimin e biznesit;
- Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;
- Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

**XIII. 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 kërkuarit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit).

**XIV. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore**-meqenëse parcelat kadastrale nr. 930-7 dhe 930-190 ZK Matičan, 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 5”, 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 -“zgjdhja urbane”- parcelës ndërtimore, dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej S=13488 m<sup>2</sup>. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrat kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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

**XV. 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.

**XVI. 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.

Hasan Arbasi dhe Qased Mahd Saleh Ahmad nga Jordani dhe Emiratet e Bashkuara, me qëndrim të përkohshëm në Prishtinë dhe investitori "Fia Construction" shpk, me seli në Prishtinë, me numër unik identifikues 810072728, dhe me bashkëpronarë Fisnik Morina dhe Hamza Beqiri nga Vushtrria, me kërkesat 05 Nr. 350/02-59021/19/5 dt. 02.04.2021 (përmes shërbimit postar) dhe 05 Nr. 350/03-65524/21 dt. 12.04.2021, kanë kërkuar nga kjo drejtori miratimin e plotësimit-ndryshimit të aktit administrativ "Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore", 05 Nr. 350/02-59021/19 dt. 28.04.2020, i lëshuar nga kjo drejtori në emër të aplikuesve të lartshënuar, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – "Ndërtesa 1", "Ndërtesa 2", "Ndërtesa 3", "Ndërtesa 4", "Ndërtesa 5", "Ndërtesa 6", "Ndërtesa 7", "Ndërtesa 8", "Ndërtesa garazhuese", dhe "Ndërtesa sportive/rekreative", në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Me kërkesat 05 Nr. 350/03-65524/21 dt. 12.04.2021 dhe 05 Nr. 350/02-59021/19/5 dt. 02.04.2021, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale nr. 930-7 dhe 930-190 dhe certifikata e njësisë kadastrale, P-71914050-00930-7 dhe P-71914050-00930-190, ZK Matičan, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit e Komunes së Prishtinës (kopje të vërtetuara nga origjinali, Lrp.nr.1934/2021 dhe 1935/2021, dt. 12.04.2021);
- Aktin administrativ "Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore", 05 Nr. 350/02-59021/19 dt. 28.04.2020, i lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit;
- Projektin konceptual - "zgjdhja urbane", hartuar nga kompania projektuese "Fia Construction" shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810072728;
- Manualin i incizimit gjeodezik për parcelat 930-7 dhe 930-190, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani, me licencë nr. 125;
- Manualin me propozim për bashkim dhe ndarje të parcelave kadastrale, sipas PRRU-së, punuar nga gjeodeti i licencuar Faton Bajselmani, me licencë nr. 125;
- Aktin noterial "Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët të objektit banesor-afarist", e lidhur në mes të pronarëve Saleh Mahd Ibrahim Albaddad, Sami Ali M Al Habaiba, Raed Mahmoud Hasan Arbasi, Qased Mahd Saleh Ahmad nga Jordani dhe Emiratet e Bashkuara, Alban Quka dhe Alush Gashi nga Prishtina, dhe investitorit "Fia Construction" shpk, me seli në Prishtinë, me bashkëpronarë Fisnik Morina dhe Hamza Beqiri nga Vushtrria, redaktuar dhe noterizuar te noteri Valbona Y. Murtezi-Bytyqi në Prishtinë, Lrp.nr. 1425/2021, Ref.nr.806/2021, dt. 18.03.2021 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Deklaratë juridike" të aplikuesve/pronarëve Saleh Mahd Ibrahim Albaddad, Sami Ali M Al Habaiba, Raed Mahmoud Hasan Arbasi dhe Qased Mahd Saleh Ahmad nga Jordani dhe Emiratet e Bashkuara, me qëndrim të përkohshëm në Prishtinë, përfaqësuar nga Kushtrim Hajdari nga Gjilani (sipas aktit noterial "Autorizim i përgjithshëm për përfaqësim", LRP.nr.: 2526/2019, Ref. 437/2019 dt. 07.03.2019), përpiluar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, me LRP. nr. 2136/2020, Ref. nr.: 493/2020, dt. 14.02.2020;
- Aktin noterial "Kontratë-Marrëveshje për ri-parcelizim (riorganizim) të zones urbane dhe zgjidhjen ideore për shfrytëzimin e rruges së përbashkët, e njejtë e lidhur nën kushtin shtytes", dhënë nga pronarët Saleh Mahd Ibrahim Albaddad, Sami Ali M Al Habaiba, Raed Mahmoud Hasan Arbasi dhe Qased Mahd Saleh Ahmad nga Jordani dhe Emiratet e Bashkuara si Kontraktuesi I, dhe Haziz Tafaj, Naim Beqiraj, Fatos Tahiri, Adem Berisha nga Prishtina, si Kontraktuesi II, III, IV dhe V, e redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, me nr. i LRP 15322/2019 dhe Nr. REF: 3267/2019 dt. 26.11.2019 (kopje e vërtetuar nga origjinali);
- Aktin noterial "Revokim i autorizimit", i Saleh Mahd Ibrahim Albaddad, Sami Ali M Al Habaiba, Raed Mahmoud Hasan Arbasi dhe Qased Mahd Saleh Ahmad nga Jordani dhe Emiratet e Bashkuara, dhe Alban Quka nga Prishtinë, në cilësinë e autorizuesve, përmes të cilit njoftojnë për revokim të autorizimit, dhe se Kushtrim Hajdari dhe Ardit Gashi, nuk mund të ushtrojnë asnjë lloj veprimi juridik në emrin dhe për llogarinë tonë, redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, Nr. i LRP.: 15784/2021, dt. 12.10.2021;



- Aktin noterial "Revokim i autorizimit", i Alban Quka nga Prishtina, në cilësinë e njërit nga të autorizuesit, përmes të cilit njofton për revokim të autorizimit, dhe se Kushtrim Hajdari dhe Ardit Gashi, nuk mund të ushtrojnë asnjë lloj veprimi juridik në emrin dhe për llogarinë time, redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, Nr. i LRP.: 12337/2021, dt. 09.08.2021;
- Shkresën "Përgjigje ndaj kërkesës suaj për dhënie e kushteve teknike lidhur me ndërtimin të banimit në ngastrën Nr. P-71914050-00930-7, Prishtinë, në afërsi të linjes: LP 110 kV, nr.1202, NS Prishtinë 4-NS Prishtinë 2", dhënë nga KOSTT-i, me referencë Nr. 607 dt. 19.04.2019;
- Kopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit të "Fia Construction" shpk, me seli në Prishtinë, me nr. 810072728;
- Fotokopja e letërnjoftimit të pronarëve, investitorit dhe të të autorizuarit;
- Fotokopja e letërnjoftimit të investitorit.

Drejtoria e Urbanizmit, pas pranimit të kërkesës 05 Nr. 350/02-59021/19/5 dt. 02.04.2021 (e dorëzuar përmes shërbimit postar) dhe 05 Nr. 350/03-65524/21 dt. 12.04.2021, në emër të investitorit "Fia Construction" shpk, me seli në Prishtinë, për plotësimin-ndryshimin e aktit administrativ "Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore", 05 Nr. 350/02-59021/19 dt. 28.04.2020, i lëshuar nga kjo drejtori në emër të Saleh Mahd Ibrahim Albaddad, Sami Ali M Al Habaiba, Raed Mahmoud Hasan Arbasi dhe Qased Mahd Saleh Ahmad nga Jordani dhe Emiratet e Bashkuara, me qëndrim të përkohshëm në Prishtinë, njëkohësisht bashkëpronarë të kompanisë "Pentacle Investment and Development Company "PID" shpk, me seli në Prishtinë, dhe ndërrimin e investitorit, shqyrtimit të përmbajtjes së tyre dhe të dokumentacionit të prezantuar me kërkesa dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, duke u mbështet në paragrafin 1. të nenit 84 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative, ku thuhet se, citojmë: "*Organi publik kompetent mund të bashkoj disa procedura administrative në një të vetme nëse të drejtat dhe detyrimet e palëve të përfshira bazohen në një gjendje faktike dhe bazë juridike të njëjtë apo të ngjajshme*", vendosi ti bashkojë dhe ti trajtojë në një procedurë të vetme administrative, gjegjësisht ti trajtojë me një vendim, duke u bazuar edhe në faktin se të dy kërkesat janë parashtruar nga të njëjtit aplikues, dhe kanë të bëjnë me parcelat e njëjta kadastrale dhe me pronarë të njëjtë.

Pas këtij konstatimi dhe veprimi administrativ, kjo drejtori mori në shqyrtim kërkesat e lartcekura, dokumentacionet e bashkëngjitura me kërkesa dhe atë gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultoi dokumentet e planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër", rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, dosjen e lëndës paraprake 05 Nr. 350/02-59021/19 dt. 13.03.2019, projekt propozimin-projektin konceptual me "zgjidhja urbane" dhe projektin ideor, dhe procedurat e zhvilluara gjatë fazës së procedimit administrativ, në mënyrë procedurale dhe kronologjike, konstatoi se:

Drejtoria e Urbanizmit, me aktin administrativ "Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore" 05 Nr. 350/02-59021/19 dt. 28.04.2020, ka caktuar kushtet ndërtimore në emër të Saleh Mahd Ibrahim Albaddad, Sami Ali M Al Habaiba, Raed Mahmoud Hasan Arbasi dhe Qased Mahd Saleh Ahmad nga Jordani dhe Emiratet e Bashkuara, me qëndrim të përkohshëm në Prishtinë, njëkohësisht bashkëpronarë të kompanisë "Pentacle Investment and Development Company "PID" shpk, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 71257398, sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-59021/19/3 dt. 27.11.2019, për rihapjen e procedurës administrative të përfunduar me aktin administrativ "Vendim për refuzimin e kërkesës", 05 Nr. 350/02-59021/19 dt. 08.07.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste – "Ndërtesa 1", me etazhitet -3B+P+8, "Ndërtesa 2", me etazhitet -2B+S+P+8, "Ndërtesa 3", me etazhitet -2B+S+P+8, "Ndërtesa 4", me etazhitet -2B+S+P+8, "Ndërtesa 5", me etazhitet -3B+P+11, "Ndërtesa 6", me etazhitet -3B+P+11, "Ndërtesa 7", me etazhitet -3B+S+P+11, "Ndërtesa 8", me etazhitet -3B+P+11, "Ndërtesa garazhuese", me etazhitet -3B, dhe "Ndërtesa sportive/rekreative", me etazhitet -2B+S, në kuadër të bllokut urban "A4", të tërësisë hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr. 930-7 dhe 930-190 ZK Matiçan.

Bashkëpronarët e parcelave kadastrale nr. 930-7 dhe 930-190 ZK Matiçan, pas pajisjes me aktin administrativ "Vendim për refuzimin e kërkesës", 05 Nr. 350/02-59021/19 dt. 08.07.2019", përkatësisht para skadimit të afatit të vlefshmërisë së tij, fillimisht me kërkesën 05 Nr. 350/02-58586/21 dt. 30.03.2021, kanë kërkuar nga kjo drejtori, vazhdimin e afatit të vlefshmërisë së të njëjtit akt.

12.04.2021, kanë kërkuar nga kjo drejtori miratimin e plotësimit-ndryshimit të aktit administrativ “Vendim për refuzimin e kërkesës”, 05 Nr. 350/02-59021/19 dt. 08.07.2019”, përkatësisht ndërrimin e investitorit, duke prezantuar projekt propozimin-zgjidhjen urbane të plotësuar dhe ndryshuar.

Drejtoria e Urbanizmit, pas shqyrtimit të projekt propozimit të prezantuar, analizës urbane-arkitektonike të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”-hartës “Riparcelizimi”, dhe krahasimit të tij me zgjidhjen urbane të miratuar me aktin administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/02-59021/19 dt. 28.04.2020, duke pas parasysh edhe faktin se aplikuesit kanë prezantuar dokumentacionin e nevojshëm në fazën e aplikimit, ashtu siç parashikohet në nenin 12 dhe 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, si dhe konstatimit se zgjidhja e propozuar është në harmoni me kriteret e planit rregullues, përkatësisht nuk ka ndryshime substanciale dhe të njëjtat kanë përmbush kriterin e shfrytëzimit të parcelës ndërtimore, për pjesën e mbi dhe nëntokës, distancës në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelave fqinje, etazhiteti, hapësirat gjelbëruese, etj., vendosi të miratojë zgjidhjen urbane të propozuar, përkatësisht të ricaktojë kushtet ndërtimore (pika III e dispozitivit) sipas kërkesave së referuar si më lartë, pasi që paraprakisht miratoi (pika I e dispozitivit) dhe shfuqizoi aktin administrativ (pika II e dispozitivit), sipas planit të situacionit-“zgjidhja urbane”.

Plani i situacionit-“zgjidhja urbane” e kompleksit në trajtim, është konceptuar të realizohet në një fazë të vetme të ndërtimit, me trajtim të parcelave kadastrale nr. 930-7 dhe 930-190 ZK Matiçan, me sipërfaqe të përgjithshme  $S=13500\text{ m}^2$ , dhe ku, bazuar në manualin e ndarjes, sipërfaqja prej  $S=13488\text{ m}^2$  shtrihet brenda vijës rregulluese të bllokut urban “A4”, ndërsa sipërfaqja prej  $S=12\text{ m}^2$ , do të kompensohet/shpronësohet me sipërfaqe ndërtimi, bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01 nr.400-660 dt. 26.05.2008, sipas procedurës së përshkruar në paragrafin VII. të këtij akti.

Më tutje, në procedurën e shqyrtimit të mëtejme të këtyre kërkesave, kjo drejtori ka konstatuar se, në procedurën e shqyrtimit dhe vendosjes sipas kërkesës, dhe përmbylljes së saj me aktin administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05 Nr. 350/02-59021/19 dt. 28.04.2020, janë zhvilluar të gjitha procedurat administrative të parapara me rregullativën ligjore në fuqi dhe dokumentet e planifikimit hapësinor, siç janë: njoftimi publik, bazuar në nenin 18 të Ligji Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 13 të Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve, njoftimi i Agjencisë Kosovare të Privatizimit (AKP) dhe i pronarëve tjerë, se parcela kadastrale nr. 930-1 ZK Matiçan, në pronësi të “P.SH. KBI-Kosova-Export” dhe parcelat kadastrale nr. 930-198, 930-197, 930-188, 930-187, 930-191 ZK Matiçan, në pronësi private, janë të përfshira në kuadër të bllokut urban “A4”, prezantimi i pëlqimit nga KOSST-i për ndërtim në hapësirën nën largpërçues, prezantimi i deklaratës së aplikuesve/bashkëpronarëve se pajtohen që tu mundësohet qasja në rrugën publike pronarëve të parcelave kadastrale të patrajtuara, shqyrtimi i propozim zgjidhjes urbane në aspektin e komunikacionit nga zyrtari përgjegjës i drejtorisë, etj., dhe se të njëjtat procedura nuk është e nevojshme të trajtohen përsëri.

Në ndërkohë, gjatë procedurës administrative të shqyrtimit të kësaj kërkesë është prezantuar edhe akti noterial “Revokim i autorizimit”, i Saleh Mahd Ibrahim Albaddad, Sami Ali M Al Habaiba, Raed Mahmoud Hasan Arbasi dhe Qased Mahd Saleh Ahmad nga Jordani dhe Emiratet e Bashkuara, dhe Alban Quka nga Prishtinë, në cilësinë e autorizuesve, përmes të cilit njoftojnë për revokim të autorizimit, dhe se Kushtrim Hajdari dhe Ardit Gashi, nuk mund të ushtrojnë asnjë lloj veprimi juridik në emrin dhe për llogarinë e tyre (redaktuar dhe noterizuar te noteri Sefadin Blakaj në Prishtinë, Nr. i LRP.: 15784/2021, dt. 12.10.2021).

Bazuar në konstatimet e më sipërme dhe dokumentacionin e shqyrtuar, rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit Nr. 04/L-110 për Ndërtim, nenin 21 të Ligjit Nr. 04/L-174 për Planifikim Hapësinor, nenin 13 të “Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr. 06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve”, Drejtoria e Urbanizmit vendosi që të miratojë kërkesën 05 Nr. 350/03-65524/21 dt. 12.04.2021, për plotësimin-ndryshimin e kushteve ndërtimore të caktuara, të shfuqizojë aktin e njëjtë, të ndërrojë investitorin dhe sërish të caktojë kushtet ndërtimore, dhe

kërkesën me faktet-provat e prezantuar, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast të konstatoi se aplikuesit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të planit rregullues urban për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për ricaktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

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

**Shtojcë:** Plani i situacionit-“zgjidhja urbane” e kompleksit me ndërtesa të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse, dhe manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale nr. 930-7 dhe 930-190 ZK Matëçan.

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

**Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet:** Aplikuesve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-59021/19/5 dt. 02.04.2021 dhe 05 Nr. 350/03-65524/21 dt. 12.04.2021.

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

**DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,  
05 NR. 350/03-65524/21 DT. 13.10.2021**

Zyrtari,  
Nazife Krasniqi

U.D. Udhëheqëse e Sektorit,  
Mimoza Berisha Prestreshi

Drejtori,  
Ardian Glluri







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: 930-7  
930-190

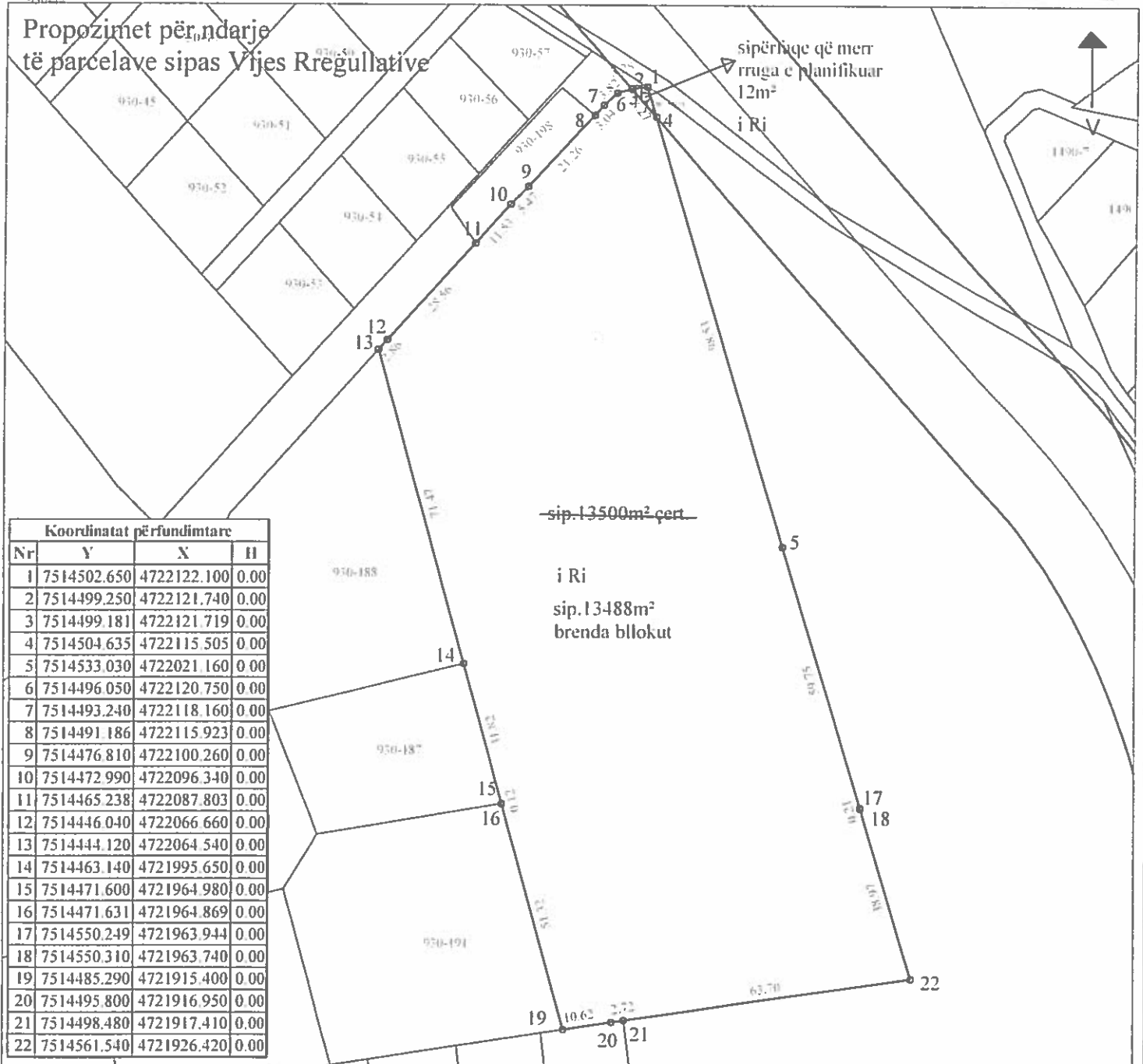
Zona kadastrale / Katastarska zona: Matiçan

Numri i lëndës / Broj predmeta: \_\_\_\_\_

Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcel

Shkalla e zvogëlimit / Razmera plana 1: \_\_\_\_\_

Propozimet për ndarje të parcelave sipas Vijës Rregullative



Koordinatat përfundimtare			
Nr	Y	X	H
1	7514502.650	4722122.100	0.00
2	7514499.250	4722121.740	0.00
3	7514499.181	4722121.719	0.00
4	7514504.635	4722115.505	0.00
5	7514533.030	4722021.160	0.00
6	7514496.050	4722120.750	0.00
7	7514493.240	4722118.160	0.00
8	7514491.186	4722115.923	0.00
9	7514476.810	4722100.260	0.00
10	7514472.990	4722096.340	0.00
11	7514465.238	4722087.803	0.00
12	7514446.040	4722066.660	0.00
13	7514444.120	4722064.540	0.00
14	7514463.140	4721995.650	0.00
15	7514471.600	4721964.980	0.00
16	7514471.631	4721964.869	0.00
17	7514550.249	4721963.944	0.00
18	7514550.310	4721963.740	0.00
19	7514485.290	4721915.400	0.00
20	7514495.800	4721916.950	0.00
21	7514498.480	4721917.410	0.00
22	7514561.540	4721926.420	0.00

Rilevoi / Snimio: Faton Bajselmani  
(emri dhe mbiemri i gjeodetit kompanisë/ ime i prezime gjeodeta/ kompanije)

Nr. i licencës / Br. licence: 125

Nënshkrimi / Potpis: \_\_\_\_\_

*(Handwritten signature and stamp)*

V.V.

SHPJEGUES  
Datimi Gjeodezik, Kosovare 01

- Kufi Parcele-Kadastrale
- Sip. Brenda Bllokut te Ndertimit
- Sip. Jashtë vijës rregullative
- Vija Rregullative



