



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 22, 44, 50 dhe 53 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 rrërimi, për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05nr.070/01-57008/25 dt.24.04.2025, të kërkuësve: Subjektit juridik & Investitorit "Partner - Dervisholli ING" me seli në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 810864381, dhe me përfaqësues sipas autorizimit Lumni Dervisholli nga Prishtina, për **ndryshim-plotësim & zgjerim** të aktit administrativ "Vendim caktimi i kushteve ndërtimore", 05nr.350/02 – 132406/21 dt.04.11.2022, të lëshuar nga kjo drejtori, në emër të pronarëve Ilir Murati, "Art Construction"L.L.C., Ideal Vejsa dhe Fadil Llapashtica nga Prishtina, me Investitor "Green Residence"sh.p.k. me seli në Ferizaj, me numër unik identifikues të biznesit ARBK 811474444, dhe me pronar Jetmir Mehmeti dhe Veranda Hasani nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa me 2B+2S+P+6 në kuadër të parcelës ndërtimore "F" të Blloku urban "A-12", të Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në parcelat kadastrale nr.941-11 & 12 ZK Matëçan, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 17.06.2025, merr këtë:

V E N D I M

RI - CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. Miratohet kërkesa 05nr.070/01-57008/25 dt.24.04.2025, në emër të kërkuësve: Subjektit juridik & Investitorit "Partner - Dervisholli ING" me seli në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 810864381, dhe me përfaqësues sipas autorizimit Lumni Dervisholli nga Prishtina, për **ndryshim - plotësim & zgjerim** të aktit administrativ "Vendim caktimi i kushteve ndërtimore", 05nr.350/02 – 132406/21 dt.04.11.2022, të lëshuar nga kjo drejtori, në emër të pronarëve Ilir Murati, "Art Construction"L.L.C., Ideal Vejsa dhe Fadil Llapashtica nga Prishtina, me Investitor "Green Residence"sh.p.k. me seli në Ferizaj, me numër unik identifikues të biznesit ARBK 811474444, dhe me pronar Jetmir Mehmeti dhe Veranda Hasani nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa me 2B+2S+P+6 në kuadër të parcelës ndërtimore "F" të Blloku urban "A-12", të Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në parcelat kadastrale nr.941-11 & 12 ZK Matëçan, përkatësisht zgjerimin – përfshirjen në trajtim edhe të parcelave kadastrale, nr.1835-0, 941-71 & 73, 941-13 dhe 1463-0 ZK Matëçan, si dhe ndryshimin e poseduesve të vendimit të kushteve ndërtimore, sipas projekt propozimit konceptual dhe "zgjidhja urbane" të prezantuar.

II. Shfuqizohet akti administrativ "Vendim caktimi i kushteve ndërtimore", 05nr.350/02 – 132406/21 dt.04.11.2022, i lëshuar nga kjo drejtori, në emër të Ilir Murati, "Art Construction"L.L.C., Ideal Vejsa dhe Fadil Llapashtica nga Prishtina, me Investitor "Green Residence"sh.p.k. me seli në Ferizaj, me numër unik identifikues të biznesit ARBK 811474444, dhe me pronar Jetmir Mehmeti dhe Veranda Hasani nga Prishtina, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa me 2B+2S+P+6 në kuadër të parcelës ndërtimore "F" të Blloku urban "A-12", të Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në parcelat kadastrale nr.941-11 & 12 ZK Matëçan.

III. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve: Pronarëve, Fadil Llapashtica, Ideal Vejsa, Gazmend Dema, Alban Nojani, "Maden Group"L.L.C, dhe "Partner – Dervisholli ING"sh.p.k. të gjithë nga

Prishtina me Investitor "Partner – Dervisholli ING" sh.p.k., me certifikatë të biznesit ARBK 810864381, dhe me përfaqësues sipas autorizimit Lumni Dervisholli nga Prishtina, sipas kërkesës 05nr.070/01-, 57008/25 dt.24.04.2025, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "Residio 10"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1" & "2"** me 2B+2S+P+6, në kuadër të Bllokut urban "A-12" – Ngastra ndërtimore "F", të Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe me trajtim të parcelave kadastrale: nr.1835-0; 941-71 & 73; 941-13 dhe nr.1463-0 ZK Matigan, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar.

IV. Lokacioni i parcelave kadastrale për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01nr.035 – 186861 dt.02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë - Ngastra ndërtimore "F", është e destinuar si "B-funksion banues".

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit të planit rregullues, kërkuesit janë informuar përmes Web Faqes së Komunës së Prishtinës.

V. Gjendja ekzistuese e lokacionit / parcelave kadastrale nr. 1835-0; 941-71 & 73; 941-13 dhe nr. 1463-0; ZK Matigan, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor, është:

- Numri, sipërfaqja, pronari & klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr. 1835-0; S=2,271m²; Fadil Llapashtica, Ideal Vejsa, Gazmend Dema, Alban Nojani, "Maden Group" LLC; "Kullosë e klasit 4";
 - nr. 941-13; S=400m²; "Partner - Dervisholli ING" sh.p.k. "Kullosë e klasit 4";
 - nr. 941-71; S=192m²; Fadil Llapashtica "Kullosë e klasit 4";
 - nr. 941-73; S=37m²; Ideal Vejsa, Gazmend Dema, Alban Nojani, "Maden Group" L.L.C.; "Kullosë e klasit 4";
 - nr. 1463-0; S=800m²; "Partner - Dervisholli ING" sh.p.k. "Kullosë e klasit 4";

Totali: S=3,700m²

- 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 parcelave të lartcekura, përfshihen shtëpi individuale banimore individuale - 1 shtëpi P+1, 1 shtëpi S+P+1 dhe 1 shtëpi P+0;
- Terreni ka pjerrtësi / disnivel në drejtimin verilindje- jugperendim ~14.40m';
- Me aktin noterial "Pëlqim për ndërtim", të përpiluar dhe vërtetuar te Noter Merita Kostanica-Ukaj në Prishtinë, me LRP.nr.9543/2024 dt.05.12.2024, pronarët e parcelave kadastrale nr.1835-0, 941-71 & 73 ZK Matigan, kanë deklaruar se parcelat e tyre do ti bashkangjiten projektit - zgjidhjes urbane, dhe do ti nënshtrohen procedurave kontraktuale të ndërtimit dhe bashkimit të parcelave, me qëllim të krijimit të një parcele ndërtimore;
- Qasja ekzistuese e parcelave të lartcekura është përmes rrugës së planifikuar dhe ekzistuese;
- Në hapësirën e përfshirë në diametër prej 50m` ka ndërtime - shtëpi banimi.

VI. Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" e **Kompleksit "Residio 10"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1" & "2"** me 2B+2S+P+6 dhe **"3"** me 2B+2S+P+6, është konceptuar të zhvillohet në dy grupe / faza të realizimit – **Faza "A"** dhe **Faza "B"**, në kuadër të Bllokut urban "A-12" – Ngastra ndërtimore "F", të Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe me trajtim të parcelave kadastrale: nr.1835-0; 941-71 & 73; 941-13; 1463-0; nr.939-11; 940-2; 941-29 & 77 ZK Matigan, me pronar/posedues, Fadil Llapashtica, Ideal Vejsa, Gazmend Dema, Alban Nojani, "Maden Group" L.L.C, "Partner – Dervisholli ING" sh.p.k., Zymrije Bunjaku, Hajredin dhe Shagrir Pacolli, të gjithë nga Prishtina me Investitor "Partner – Dervisholli ING" sh.p.k., me certifikatë të biznesit ARBK 810864381, dhe me përfaqësues Ekrem Qarolli, Fadil Dervisholli dhe Muhamed Dushi nga Prishtina, si në vijim:

a) Faza "A", e realizimit të **Kompleksit "Residio 10"** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa: "1"** me 2B+2S+P+6, & **"2"** me 2B+2S+P+6, në kuadër të Bllokut urban "A-12" – Ngastra ndërtimore "F", të Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, do të trajtojë – përfshijë parcelat kadastrale: nr.1835-0; 941-71 & 73; 941-13; & 1463-0; ZK Matigan, me pronarë/posedues, Fadil Llapashtica, Ideal Vejsa, Gazmend Dema, Alban Nojani, "Maden Group" L.L.C, "Partner – Dervisholli ING" sh.p.k. të gjithë nga Prishtina, me Investitor "Partner – Dervisholli ING" sh.p.k., me certifikatë të biznesit ARBK 810864381, dhe me përfaqësues sipas autorizimit Lumni Dervisholli nga Prishtina, me sipërfaqe totale të tyre, **S=3,700m²**, nga këto, **S=3,471m²**, brenda vijës rregulluese-parcelës

ndërtimore, dhe **S=229m²**, jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit–“zgjidhja urbane”, dhe

b) Faza “B”, e realizimit të Kompleksit me ndërtesa shumë banesore & afariste – Ndërtesa: “3” me 2B+2S+P+6, në kuadër të Bllokut urban “A-12” – Ngastra ndërtimore “F”, të Tërësisë Hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Qendër” në Prishtinë, do të trajtojë parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale: nr. 939-11; 940-2; 941-29 & 77 ZK Matëçan, me pronarë/posedues, Zymrije Bunjaku, Hajredin dhe Shaqir Pacolli nga Prishtina, me sipërfaqe totale të tyre, **S=1,329m²**, nga këto, **S=1,329m²**, brenda vijës rregulluese-parcelës ndërtimore, dhe **S=0.00m²**, jashtë vijës rregullues – parcelës ndërtimore, sipas kushteve ndërtimore dhe Planit të situacionit–“zgjidhja urbane”.

Pronarët e parcelave kadastrale të lartcekura me investitorin potencial me kërkesë të veçantë do të aplikojnë për pajisje me kushte ndërtimore duke u bazuar edhe në këtë analizë.

VII. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin / ndërtimin e **Kompleksit “Residio 10”**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “1”**, me 2B+2S+P+6 & **Ndërtesa “2”** me 2B+2S+P+6, në kuadër të Bllokut urban “A-12” – Ngastra ndërtimore “F”, të Tërësisë Hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Qendër” në Prishtinë, përcaktohen duke konsultuar, analizuar, si dhe mbështetur në dokumentet e planifikimit hapësinor, projekt propozimin e prezantuar, gjendjen ekzistuese të lokacionit dhe rregullativën ligjore në fuqi, dhe ato janë:

- Organizimi & qasjet në kompleks, pozicionimi, gabaritet, etazhitetet e ndërtesave, raporti i ndërtesave me vijat rregulluese & 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”, të bashkangjitura vendimit kushteve ndërtimore;

- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të pjesës së Blloku urban “A-12” – Ngastra ndërtimore “F”, të Tërësisë Hapësinore “A”, të Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Qendër” në Prishtinë, planifikohet të ndërtohet kompleksi me ndërtesa shumë banesore & afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, si në vijim:

Kompleksi “Residio 10” me ndërtesa shumë banesore & afariste –Ndërtesa: “1”& “2”,

Ndërtesa: “1”– S=9,676.64m² / 5,472.19m², mbi tokë + 4,204.45m², nën tokë/

Etazhitet: -2B+2S+P+6;

Ndërtesa: “2”– S=4,757.49m² / 2,667.80m², mbi tokë + 2,089.69m², nën tokë/

Etazhitet: -2B+2S+P+6;

Totali: S=14,434.13m² / 8,140.00m², mbi tokë + 6,294.13m², nën tokë /

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

- nr. 1835-0; S=2,271m²;

- nr. 941-71; S=0.00m²

- nr. 941-73; S=0.00m²

- nr. 941-13; S=400m²;

- nr. 1463-0; S=800m²;

Totali: S=3,471m²,

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

- nr. 1835-0; S=0.00m²;

- nr. 941-71; S=192m²

- nr. 941-73; S=37m²

- nr. 941-13; S=0.00m²;

- nr. 1463-0; S=0.00m²;

Totali: S=229m²,

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesave të kompleksit, të jetë është e destinuar si “B-funksion banues”, dhe hapësira tjera përcjellëse, si: kthina teknike, depo dhe hapësira garazhesh etj. (sipas projekt propozimit konceptual);

- Etazhiteti maksimal për Bllokun urban “A12” – Ngastra ndërtimore “F”, të Tërësisë Hapësinore “A”, të Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Qendër” në Prishtinë, është III-VI etazhe, ndërsa sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin / kompensimin, etazhiteti maksimal është 2B+2S+P+6;

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore / parcelave të bashkuara (ISHP), për vendosjen e ndërtesave në bazën/gabarit të përdhësës ose suteranit, sipas planit rregullues lejohet max.40%, dhe sipas llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=3,471 \times 0.4=1388.40\text{m}^2$ / sipas planit rregullues për prona private/;
 $S=1,225.90\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /;
- 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:
 $S=3,471 \times 0.6=2,082.60\text{m}^2$ / sipas planit rregullues dhe Vendimit të kryetarit, për pronën private/;
 $S=2,040.45\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /;
- 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 llogarive, kjo sipërfaqe është:
 $S=3,471 \times 0.4=1,388.40\text{m}^2$ / sipas planit rregullues dhe Vendimit të kryetarit, për pronën private /;
 $S=1,406.64 + 239.60=1.646.24\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual, në parter & kulm të gjelbër/
- Koeficienti i ndërtimit (ISPN) sipas Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Qendër” në Prishtinë, për bllokun urban “A12” – Ngastra ndërtimore “F”, është **2.2**. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: **100%** për etazhet mbi kuotën ± 0.00 , 50% për etazhet me vëllim mbi **51%** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - **suteren**, dhe **0%** për etazhet e nëntokës – **bodrum**, dhe sipas llogarive kjo sipërfaqe është:
 $S=3,471 \times 2.2=7,636.20\text{m}^2$ / sipas planit rregullues, për pronën private /;
 $S=8,140.00\text{m}^2$ / sipas projekt propozimit, duke llogaritur edhe shpronësimin/ kompensimin /;
- 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 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), dhe për pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqe $S=229\text{m}^2$, të përfshira jashtë vijës rregulluese, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është: $S=229/3,471 \times 100=6.59\%$. Andaj, bazuar në vendimin e lartcekur, sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.2, si në vijim: **$S=229 \times 2.2=503.80\text{m}^2$** .
Ndërsa, sipërfaqja totale ndërtimore e **Kompleksit “Residio 10”** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “1”** me $2B+2S+P+6$, **Ndërtesa “2”** me $2B+2S+P+6$, “do të jetë: **$S=7,636.20 + 503.80=8,140.00\text{m}^2$** ”
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, protokoluar me numrin 01nr.031-185481 dt. 14.08.2015, 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 të lejes ndërtimore;
- 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) te 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.1.20 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, përdhesa 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;
- Qasja në Kompleksin me ndërtesa shumë banesore & afariste të jetë nga rrugët e planifikuara të planit rregullues urban dhe rrugët e brendshme e bllokut, sipas Plani i situacionit - “zgjidhja urbane”;

- Për qarkullim më të lehtë të zjarrfikësve duhet të parashihet qasje e brendshme çdo 50 m², përkatësisht në çdo 50 m² duhet të ekzistojë pasazh apo rrugë, me gjerësi min. 4.0 m;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vend-parkimet e jashtme, shtigjet, trotualet kënde të lojërave për fëmijë, terrene sportive, mobiluar urban, etj.;
- Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.0 (një) vend-parkim, ndërsa për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen 1 VP/30 m² të sipërfaqes së vlefshme të shitjes;
- Parcelat ndërtimore të ndërtesave shumëbanesore nuk duhet të rrethohen;
- 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 Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Qendër".

VIII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale: nr.1835-0, nr.941-13 ZK Matiqan, dhe nr.1463- 0 ZK Matiqan, do të realizohet bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe në Manuali i bashkimit, punuar nga kompania gjeodezike "GeoHorizont " shpk nga Prishtina, me licencë nr.54.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale dhe pjesëve të parcelave të lartcekura, në një parcelë ndërtimore bazuar në Plani i situacionit-"zgjidhja urbane" & manualit të bashkimit të parcelave, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "GeoHorizont" shpk nga Prishtina, me licencë nr.54. Procedura e bashkimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e përshtatur në këtë paragraf, e i cili do të shërbejë si bazë për regjistrimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi i parcelave të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore, me kërkesë të pronarëve & investitorit, duke u bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualin e bashkimit të parcelave, punuar nga gjeometri i licencuar, të cilat do të jenë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

IX. Kompensimi/shpronësimi i pjesëve të parcelave kadastrale me sipërfaqe ndërtimore: nr.941-71 ZK Matiqan me S=192m², me pronar Fadil Llapashtica; nr.941-73 ZK Matiqan me S=37m², me bashkëpronarë Ideal Vejsa, Gazmend Dema, Alban Nojani dhe "Maden Group" L.L.C; dhe në total **S=229m²**, të përfshira në hapësira publike të planifikuara – rrugë, do të realizohet sipas kalkulimeve, si më poshtë:

Sipas kalkulimeve në paragrafin VII., parcela ndërtimore e kompleksit është me sipërfaqe S=3,471m², kurse sipërfaqja e përfshirë në hapësira publike të planit rregullues – rrugë të planifikuara është S=229m², andaj bazuar në Vendimin e Kryetarit të Komunës së Prishtinës, 14nr.464/01-97987/22 dt.05.05.2022, kompensimi i pronës private të përfshirë në hapësira me interes publik, do të realizohet në masën deri 20%, dhe sipas kalkulimeve, kjo përqindje (%), do të jetë: $229/3,471 \times 100 = 6.59\%$. Andaj bazuar në koeficientin e ndërtimit prej 2.2, pronarët dhe investitori, mund të kompensohet me sipërfaqe ndërtimore prej $S=229 \times 2.2 = 503.80m^2$.

Andaj bazuar në konstatimet e lartcekura, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit jep PËLQIM për kompensimin / shpronësimin me sipërfaqe ndërtimore të pjesëve të parcelave kadastrale të lartcekura, duke u bazuar në manualin për shpronësim, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "GeoHorizont" shpk, me licencë nr.54, 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 bashkimit dhe barazimit të sipërfaqeve të parcelave kadastrale, sipas paragrafit VIII, të këtij vendimi.

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 dhe numri i identifikimit dhe adresa;

- Informatën mbi lokacionin - adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
 - Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
 - Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
 - Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për energji elektrike dhe ujësjellës).
- Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçe nga "Termokos" - Ngrohitorja e Qytetit sh. 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 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 rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", "Regullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 0/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimi Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor", bazuar në Udhëzim Administrativ Nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m², 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, mobilian 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 "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;

XII. 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 50m², me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;

- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit(kopje);
- Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.

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.

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" 01nr.434/01–0094474/17 dt.24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave të 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 parcelave & investitorit);

XIV. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale, nr.1835-0, 941-13, 941-71, 941-73 dhe 1463-0 ZK Matëçan, që trajtohen me këto kushte ndërtimore, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë të evidentuara me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Kullosë e klasit 4", 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 dhe "Rrugë private", 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.

Për ndërrimin e tokës bujqësore në tokë ndërtimore, në zonat e planifikuara për ndërtim, për inicimin e procedurës për leje ndërtimore, kërkohet paraprakisht ndërrimi i destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore për parcelat e parapara për ndërtim dhe ato për infrastrukturë, konform dispozitave ligjore të Ligjit mbi Tokën Bujqësore, nr. 02/L-26, dt. 24.06.2005 dhe Udhëzimit Administrativ Nr. 41/2006 dt. 27.12.2006, që 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 përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe manualit të bashkimit dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, me sipërfaqe totale: **S=3,471m²** dhe këto toka do të regjistrohen 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.

XV. 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 dhënien

e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01–94474/17 dt.24.04.2017 dhe “Rregullore për plotësimin dhe ndryshimin e rregullores mbi taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01nr.434/01-227572/23 dt.01.12.2023, dhe dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës & 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 leje rrënimi për rrënimin e ndërtesave 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, aplikuar me kërkesë të veçantë;

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.

A r s y e t i m

Kërkuesit: Pronarët Fadil Llapashtica, Ideal Vejsa, Gazmend Dema, Alban Nojani, “Maden Group” L.L.C, dhe “Partner – Dervisholli ING” sh.p.k. nga Prishtina, me Investitor “Partner – Dervisholli ING” sh.p.k., me seli në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 810864381, dhe me përfaqësues sipas autorizimit Lumni Dervisholli nga Prishtina, me kërkesën 05nr.070/01-57008/25 dt.24.04.2025, kanë kërkuar nga kjo drejtori, **ndryshim - plotësim & zgjerim** të aktit administrativ “Vendim caktimi i kushteve ndërtimore”, 05nr.350/02 – 132406/21 dt.04.11.2022, dhe caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit “Residio 10”**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “1”** me 2B+2S+P+6, **Ndërtesa “2”** me 2B+2S+P+6, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore;

Me kërkesën 05nr.070/01-57008/25 dt.24.04.2025, për **ndryshim - plotësim & zgjerim** të aktit administrativ “Vendim caktimi i kushteve ndërtimore”, 05nr.350/02 – 132406/21 dt.04.11.2022, si dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- Dëshmia mbi pronësinë, kopja e planit dhe certifikat e njësisë kadastrale për parcelat kadastrale nr. 1835-0, 941-13, nr.941-71, nr. 941-73, dhe 1463-0 ZK Matigan, lëshuar nga Drejtoria e Kadastrit;
- Projekti konceptual - “zgjidhja urbane” e kompleksit me projekt ideor të ndërtesave shumë banesore & afariste të **Kompleksit “Residio 10”**, hartuar nga kompania projektuese “Maden Group” LLC nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit 811268300 dhe projektues Ideal Vejsa dhe Gazmend Dema;
- Fotokopja e aktit administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05nr.350/02 – 132406/21 dt.04.11.2022, lëshuar nga Drejtoria e Urbanizmit;
- Elaborati gjeodezik “Projekti:Situacioni gjeodezik”, punuar nga kompania gjeodezike e licencuar “Geo Horizont” sh.p.k. nga Prishtina, me licencë nr.54;
- Akti noterial “Kontratë për ndërtim të përbashkët”, e lidhur në mes të pronarëve “Maden Group” LLC, Ideal Vejsa, Gazmend Dema, Alban Nojani, dhe Fadil Llapashtica nga Prishtina, dhe Investitorit “Partner – Dervisholli ING” sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të biznesit ARBK 810864381, përfaqësuar me autorizim nga Lumni Dervisholli nga Prishtina, përpiluar te notere Merita Kostanica Ukaj në Prishtinë, me Numri rendor i LRP 9543/2024, Numri i Referencës 1963/2024 dt.05.12.2024
- Akti noterial “Autorizim i veçantë”, dhënë nga pronari Fadil Llapashtica nga Prishtina, për Ideal Vejsa nga Prishtina, i përpiluar dhe noterizuar te noter Burim Xhemajli në Prishtinë, me LRP.nr.2079/2020, dt. 31.08.2020 (koopje);
- Akti noterial “Deklaratë dhe Pëlqim” përpiluar te Notere Merita Kostanica Ukaj në Prishtinë, me Numri rendor i LRP 3071/2025 dt.13.05.2025;
- Shkresat “Procesverbal i mbledhjes së organit kolegjal këshillëdhënës për shqyrtimin e kushteve dhe lejeve Ndërtimore”, të mbajtur me dt. 03.08.2022;
- Fotokopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit të “Partner-Dervisholli ING” shpk nga Prishtina, me ARBK 810864381;
- Fotokopja e certifikatës së regjistrimit të biznesit të “Maden Group” LLC nga Prishtina, me ARBK 811268300, diplomës dhe letërnoftimit së pronarit të biznesit;
- Fotokopja e dokumentit të identifikimit të pronarëve dhe investitorit. mungi

Drejtorja e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, pas pranimit të 05nr.070/01-57008/25 dt.24.04.2025, për **ndryshim - plotësim & zgjerim** të aktit administrativ “Vendim caktimi i

kushteve ndërtimore”, 05nr.350/02 – 132406/21 dt.04.11.2022, shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për atë zonë, si dhe rregullativën ligjore në fuqi, nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, dokumenteve të prezantuara gjatë fazës së trajtimit të kërkesës administrative, si dhe projekt propozimit – projektit konceptual me “zgjidhja urbane” & projektit ideor të prezantuar, si dhe konsultimit të dosjes së lëndës 05nr.350/02 - 132406/21 dt.08.07.2021, në mënyrë kronologjike konstatoi se:

Paraprakisht, kjo drejtori, bazuar në kërkesën 05nr.350/02 - 132406/21 dt.08.07.2021, të kërkesve, Pronarëve, Ilir Murati, “Art Construction” L.L.C., Ideal Vejsa dhe Fadil Llapashtica me Investitor “Green Residence” sh.p.k. nga Ferizaji, me ARBK 811474444, dhe me bashkëpronarë Jetmir Mehmeti dhe Veranda Hasani nga Prishtina, me aktin administrativ “Vendim për caktimin e kushteve ndërtimore”, 05nr.350/02 – 132406/21 dt.04.11.2022, ka caktuar kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor për ndërtimin e Kompleksit shumë banesore & afarist – Ndërtesa, me etazhitet 2B+2S+P+6, në kuadër të parcelës ndërtimore “F” të Blloku urban “A-12”, të Tërësisë Hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Qendër” në Prishtinë, konkretisht në parcelat kadastrale nr.941-11 & 12 ZK Matigan, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar.

Të lartcekurit pas pranimit të vendimi të kushteve ndërtimore, duke u bazuar në paragrafin V. dhe VI. të vendimit për caktim të kushteve ndërtimore, dhe në kushtet dhe kriteret e përcaktuara në to, kanë realizuar procedurën e ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale nr.941-11 & 12 ZK Matigan, duke formuar parcelën e re kadastrale nr. 1835-0 ZK Matigan, tani me pronarë/posedues Fadil Llapashtica, Ideal Vejsa, Gazmend Dema, Alban Nojani, “Maden Group” LLC (është ndryshuar bashkëpronari / bashkëposeduesi i parcelës kadastrale nr.941-12), dhe duke u bazuar në aktin noterial, me LRP. Nr.14297/2024 Ref. Nr.2404/2024, kanë realizuar shkëputjen e kontratës për bashkëinvestim me investitorin “Green Residence” shpk nga Ferizaj.

Më pas, bashkëpronarët e parcelës kadastrale nr. 1835-0, nr.941-71, nr. 941-73 ZK Matigan, përmes aktit noterial “Kontratë për ndërtim të përbashkët”, me Numri rendor i LRP 9543/2024, Numri i Referencës 1963/2024 dt.05.12.2024, kanë arritur marrëveshje për bashkëinvestim me investitorin tjetër “Partner – Dervisholli ING” sh.p.k., me seli në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 810864381, dhe me përfaqësues sipas autorizimit Lumni Dervisholli nga Prishtina.

Investitori “Partner – Dervisholli ING” sh.p.k., me seli në Prishtinë, pas arritjes së marrëveshjes për bashkëinvestim me bashkëpronarët e lartcekur, dhe duke propozuar për trajtim edhe parcelat kadastrale nr. 941-13 dhe 1463-0 ZK Matigan, në pronësi të subjektit të njëjtë juridik, me kërkesën 05nr.070/01-57008/25 dt.24.04.2025, në emër të kërkesve: Pronarëve Fadil Llapashtica, Ideal Vejsa, Gazmend Dema, Alban Nojani, “Maden Group” L.L.C, “Partner – Dervisholli ING” sh.p.k., me seli në Prishtinë dhe investitorit “Partner – Dervisholli ING” sh.p.k., me seli në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 810864381, rr. B Mati 1, dhe me përfaqësues sipas autorizimit Lumni Dervisholli nga Prishtina, ka kërkuar nga kjo drejtori, **ri-caktimin** e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit “Residio 10”**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “1”** me 2B+2S+P+6, **Ndërtesa “2”** me 2B+2S+P+6, të gjitha në kuadër të Parcelave ndërtimore të Blloku urban “A12” – Ngastra ndërtimore “F”, të Tërësisë Hapësinore “A” të Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Qendër” në Prishtinë, në kuadër të parcelës kadastrale nr.1835-0, 941-71, 941-73 ZK Matigan, duke përfshirë në trajtim edhe parcelat kadastrale nr. 941-13 dhe 1463-0 ZK Matigan. Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës dhe shqyrtimit të përmbajtjes së saj, dhe dokumentacionit të prezantuar - projekt propozimi konceptual – “zgjidhja urbane” e kompleksit, ka konstatuar se projekt propozimi konceptual në parim është hartuar duke u bazuar në kriteret dhe parametrat e dokumentit të planifikimit hapësinor.

Bazuar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, të prezantuar, konstatohet se ndërtimi i **Kompleksit “Residio 10”**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa “1”** me 2B+2S+P+6, **Ndërtesa “2”** me 2B+2S+P+6, është konceptuar të realizohet-ndërtohet në dy grupe / faza të realizimit – **Faza “A”** dhe **Faza “B”**, në kuadër të Bllokut urban **“A12”** – Ngastra ndërtimore “F”, të Tërësisë Hapësinore **“A”**, të Planit Rregullues “Prishtina Re - Zona Qendër” në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës ndërtimore me sipërfaqe **S=3,471m²**, e planifikuar të formohet nga bashkimi i parcelave kadastrale nr. 1835-0, 941-13 dhe 1463-0 ZK Matigan, të shtrira brenda vijës rregulluese të bllokut urban. Gjithashtu, kjo drejtori, bazuar në analizimin e shtrirjes së parcelave tjera kadastrale, në vazhdimësi të pjesës bllokut urban “A12”, në trajtim, ka konsatuar se kanë mbet pa u trajtuar edhe parcelat kadastrale nr. 939-11; 940-2; 941-29 & 77 ZK Matigan, dhe lidhur me këtë, ka kërkuar nga

aplikuesit që të analizojnë këto parcela. Bazuar në analizën konceptuale, të përshkruar si në paragrafin VI., të këtij vendimi për caktim të kushteve ndërtimore, për grupi / faza e realizimit – **Faza “B”**, është planifikuar ndërtimi i një ndërtese shumë banesore & afariste - **Ndërtesa: “3”**, me $2B+2S+P+6$, duke propozuar që e njëjta të pozicionohet në kufi të parcelës ndërtimore, në pajtueshmëri-pëlqim të dhënë nga subjekti juridik “Partner – Dervisholli ING” sh.p.k., me seli në Prishtinë, përmes aktit noterial “Deklaratë dhe Pëlqim” përpiluar te Notere Merita Kostanica Ukaj në Prishtinë, me Numri rendor i LRP 3071/2025 dt.13.05.2025, sipas të cilit pronarja-poseduesja e parcelës kadastrale nr.941-29 ZK Matëçan, mund të ndërtojë në kufi të parcelës kadastrale nr.1463-0 ZK Matëçan.

Pas shqyrtimeve dhe analizimeve të bëra dhe konstatimit se nuk ka pengesa ligjore për miratimin e kësaj kërkesë, kjo drejtori, vendosi që, bazuar në nenin 53 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative, Nr.05/L-031 dt.21.07.2016, paraprakisht të shfuqizojë kushtet ndërtimore, të caktuara me aktin administrativ “Vendim caktimi i kushteve ndërtimore”, 05nr.350/02–132406/21 dt. 04.11.2022, dhe me këtë vendim ti ri- caktojë kushte ndërtimore për të gjitha parcelat kadastrale, në trajtim.

Në procedurë të shqyrtimit të mëtejme të kërkesës, bazuar në analizën e zgjidhjes urbane për Faza “A”, kjo drejtori ka konstatuar se jashtë vijës rregulluese të bllokut urban “A12” shtrihen parcelat kadastrale nr.941-71 dhe nr.941-73 ZK Matëçan, me sipërfaqe të përgjithshme $S=192+73=229m^2$, dhe e njëjta sipërfaqe e parcelave, përfshihet jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike të planifikuar të planit rregullues, si: rrugë e planifikuar. Bazuar në Vendimin, 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 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), dhe për pjesët e parcelave kadastrale, me sipërfaqe $S=229m^2$, të përfshira jashtë vijës rregulluese, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është: $S=229/3,471 \times 100 = 6.59\%$. Andaj, bazuar në vendimin e lartcekur, sipas kësaj llogarie, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.2, si në vijim: $S=229 \times 2.2=503.80m^2$. Kompensimi i pronës private do të realizohet sipas mënyrës dhe procedurës së përshkruar në paragrafin IX., të këtij vendimi, në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, si dhe procedura e bashkimit të parcelave të trajtuara, sipas përshkrimit në paragrafin VIII. të po këtij vendimi, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

Në fazën e finalizimit të procedurës për ri-caktimin e kushteve ndërtimore, investitori ka prezantuar edhe dëshmitë mbi pronësinë për parcelat kadastrale nr.1835-0, 941-13 dhe 1463-0 ZK Matëçan, si dhe aktin noterial “Pëlqim për ndërtim”, të përpiluar te Noter Merita Kostanica Ukaj në Prishtinë, me LRP.nr. 9543/2024 dt.05.12.2024, përmes të cilit, bashkëpronarët e parcelave kadastrale nr.1835-0, 941-13 & 1463-0 ZK Matëçan, kanë deklaruar se parcelat e tyre do ti bashkangjiten projektit - zgjidhjes urbane në fazën e ndërtimit, dhe do i nënshtrohen procedurave kontraktuale të ndërtimit dhe bashkimit të parcelave, me qëllim të krijimit të një parcele ndërtimore.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, është konstatuar rregullësia e Planit të situacionit – “zgjidhja urbane” dhe janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit me rrugën e brendshme të bllokut, me rrugën 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 “Partners - Dervisholli Ing” shpk, në lagjen “Prishtina e Re, Zona Qendër”, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për plotësim të kushteve ndërtimore të lëndës 05-070/01-57008/25 dt.24.04.2025, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen “Prishtina e Re Zona Qendër” në Prishtinë, për dy ndërtesat me etazhitet $2B+2S+P+6$, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugën e planifikuar dhe terrenin me pjerrësi. 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 Banimi në Bashkëpronësi”, “Rregullores për Organizimin dhe Shfrytëzimin e Parkingjeve të Komunës së Prishtinës” dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m. Kyçja duhet të harmonizohet dhe të përshtatet me profilin e rrugës të planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit.”

Gjithashtu në fazën fillestare të caktimit të kushteve ndërtimore - trajtimit të të projekt propozimit konceptual, Komisioni këshillëdhënës, i emëruar me Vendimin e Kryetarit të Komunës 14nr.020/04 – 112470/22 dt.20.05.2022, për shqyrtimin e kushteve ndërtimore, pas analizimit të tij nga përfaqësuesit e aplikuesit / investitorit dhe shqyrtimit të dokumentacionit të prezantuar, dhe prezantimit nga projektuesi i investitorit me datë 03.08.2022, ka rekomanduar bartësin e lëndës, që pas plotësimit të rekomandimit të dhënë, të verifikojë saktësinë dhe vërtetësinë e dokumentacionit ndërtimor, dhe të vazhdojë procedurën për vendosjen e çështjes administrative, përkatësisht të lëshojë lejen e ndërtimit.

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 rrërimi 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 ri-caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, vendosi që ta miratojë kërkesën, me faktet – provat e prezantuara, ta trajtojë sipas rregullativës ligjore në fuqi, me ç'rast konstatoi se kërkuessit 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 kjo drejtori, pas shqyrtimit të kërkesës dhe trajtimit të parcelave kadastrale, vendosi që paraprakisht, të shfuqizojë aktin administrativ "Vendim caktimi i kushteve ndërtimore", 05nr.350/02 – 132406/21 dt.04.11.2022, dhe pas konstatimit se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për miratimin e kërkesës, 05nr.070/01-57008/25 dt.24.04.2025, në emër të kërkuessve: Pronarëve Fadil Llapashtica, Ideal Vejsa, Gazmend Dema, Alban Nojani, "Maden Group" L.L.C, "Partner – Dervisholli ING" sh.p.k., nga Prishtina, me Investitor "Partner – Dervisholli ING" sh.p.k., me seli në Prishtinë, me certifikatë të biznesit ARBK 810864381, rr. B Mati 1, dhe me përfaqësues sipas autorizimit Lumni Dervisholli nga Prishtina, të **ri-caktojë** kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksit "Residio 10"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 2B+2S+P+6, **Ndërtesa "2"** me 2B+2S+P+6 në kuadër të Bllokut urban "A12" – Ngastra ndërtimore "F", të Tërësisë Hapësinore "A" të Planit Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër" në Prishtinë, konkretisht në kuadër dhe me trajtim të parcelave kadastrale: 1835-0; 941-13, 941-71 & 73; dhe nr.1463-0 ZK Matičan, sipas projekt propozimit konceptual të prezantuar.

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

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidhja urbane" e **Kompleksit "Residio 10"**, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Ndërtesa "1"** me 2B+2S+P+6, **Ndërtesa "2"** me 2B+2S+P+6, Situacioni i parcelave kadastrale në raport me rrugën e planifikuar, si dhe vijën ndërtimore & rregulluese nga Plani Rregullues "Prishtina Re - Zona Qendër", në sistemin koordinativ KosovaREF 01 dhe Manuali, i bashkimit, dhe i shpronësimit 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 vendimi. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPHI, Departamenti Ligjor i MMPHI-së.

I dërgohet: Kërkuessve/Investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05nr.351/02 – 132406/21 dt.08.07.2021 & 05nr.070/01-57008/25 dt.24.04.2025.

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

DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,

05NR.350/02- 132406/21 DT.17.06.2025,

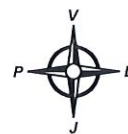
Zyrtari:
Ergyn Hajredini

Udhëheqëse e Sektorit:
Nazife Krasniqi.



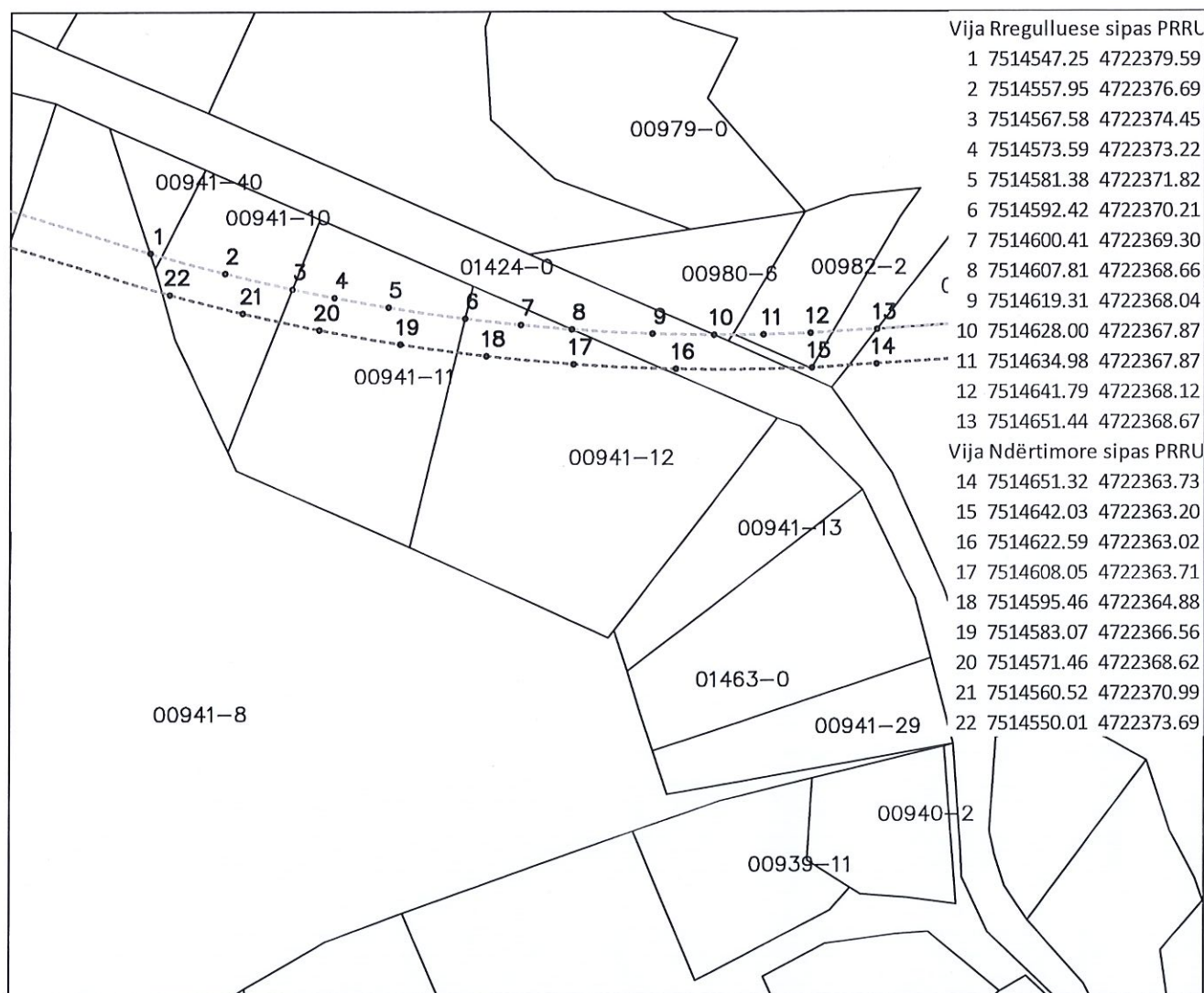
Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

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: 12.06.2025

Legjenda:

Vija Rregulluese sipas PRRU

Vija Ndërtimore sipas PRRU

Parcela Kadastrale



Republika e Kosovës
Qeveria e Vullat
Ministria e Mbrojtjes dhe Rindërtimit të Infrastrukturës, Tregëtisë dhe Zhvillimit Rural
DIREKTORATI I KADASTRALE



PROPOZIM PËR NDARJE

Zyra kadastrale komunale: Prishtinë

Zona kadastrale: Matëçan

Nr. i njësisë kadastrale: 941-13,1835-0,1463-0

Numri i lëndës: /2025

Shkalla e zvogëlimit 1: 500

Nr.	Y	X
1	7514567.591	4722374.453
2	7514573.527	4722373.253
3	7514578.957	4722372.234
4	7514585.781	4722371.139
5	7514592.418	4722370.212
6	7514600.503	4722369.291
7	7514607.812	4722368.664
8	7514637.110	4722355.970
9	7514640.350	4722354.825
10	7514649.369	4722345.765
11	7514655.059	4722334.115
12	7514656.952	4722330.293
13	7514659.203	4722321.769
14	7514619.410	4722308.580
15	7514617.600	4722314.040
16	7514615.779	4722319.926
17	7514613.900	4722325.740
18	7514613.093	4722324.688
19	7514584.475	4722337.638
20	7514559.684	4722348.578
21	7514558.418	4722351.282

Shpjegues:

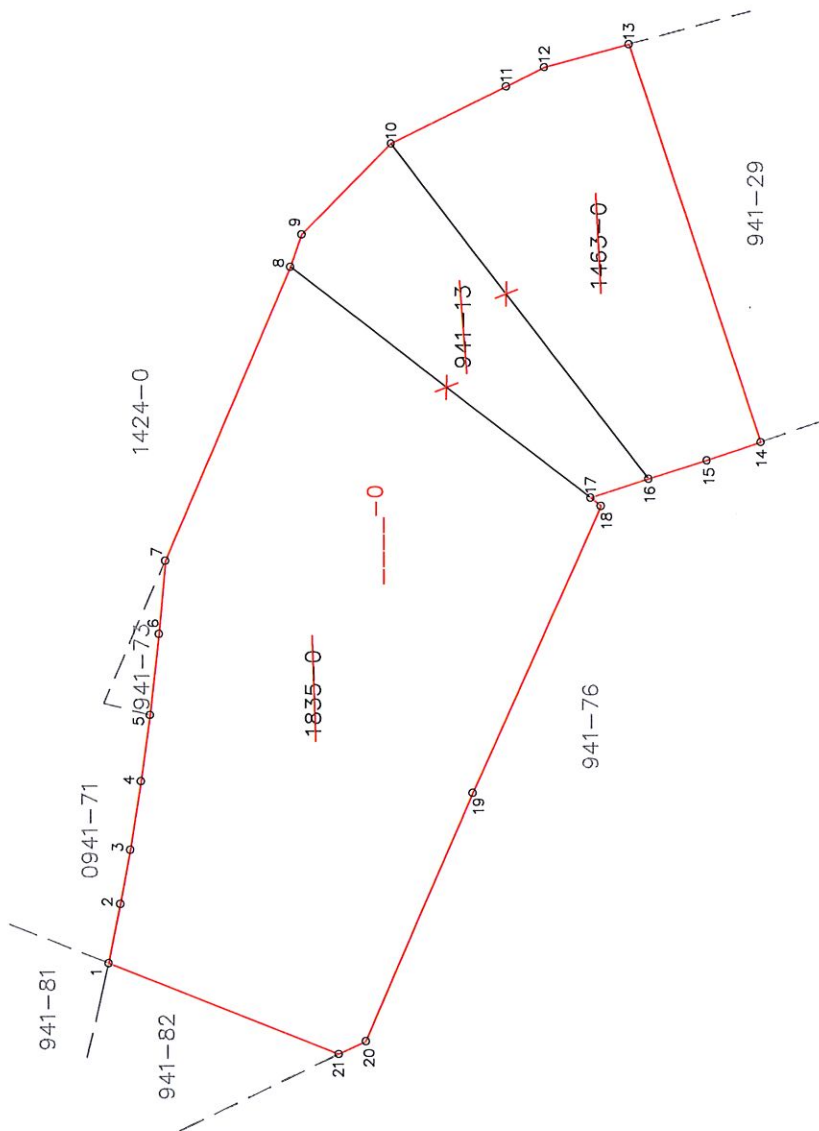
- Gjendja kadastrale-zyrtare
— Parcela e propozuar
 $S=m^2$ Sipërfaqet e propozuara
○ 1 Koordinatat e parcelës

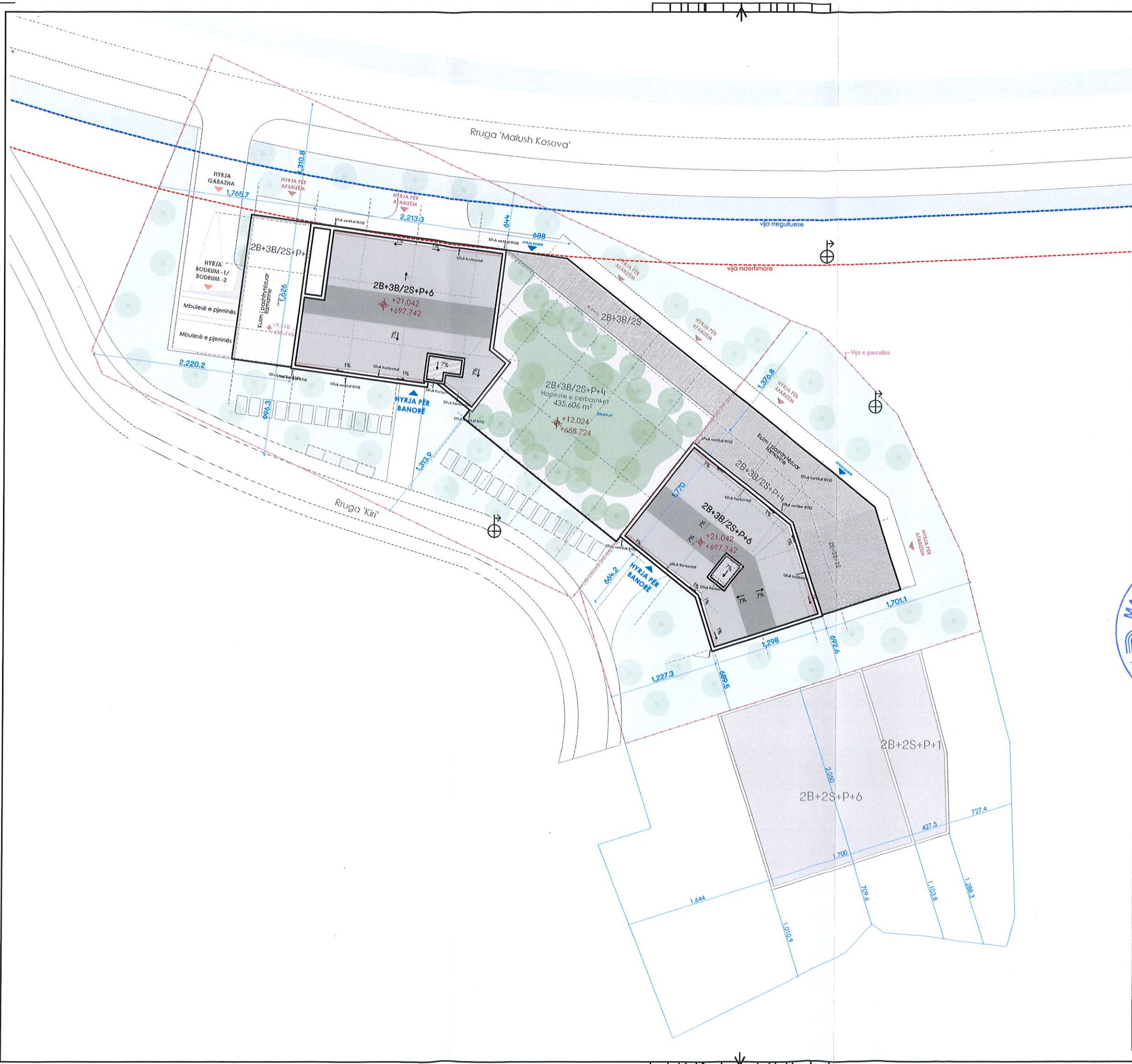
Rilevoi: "Geo Horizont" SH.P.K.
(emri dhe mbledhja e gjedestit/kompanisë)

Nr. i licencës: 54

Data e rilevimit: 13.06.2025

Nënshkrimi:





PARCELA KADASTRALE: 941-13, 941-71, 941-73, 1835-0, 1463-0	
SIPERFAQJA E PARCELAVE: 3700 m ² SIPERFAQJA E PARCELAVE: 3471 m ² (BRENDA V.RR.) INDEKSI I SHFRYTËZIMIT TË PARCELAVE ISHP: 0.4 INDEKSI I SIP. SË PËRGJITHSHME NDËRTIMORE ISPN: 2.2 INDEKSI I SIPERFAQES SE GJELBERIMIT ISG-J: 0.4 INDEKSI I SHFRYTËZIMIT TE NENTOKES ISN: 0.6	
SHPUTA PERDHESA S=1225.90 ose 35.3% SHPUTA E BODRUMIT S=2040.45 ose 58.7 %	
SIPERFAQJA TOTALE E NDËRTIMIT MBITOKË: 8140 m ² SIPERFAQJA TOTALE E NDËRTIMIT NËNTOKË: 6294.13 m ² ETAZHITETI: 2B+2S+P+6 LARTËSIA MAKSIMALE E NDËRTESES 34.52 m BANESA 57 PARKINGJE TE PROJEKTUARA NE GARAZHE 92 (57 BANIM + 35 AFARIZËM) GJELBËRIM I PROJEKTUAR NË TOKE S=1408.04m ² ose 40.0% GJELBËRIM I PROJEKTUAR NË TERASË S=239.68m ² ose 14.4%	
Zona e rezervuar	
Siperfaqja e parcelave S=1329m ² 1329x2.2=2924m ² Sip totale e lejuar	
Sutereni S=483m ² x2=966m ² /2=483m ² Perdhesa+6 kate S=7x349=2443m ² 483m ² +2443m ² =2926m ²	
Siperfaqja totale S=2926m ²	
Studio Projektuese design studio www.madengroup.com +381 38 721-721	
Investitori investor	Partner Dervisholli ING
Projekti project	Ndertesa afariste-shumbanesore
Autor projekti design by	ideal VEJSA, arch gazmend DEMA, arch
Arkitekt/e: Architect:	Irijan IBRAHIMI, arch fjona MAKOLLI, arch
Vendi i ndërtimit site location	"Prishtina e Re - Zona qendër"Prishtinë, Kosovë
Formati size	Data date Qershor 2025
Përmbajta e Fletës page content	Situacioni i ngushte me llogaritje (1)
Përpjesa scale	Numri i Fletës page number 08