



Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina



Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 DT.23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt.31.05.2012, nenit 21, 22, 44 dhe 45 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L-031 dt.21.06.2016, nenit 17, pika “d” të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008, nenit 15 pika “d” e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010, Udhëzimit Administrativ të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, për caktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe të II-të të ndërtimeve, dhe në bazë të kërkesës 05-350/02-95492/25 dt. 02.07.2025 (sipas e-Leja KKN-00469), të kërkuësve/pronarëve Naip Sinani, Murat Hoxha, Bekim Mustafa, Ruzhdi Kastrati, Milaim Hoxha, Idriz Hoxha, Melekzat Hoxha, Besnik Leci, Alban Ismajli, Agron Ismajli, Arben Dërmaku, Emine Gashi, Dardan Ismajli, Fitim Gashi, Remzi Gashi dhe Alban Ismajli, nga Prishtina me investitor “VG Holding Group” SHPK, me seli në Prishtinë, me përfaqësues Beneta Gashi, nga Prishtina dhe “VG BV Partners”, me seli në Prishtinë, me përfaqësues Lorik Krasniqi, nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, me emertimet Hyrja “A”, Hyrja “B”, Hyrja “C” dhe Hyrja “D”, me etazhitet prej -3B+P+7 deri -3B+P+8, në kuadër të bllokut urban “A-21”, ngastra ndërtimore “F”, të tërësisë urbane “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 10.11.2025, merr këtë:

V E N D I M
CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuësve/pronarëve Naip Sinani, Murat Hoxha, Bekim Mustafa, Ruzhdi Kastrati, Milaim Hoxha, Idriz Hoxha, Melekzat Hoxha, Besnik Leci, Alban Ismajli, Agron Ismajli, Arben Dërmaku, Emine Gashi, Dardan Ismajli, Fitim Gashi, Remzi Gashi dhe Alban Ismajli, nga Prishtina me investitor “VG Holding Group” SHPK, me seli në Prishtinë, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit 812009711 dhe me përfaqësues Beneta Gashi nga Prishtina dhe “VG BV Partners”, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit 812091594, me përfaqësues Lorik Krasniqi, nga Prishtina, sipas kërkesë 05-350/02-95492/25 dt. 02.07.2025 (sipas e-Leja KKN-00469, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/ projektit kryesor, për ndërtimin e Kompleksit të ndërtesave shumë banesore dhe afariste, me emertimet “Hyrja “A”, Hyrja “B”, Hyrja “C” dhe Hyrja “D”, me etazhitet prej -3B+P+7 deri -3B+P+8, në kuadër të Bllokut urban “A-21”, të tërësisë hapësinore “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale me nr. 991-2, 994-0, 995-1, 995-2, 995-3, 996-1, 997-1, 997-2, 997-3, 997-6, 997-7, 997-9, 408-0, 1482-2, 1482-3, 1482-4 dhe 1482-5 ZK Matican.

II. Lokacioni i parcelave kadastrale për të cilat caktohen këto kushte ndërtimore sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor, përfshihet në kuadër të:

-Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër" të miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal nr. 01. nr. 35 - 1299 të dt. 29.06.2013, ku sipas këtij plani ky lokacion përfshihet në kuadër të Tërësisë A, të Bllokut urban “A-21”, në zonë të destinuar “B-funksion banues”;

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit/ parcelave kadastrale nr. 991-2, 994-0, 995-1, 995-2, 995-3, 996-1, 997-1, 997-2, 997-3, 997-6, 997-7, 997-9, 408-0, 1482-2, 1482-3, 1482-4 dhe 1482-5 ZK Matican, sipas gjendjes kadastrale, pronësore, faktike dhe planifikimit urban është;

- Numri, sipërfaqet, zona kadastrale, pronari, klasa e kualitetit të parcelave kadastrale, janë:
 - nr. 991-2; S=122 m²; Arben Dërmaku..... “Arë e klasës 4”;

- nr. 994-0; S=1000 m²; Naip Sinani..... “Arë e klasës 4”;
- nr. 995-1; S=500 m²; Murat Hoxha..... “Arë e klasës 4”;
- nr. 995-2; S=500 m²; Milaim Hoxha..... “Arë e klasës 4”;
- nr. 995-3; S=523 m²; Idriz Hoxhaj..... “Arë e klasës 4”;
- nr. 996-1; S= 24 m²; Besnik Leci” Pemishtë e klasës 2”, pronë e Hipotekuar në “TEB” sha;
- nr. 997-1; S=372 m²; Besnik Leci..... “Arë e klasës 4”, pronë e Hipotekuar në “TEB”sha;
- nr. 997-2; S=372 m²; Besnik Leci..... “Arë e klasës 4”, pronë e Hipotekuar në “TEB”sha;
- nr. 997-3; S=372 m²; Besnik Leci..... “Arë e klasës 4”, pronë e Hipotekuar në “TEB”sha;
- nr. 997-6; S=83 m²; Besnik Leci “Arë e klasës 4”, pronë e Hipotekuar në TEB sha;
- nr. 997-7; S=215 m²; Besnik Leci “Arë e klasës 4”, pronë e Hipotekuar në TEB sha;
- nr. 997-9; S=483 m²; Besnik Leci..... “Rrugë private”, pronë e Hipotekuar në “TEB”sha ;
- nr. 408-0; S=4133 m²; Remzi Gashi, Dardan Ismajli, Emine Gashi, Fitim Gashi, Alban Ismajli.....”Arë e klasës 6”
- nr. 1482-2; S=635 m²; Idriz Hoxhaj “Arë e klasës 4, S=593 m², Kullosë e klasës 4, S= 25 m² dhe Tokë ndërtimore S=17 m²”;
- nr. 1482-3; S=416 m²; Emine Gashi, Dardan Ismajli dhe Fitim Gashi..... “Arë e klasës 4”;
- nr. 1482-4; S=1722m²; Alban dhe Agron Ismajli..... “Arë e klasës 4”;
- nr. 1482-5; S=433m²; Alban dhe Agron Ismajli..... “Arë e klasës 4, S= 354 m², Kullosë e klasës 4, S=60 m² dhe Tokë ndërtimore S=19 m²”;

Totali: S=11905 m²;

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura është private, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale;
- Është tokë urbane me infrastrukturë: rrugë të asfaltuara, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimit gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara me këto kushte ndërtimore, ka ndërtime ekzistuese – ndërtesa /shtëpi individuale.
- Lokacioni - terreni ka pjerrtësi, ne drejtimin jug-veri, sipas prezantimit të kuotave relative kemi këto të dhëna: pjesa veriore me nivel +653.00m, pjesa jugore me nivel +656.36m;
- Parcelat kadastrale të lartcekura shtrihen në anën veriore përgjatë rrugës së planifikuar Rruga “A”, kurse ne ate jugore nga rruga ekzistuese.
- Në kuadër të perimetrit prej 50m’ të parcelave kadastrale gjithashtu edhe në kuadër të Tërësisë “A”, Bllokut urban “A21”, përfshihen dhe janë të realizuara, ndërtime të larta dhe shtëpi individuale banimore;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për rregullimin e hapësirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin / ndërtimin e kompleksit të ndërtesave shumëbanesore dhe afariste, në kuadër të pjesës së Bllokut urban “A21”, të Tërësisë “A”, të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, në kuadër të parcelës ndërtimore (formuar me ndarjen/bashkimin dhe riorganizimin e parcelave kadastrale), përcaktohen duke konsultuar dhe analizuar dokumentet e planifikimit hapësinor me parametrat dhe kriteret urbane, rregullativën ligjore në fuqi dhe Projekt propozimin / Projektin ideor, dhe ato do të jenë:

- Organizimi, gabariti, pozicionimi, etazhiteti i ndërtesës dhe raporti i sajë me distanca nga kufiri i parcelave, rrugët e planifikuara, parcela ndërtimore e bllokut urban, si dhe kushtet tjera, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i situacionit – “zgjidhja urbane”, bashkëngjitur vendimit të kushteve ndërtimore;
- Parcelat dhe pjesë të parcelave me sipërfaqet e tyre të trajtuara, në pjesë të Bllokut urban “A21”, që përfshihen në ndërtim-parcelë ndërtimore, për realizimin e ndërtimit të ndërtesave shumëbanesore dhe afariste, konkretisht parcelat kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese , janë:

991-2, 994-0, 995-1, 995-2, 995-3, 996-1, 997-1, 997-2, 997-3, 997-6, 997-7, 997-9, 408-0, 1482-2, 1482-3, 1482-4 dhe 1482-5 ZK Matican

- nr. 991-2; S=122 m²;
- nr. 994-0; S=672 m²;
- nr. 995-1; S=500 m²;
- nr. 995-2; S=500 m²;
- nr. 995-3; S=123 m²;

- nr. 996-1; $S=24\text{m}^2$;
- nr. 997-1; $S=372\text{m}^2$;
- nr. 997-2; $S=372\text{m}^2$;
- nr. 997-3; $S=372\text{m}^2$;
- nr. 997-6; $S=83\text{m}^2$;
- nr. 997-7; $S=0\text{m}^2$;
- nr. 997-9; $S=360\text{m}^2$;
- nr. 408-0; $S=0\text{m}^2$
- nr. 1482-2; $S=363\text{m}^2$;
- nr. 1482-3; $S=416\text{m}^2$;
- nr. 1482-4; $S=1227\text{m}^2$;
- nr. 1482-5; $S=253\text{m}^2$;

Totali: $S=5759\text{m}^2$;

- Parcelat kadastrale me sipërfaqe të trajtuara, për realizimin e ndërtesave shumë banesore dhe afariste, që shtrihen në hapësira publike të planifikuara, konkretisht që shtrihen jashtë vijës rregulluese, janë:

- nr. 991-2; $S=0\text{m}^2$;
- nr. 994-0; $S=328\text{m}^2$;
- nr. 995-1; $S=0\text{m}^2$;
- nr. 995-2; $S=0\text{m}^2$;
- nr. 995-3; $S=337\text{m}^2$;
- nr. 996-1; $S=0\text{m}^2$;
- nr. 997-1; $S=0\text{m}^2$;
- nr. 997-2; $S=0\text{m}^2$;
- nr. 997-3; $S=0\text{m}^2$;
- nr. 997-6; $S=0\text{m}^2$;
- nr. 997-7; $S=212\text{m}^2$;
- nr. 997-9; $S=123\text{m}^2$;
- nr. 408-0; $S=117\text{m}^2$
- nr. 1482-2; $S=272\text{m}^2$;
- nr. 1482-3; $S=0\text{m}^2$;
- nr. 1482-4; $S=495\text{m}^2$;
- nr. 1482-5; $S=132\text{m}^2$;

Totali: $S=2016\text{m}^2$;

- Parcelat kadastrale me sipërfaqe që nuk trajtohen me këto kushte ndërtimore, janë:

- nr. 991-2; $S=0\text{m}^2$;
- nr. 994-0; $S=0\text{m}^2$;
- nr. 995-1; $S=0\text{m}^2$;
- nr. 995-2; $S=0\text{m}^2$;
- nr. 995-3; $S=63\text{m}^2$;
- nr. 996-1; $S=0\text{m}^2$;
- nr. 997-1; $S=0\text{m}^2$;
- nr. 997-2; $S=0\text{m}^2$;
- nr. 997-3; $S=0\text{m}^2$;
- nr. 997-6; $S=0\text{m}^2$;
- nr. 997-7; $S=3\text{m}^2$;
- nr. 997-9; $S=0\text{m}^2$;
- nr. 408-0; $S=4016\text{m}^2$
- nr. 1482-2; $S=0\text{m}^2$;
- nr. 1482-3; $S=0\text{m}^2$;
- nr. 1482-4; $S=0\text{m}^2$;
- nr. 1482-5; $S=48\text{m}^2$;

Totali: $S=4130\text{m}^2$;

- Me këto kushtet ndërtimore në kuadër të kompleksit planifikohet ndërtimi i kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet (sipas projekt propozimit konceptual):

Kompleksi shumë banesor dhe afariste,

Hyrja "A" 3B+P+7 –

Sip. totale ndërtimore $S=6653.36 \text{ m}^2$ /mbi tokë $S=5023.16 \text{ m}^2$; Sip. nëntokë $S=1630.20 \text{ m}^2$

Hyrja "B" 3B+P+8 –

Sip. totale ndërtimore $S=7150.08 \text{ m}^2$ /mbi tokë $S=4419.87 \text{ m}^2$; nëntokë $S=2730.21 \text{ m}^2$

Hyrja "C" 3B+P+8–

Sip. totale ndërtimore $S=6223.22 \text{ m}^2$ /mbi tokë $S=3387.08 \text{ m}^2$; nëntokë $S=2836.14 \text{ m}^2$

Hyrja "D" 3B+P+7 –

Sip. totale ndërtimore $S=6920.78 \text{ m}^2$ / mbi tokë $S=4274.78 \text{ m}^2$; nëntokë $S=2646 \text{ m}^2$

Total i sipërfaqës ndërtimore $S=26947.44 \text{ m}^2$ /mbi tokë $S=17104.89 \text{ m}^2$; nëntokë $S=9842.55 \text{ m}^2$

- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës të jetë "Funkcion banues", gjegjësisht afarizëm dhe banim shumë banesor, si dhe me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, dhe hapësira garazheve, hapësira rekreative, këshille shtëpiake etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar);

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale / parcelës ndërtimore (ISHP), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, për vendosjen e ndërtesës në bazën - gabaritin e përdhese ose suteranit, lejohet max.40%. Me aplikimin e Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës për "Arkitekturë të qëndrueshme", shfrytëzimi mund të rritet edhe për 10%, dhe sipas kalkulimit dhe projekt propozimit, ISHP-ja është:

$S=5759 \times 0.4=2303.60 \text{ m}^2$ / lejuar për pronën private /,

$S=1860.59 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelave kadastrale / parcelën ndërtimore (ISHPN), konkretisht shfrytëzimi i parcelave brenda vijës rregulluese, bazuar në Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për vendosjen e ndërtesave në bazën-gabaritin të bodrumit lejohet max.60%, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=5759 \times 0.6=3455.40 \text{ m}^2$; / lejuar sipas vendimit

$S=3280.85 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual /

- Koeficienti i shfrytëzimit të parcelës ndërtimore për hapësira gjelbëruese (ISHPGJ) është min.40%, me gjelbërim të lartë dhe të ultë, si dhe hapësira të organizuara për sport dhe rekreacion, kurse me aplikimin e Vendimit 01nr.031-185481 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dhe kjo sipërfaqe është:

$S=5759 \times 0.4=2303.60 \text{ m}^2$ / lejuar për pronën private /,

$S=5759 \times 0.3=1727.70 \text{ m}^2$; / lejuar sipas vendimit të Kryetarit me aplikimin e kulmit të gjelbërt/

$S=2821.53$ (tokë)+ $499.64.0$ (kulme)= 3321.17 m^2 ose 47.94% /sipas projekt propozimit konceptual;

- Koeficienti i ndërtimit (ISHN) bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore miratohet, 2.2 përcaktuar për bllokun urban "A21", Tipologjia e ndërtimit "F", të tërësisë hapësinore "A", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër". 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 - suteran, dhe 0% për etazhet e nëntokës – bodrum, dhe kjo sipërfaqe është:

$S=5759 \times 2.2=12,669.80 \text{ m}^2$ / lejuar sipas Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër"/,

$S=17,105.00 \text{ m}^2$ / sipas projekt propozimit konceptual duke llogaritur edhe shpronësimi /.

- Me aplikimin e Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin/shpronësimin e pronës private, të planifikuar për interes publik, me koeficient të ndërtimit, do të mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 35 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, për realizimin e rrugës "A" dhe sipas kësaj, kjo sipërfaqe, përcaktuar në përqindje (%) është $S=2016/5759 \times 100=35.0\%$. Sipas këtij kalkulimi, pronarët dhe investitori, për sipërfaqen e theksuar, do të kompensohen me sipërfaqen ndërtimore, llogaritur me koeficient të ndërtimit 2.2, $S=2016 \times 2.2=4435.20 \text{ m}^2$, ndërsa sipërfaqja e përgjithshme ndërtimore, e lejuar, do të jetë

$S=12669.80+4435.20=17105.00 \text{ m}^2$.

- Etazhiteti maksimal i lejuar për bllokun urban "A21", të tërësisë hapësinore "A", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër", është III-VI, ku i njëjti etazhiteti mund të ndryshojë me aplikimin e Vendimit

14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin e pronës private për interes publik me koeficient të ndërtimit;

- Bazuar në kriteret e planit rregullues, sipërfaqe të lirë në fasada me hapje primare (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj.) është $1 \times H$, apo $0.5H$ nga kufiri i parcelës dhe min $7m'$ për ndiçim sekondar. Përmes pëlqimit të vërtetuar distanca mund të zvogëlohet apo edhe ndërtohet në kufi të parcelës ndërtimor / kadastrale;
- Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015, protokolluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efijencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e “termoizolimit” në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISHN), e as në kalkulimin për taksën dhe tarifën e lejes ndërtimore;
- Ngritja e nivelit të përdhësës së ndërtesës nga niveli i terrenit - trotuarit, të jetë për afarizëm max.30cm, kurse për pjesën e banimit max.1.20m’;
- Për çdo njësi banesore të planifikohet 1 (një) vend parkim, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vend parkimet, ku për çdo $40 m^2$ (neto)/1 vend parkim;
- Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme dhe mjetete transportit alternativ (biçikleta, trotinet, e-scooter, etj), rrugë të brendshme të kompleksit, mobiliari urban, kënde të lodrave për fëmijë e të ngjashme, si dhe shtigjet dhe trotuaret;
- Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave e cila duhet të jetë e mbyllur;
- 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 Qender”.

V. Ndarja / parcelimi i parcelave kadastrale nr. 994-0, 995-3, 997-7, 997-9, 408-0, 1482-2, 1482-4 dhe 1482-5 ZK Matičan, do të realizohet bazuar në kriteret e planit rregullues dhe sipas Manualit të ndarjes punuar nga kompania gjeodezike e licencuar “Geodem” shpk nga Prishtina, me licencë nr.75.

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi jep PËLQIM për ndarjen e parcelave të lartcekura, sipas manualit të ndarjes. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Procedura të zhvillohet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronarëve, duke u bazuar edhe në, Planin i situacionit - “zgjidhja urbane” dhe “*Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01*”, punuar nga kjo drejtori, dhe Manuali i ndarjes punuar nga gjeodeti i licencuar, të cilat janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VI. Bashkimi i pjesëve dhe parcelave kadastrale, nr. 991-2, 994-0, 995-1, 995-2, 995-3, 996-1, 997-1, 997-2, 997-3, 997-6, 997-9, 1482-2, 1482-3, 1482-4 dhe 1482-5 ZK Matičan, dhe formimi i parcelës ndërtimore të realizohet, bazuar në Situacionin e parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër” në sistemin KOSOVAREF 01, në Planin i situacionit-“zgjidhja urbane”, me ç’rast do të formohet parcela ndërtimore.

Andaj, kjo drejtori jep PËLQIM për bashkimin e parcelave kadastrale të lartcekura, sipas Situacionit të parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Planin Rregullues “Prishtina e Re-zona Qendër” në sistemin KOSOVAREF 01, punuar nga gjeodeti i kësaj drejtorie. Procedura e bashkimit 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 bashkimit 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, duke u bazuar edhe në Planin e situacionit të zgjidhjes urbane, e të cilat janë pjesë përbërëse të këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

VII. Kompensimi/ shpronësimi me koeficient ndërtimi i pjesës së parcelave kadastrale 994-0, me sipërfaqe $S=328m^2$, 995-3, me sipërfaqe $S=337m^2$, 997-7, me sipërfaqe $S=212m^2$, 997-9, me sipërfaqe $S=123m^2$, 408-0, me sipërfaqe $S=117m^2$, 1482-2, me sipërfaqe $S=272m^2$, 1482-4, me sipërfaqe $S=495 m^2$ dhe 1482-5, me sipërfaqe $S=132m^2$, ZK Matičan, janë propozuara për shpronësim, me sipërfaqe të përgjithshme $S=328+337+212+123+117+272+495+132=$ **2016 m²**, e përfshirë në hapësirë publike të planifikuar kryesisht nga Rruga “A”, do të realizohet bazuar në Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për

Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, ku mundësohet që sipërfaqja e parcelës ndërtimore (brenda vijës rregulluese) të shtohet deri në 35 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, për realizimin e rrugës "A" dhe sipas kësaj kalkulimi i shprehur në përqindje është si në vijim $S=2016/5759=35.00\%$, andaj sipërfaqja $S=2016m^2$ do të kompensohet me koeficient të ndërtimit 2.2, dhe atë me sipërfaqe ndërtimore $S=2016*2.2=4435.20 m^2$.

Procedura e shpronësimit do të realizohet, para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Pronës së 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 "Prishtina e Re-Zona Qender" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, punuar nga gjeometri i drejtorisë dhe manualit punuar nga gjeometri i licencuar, të cilët janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

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

VIII. Kyçja ne infrastrukture - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, 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 elektrike dhe ujë).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

IX. Dokumentacioni Ndërtimor - projekti kryesor i kompleksit të përcaktuar, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse/licenca për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor, Udhëzimit Administrativ 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 të II-të, të ndërtimeve; Udhëzimit Administrativ MMPH-së 03/2016 për normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi; Udhëzimit Administrativ MMPH-së 33/2007 për kushtet teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m', me ndërtesat ekzistuese dhe të 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, relative dhe absolute;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, 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 përfshirë 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, duke përfshirë edhe detalin e realizimit të kulmit të gjelbërt;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;

- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e 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 01nr.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 të terrenit;
- Plani me vendin e përcaktimit të kyçes të instalimeve të makinerisë për kyçe në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;

X. Dokumentacioni ndërtimor për MASAT 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, 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 Urbanizmit dhe Mjedisit, 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;

XI. Paga e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 991-2, 994-0, 995-1, 995-2, 995-3, 996-1, 997-1, 997-2, 997-3, 997-6, 997-9, 1482-2, 1482-3, 1482-4 dhe 1482-5 ZK Matican, ZK Matiçan, në bazë të certifikatave së njësisë kadastrale, janë evidentuar si kulturë tokë bujqësore “Arë e klasës 4, Pemishtë e klasës 2”, 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, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Planit i situacionit – “zgjidhja urbane”,

dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej $S=5759 \text{ m}^2$. Kjo sipërfaqe, bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

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

XII. MARRËVESHJA PËR INFRASTRUKTURË – bazuar në nenin 23 të Ligjit Nr.04/L-110 për Ndërtim dhe në nenin 10 dhe 11 të “Rregullore mbi Taksën administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 nr. 434/01-0094474/17 dt. 24.04.2017, obligohet Drejtoria e Investimeve Kapitale dhe Menaxhimit të Kontratave 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 pronarët/investitorin e realizimit të kompleksit në fazën e lejes ndërtimore.

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);

XIII. Kushtet e veçanta – Meqenëse në fletat poseduese ka prona të cilat ndodhen në hipotekë, bazuar në nenin 45 të Ligjit Nr. 05/L-031 për Procedurën e Përgjithshme Administrative dhe në rregullativën tjetër ligjore në fuqi, aplikuesi është i kushtëzuar që në procedurë të aplikimit për leje ndërtimore të prezantojë “Pëlqimin” nga banka për bashkëinvestim.

XIV. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas “Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës” 01 Nr. 434/01-0094474/17 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, bazuar në dokumentacionin ndërtimor/projektin kryesor, si pjesë përbërës e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

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

XV. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore do të jetë 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, si dhe me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë.

A r s y e t i m

Kërkuesit/pronarët, Naip Sinani, Murat Hoxha, Bekim Mustafa, Ruzhdi Kastrati, Milaim Hoxha, Idriz Hoxha, Melekzat Hoxha, Besnik Leci, Alban Ismajli, Agron Ismajli, Arben Dërmaku, Emine Gashi, Dardan Ismajli, Fitim Gashi, Remzi Gashi dhe Alban Ismajli, nga Prishtina me investitor “VG Holding Group” SHPK, me seli në Prishtinë, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit 812009711 dhe me përfaqësues Beneta Gashi nga Prishtina dhe “VG BV Partners”, me seli në Prishtinë, me certifikatë

të regjistrimit të biznesit 812091594, me përfaqësues Lorik Krasniqi, nga Prishtina, me kërkesën 05-350/02-95492/25 dt. 02.07.2025 (sipas e-Leja KKN-00469), kanë kërkuar nga kjo drejtori caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për lejimin e ndërtimit të kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me emertimet Hyrja “A”, Hyrja “B”, Hyrja “C” dhe Hyrja “D”, me etazhitet prej -3B+P+7 deri -3B+P+8, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimit të kushteve ndërtimore;

Me kërkesën 05-350/02-95492/25 dt. 02.07.2025 (sipas e-Leja KKN-00469), për caktimin e kushteve ndërtimore, si dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacionin dhe provat si në vijim:

- Dëshminë mbi pronësinë: Kopjet e planit dhe Certifikatat e njësive kadastrale për parcelat kadastrale: nr. 991-2, 994-0, 995-1, 995-2, 995-3, 996-1, 997-1, 997-2, 997-3, 997-6, 997-7, 997-9, 1482-2, 1482-3, 1482-4, 1482-5 dhe 408-0 ZK Matican;
- Manualin e situacionit të terrenit të parcelave kadastrale: nr. nr. 991-2, 994-0, 995-1, 995-2, 995-3, 996-1, 997-1, 997-2, 997-3, 997-6, 997-7, 997-9, 1482-2, 1482-3, 1482-4, 1482-5 dhe 408-0 ZK Matican, punuar nga kompania gjeodezike “Geodem”, me seli ne Prishtinë, me licencë nr.75;
- Manuali gjeodezik i lokacionit, propozimi për ndarje, bashkim dhe shpronësim të parcelave punuar nga kompania gjeodezike “Geodem”, me seli ne Prishtinë, me licencë nr.75;
- Fotokopja e letërnjoftimeve të pronarëve, investitorëve, dhe gjeodetit të licencuar;
- Projekt propozimin ideor – zgjidhjen urbane, hartuar nga studio projektuese ‘Shpetim Berisha Architect’ nga Prishtina, me Certifikatë të regjistrimit të biznesit 810803694, përfaqësuar nga z. Shpetim Berisha ida.;
- Akti noterial “Autorizimi” LRP nr. 10052/2024, Ref. Nr. 2633/2024 dt. 03.10.2024, përmes së cilit investitori “VG Holding Group” shpk, autorizon Lorik Krasniqi, për përfaqësim;
- Akti noterial “Marrëveshje Bashkëpunimi”, e lidhur në mes të investitorve “VG Holding Group” shpk, përfaqësuar nga z.Benarta Gashi, nga Prishtina dhe “VG BV Partners” shpk, përfaqësuar nga z. Lorik Krasniqi, nga Prishtina, vërtetuar tek noterje Learte Cana, nr. LRP. 10004/2025, datë 23.10.2025;
- Akti noterial “Kontratë për ndërtimin dhe investime të përbashkët” e lidhur në mes të pronarit të tokës z. Besnik Leci, dhe investitorit “VG Holding Group” shpk, përfaqësuar nga z.Lorik Krasniqi, e redaktuar para noterja Learte Cana, me LRP-nr.03477/2025, Ref.nr.01348/2025;
- Akti noterial “Kontratë për ndërtimin dhe investime të përbashkët” e lidhur në mes të pronarit të tokës z. Emine Gashi, Dardan Ismajli, Fitim Gashi, Remzi Gashi dhe Alban Ismajli, dhe investitorit “VG Holding Group” shpk, përfaqësuar nga z.Lorik Krasniqi, e redaktuar para noterja Learte Cana, me LRP-nr.8262/2024, Ref.nr.2195/2024;
- Akti noterial “Kontratë për ndërtimin dhe investime të përbashkët” e lidhur në mes të pronarit të tokës z. Naip Sinani dhe investitorit “VG Holding Group” shpk, përfaqësuar nga z.Lorik Krasniqi, e redaktuar para noterja Learte Cana, me LRP-nr.2719/2025, Ref.nr.1059/2025;
- Akti noterial “Kontratë për ndërtimin dhe investime të përbashkët” e lidhur në mes të pronarit të tokës z. Murat Hoxha, z. Bekim Mustafa dhe z. Ruzhdi Kastrati dhe investitorit “VG Holding Group” shpk, përfaqësuar nga z.Lorik Krasniqi, e redaktuar para noterja Learte Cana, me LRP-nr.3052/2025, Ref.nr.1194/2025;
- Akti noterial “Kontratë për ndërtimin dhe investime të përbashkët” e lidhur në mes të pronarit të tokës z. Milaim Hoxha dhe investitorit “VG Holding Group” shpk, përfaqësuar nga z.Lorik Krasniqi, e redaktuar para noterja Learte Cana, me LRP-nr.2856/2025, Ref.nr.1129/2025;
- Akti noterial “Kontratë për ndërtimin dhe investime të përbashkët” e lidhur në mes të pronarit të tokës z. Idriz Hoxhaj dhe Melekzat Hoxhaj dhe investitorit “VG Holding Group” shpk, përfaqësuar nga z.Lorik Krasniqi, e redaktuar para noterja Learte Cana, me LRP-nr.696/2025, Ref.nr.272/2025;
- Akti noterial “Kontratë për ndërtimin dhe investime të përbashkët” e lidhur në mes të pronarit të tokës z. Arben Dërmaku dhe investitorit “VG BV Partners” shpk, përfaqësuar nga z. Lorik Krasniqi, e redaktuar para noterja Learte Cana, me LRP-nr.10286/2024, Ref.nr.2718/2024;
- Akti noterial “Kontratë për ndërtimin dhe investime të përbashkët” e lidhur në mes të pronarit të tokës z. Alban Ismajli dhe z. Agron Ismajli dhe investitorit “VG BV Partners” shpk, përfaqësuar nga z.Bejtush Gashi, e redaktuar para noterja Learte Cana, me LRP-nr.205/2024, Ref.nr.64/2024;

- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin dhe investime të përbashkët" e lidhur në mes të pronarit të tokës z. Besnik Leci dhe investitorit "VG BV Partners" shpk, përfaqësuar nga z.Lorik Krasniqi, e redaktuar para noterja Learte Cana, me LRP-nr.10168/2025, Ref.nr.03458/2025;
- Akti noterial "Kontratë për ndërtimin dhe investime të përbashkët" e lidhur në mes të pronarve të tokës z. Remzi Gashi, z. Dardan Ismajli, z. Emine Gashi, z. Fitim Gashi, z. Alban Ismajli dhe investitorit "VG BV Partners" shpk, përfaqësuar nga z. Lorik Krasniqi, e redaktuar para noterja Learte Cana, me LRP-nr.8262/2024, Ref.nr.2195/2024;
- Akti noterial "Pëlqim" dhënë nga Besnik Leci, nga Prishtina, për fqin Sherif Zejna, për lejin e ndërtimit deri në kufi të parcelës kadastrale, përkatësisht deri në distancë 0.0m, vërtetuar te noterja Laerte Cana, Nr. LRP:1654/2024;
- Akti noterial "Pëlqim" dhënë nga Sherif Zejna, nga Prishtina, për fqin Besnik Leci, për lejin e ndërtimit deri në kufi të parcelës kadastrale, përkatësisht deri në distancë 0.0m, vërtetuar te noterja Arbena Shehu, Nr. LRP:1953/2024;
- "Deklaratë" e datës 22.08.2025, sipas së cilës investitori "Vivo" shpk, nga Prishtina, i cili është duke investuar në parcelën fqinje me nr. 998-0 ZK Matican, deklaroi se qëndron mbrrpa marrëveshjes (pëlqimeve) të dhëna nga Besnik Leci dhe Sherif Zejna për ndërtimin e ndërtesave në kufi të parcelave me distancë 0.0m;
- Certifikatë e regjistrimit të biznesit "VG Holding Group" shpk, me numër unik identifikues 812009711, me pronare dhe autorizuese Beneta Gashi;
- Certifikatë e regjistrimit të biznesit "VG BV Partners" shpk,, me numër unik identifikues 812091594, me pronare dhe autorizuese Lorik Krasniqi;
- Certifikatë e regjistrimit të biznesit "Shpetim Berisha Architect" shpk, nga Prishtina, me Certifikatë të regjistrimit të biznesit 810803694;
- Kopjen e letërnjoftimit të pronarëve, të autorizuesve dhe projektuesit;
- Fotot e lokacionit.

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, pas pranimit të kërkesës 05-350/02-95492/25 dt. 02.07.2025 (sipas e-Leja KKN-00469), shqyrtimit të përmbajtjes së kërkesës dhe vizitës së lokacionit për të cilën kërkohet përcaktimi i kushteve ndërtimore, si dhe dokumentacionin e prezantuar me kërkesë dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës administrative, konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit hapësinor, ndërtimit dhe procedurës administrative, konstatoi si në vijim:

Aplikuesit/pronarët Naip Sinani, Murat Hoxha, Bekim Mustafa, Ruzhdi Kastrati, Milaim Hoxha, Idriz Hoxha, Melekzat Hoxha, Besnik Leci, Alban Ismajli, Agron Ismajli, Arben Dërmaku, Emine Gashi, Dardan Ismajli, Fitim Gashi, Remzi Gashi dhe Alban Ismajli, nga Prishtina me investitor "VG Holding Group" SHPK, me seli në Prishtinë, me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit 812009711 dhe me përfaqësues Beneta Gashi nga Prishtina dhe "VG BV Partners", me seli në Prishtinë, me certifikatë të regjistrimit të biznesit 812091594, me përfaqësues Lorik Krasniqi, nga Prishtina, me kërkesën 05-350/02-95492/25 dt. 02.07.2025 (sipas e-Leja KKN-00469), kanë kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesa shumë banesore dhe afariste, me emertimet Hyrja "A", Hyrja "B", Hyrja "C" dhe Hyrja "D", me etazhitet prej -3B+P+7 deri -3B+P+8, në kuadër të Bllokut urban "A21", Tipologjia e ndërtimit "F", Tërësisë hapësinore "A", të Planit Rregullues "Prishtina e Re-Zona Qendër", në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelave kadastrale me nr. 991-2, 994-0, 995-1, 995-2, 995-3, 996-1, 997-1, 997-2, 997-3, 997-6, 997-7, 997-9, 408-0, 1482-2, 1482-3, 1482-4 dhe 1482-5 ZK Matican, sipas projekt propozimit konceptual dhe Planit të situacionit - "zgjidhjes urbane".

Pas analizimit të Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe duke u bazuar në rregullativën ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të "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 rrërimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", me datë 11.07.2025, është vendosur afishja "Njoftimi publik" në vende të dukshme të lokacionit, e cila ka qëndruar gjerë me datë 25.07.2025, ku sipas rregullativës ligjore të lartë cekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës informohet me synimin e kërkesësve dhe ju ofrohet mundësia e dhënies së komenteve duke përfshirë edhe pronarët / poseduesve të parcelave kadastrale të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m'. Gjatë kësaj

periudhe, gjegjësisht datave të lartë shënuara në postën elektronike të vendosur në afishen e njoftimit publik nuk kanë arritur koment nga publiku e as nga pronarët e parcelave kadastrale që kufizohen me këtë kompleks.

Kjo drejtori pas analizës urb-arkitektonike të propozim zgjidhjes urbane të prezantuar dhe konsultimit të kritereve urbane të përcaktuar me Planit Rregullues "Prishtina e Re- Zona Qender", ka vlerësuar dhe vendosur që të vazhdojë procedurën e shqyrtimit të kërkesës për caktim të kushteve ndërtimore, përkatësisht të caktojë kushtet ndërtimore për parcelat kadastrale nr. 991-2, 994-0, 995-1, 995-2, 995-3, 996-1, 997-1, 997-2, 997-3, 997-6, 997-7, 997-9, 408-0, 1482-2, 1482-3, 1482-4 dhe 1482-5 ZK Matican, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e kompleksit me ndërtesë shumë banesore dhe afariste, të planifikuara me emertimet Hyrja "A", Hyrja "B", Hyrja "C" dhe Hyrja "D", me etazhitet prej -3B+P+7 deri -3B+P+8, në kuadër të Bllokut urban "A21", Tërësisë hapësinore "A", me sipërfaqe të përgjithshme ndërtimore të kompleksit $S = 26947.55 \text{ m}^2/\text{mbi tokë}$ $S = 17105.00 \text{ m}^2$; nëntokë $S = 9842.55 \text{ m}^2$.

Sipas projekt propozimit të prezantuar, konstatohet se me parcelat kadastrale nr. 991-2, 994-0, 995-1, 995-2, 995-3, 996-1, 997-1, 997-2, 997-3, 997-6, 997-7, 997-9, 1482-2, 1482-3, 1482-4, 1482-5 dhe 408-0 ZK Matican, formohet parcela ndërtimore e kompleksit me sipërfaqe totale **$S = 5759 \text{ m}^2$** , për realizimin e kompleksit me ndërtesat shumëbanesore dhe afariste të përshkruara si më lartë, ndërsa pjesa tjetër e parcelave kadastrale (pjesa jashtë vijës rregulluese), me sipërfaqe të përgjithshme prej **$S = 2016 \text{ m}^2$** , të përfshira në sipërfaqe të destinuara për interes publik-rrugë të planifikuar, kryesisht në rrugën "A", është planifikuar të shpronësohet-kompensohet me koeficient ndërtimi konform Vendimit 14-464/01-97987/22 dt. 05.05.2022 për Plotësim-Ndryshim të Vendimit 01 Nr. 400-660 dt.26.05.2008 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, duke plotësuar kushtin që ajo sipërfaqe e propozuar për shpronësim/kompensim mos të kalojë 35 % të sipërfaqes së përgjithshme të parcelës ndërtimore, të përshkruar si në pikën VII. të këtij Vendimi, kurse sipërfaqja prej **$S = 4130 \text{ m}^2$** , nuk trajtohet me këto kushte ndërtimore.

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të kompleksit në rrugën e planifikuar të planit rregullues, si dhe organizimin e vendparkimeve, në kuadër të atij kompleksi, dhe është konstatuar, si në vijim:

"Pas shqyrtimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Naip Sinani – VG Holding Group, në lagjen "Prishtina e Re, Zona Qendër", në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushteve ndërtimore të lëndës 05-350/02-95492/25 dt.02.07.2025, kyçja për automjete në rrugë të planifikuar në lagjen "Prishtina e Re Zona Qendër" në Prishtinë, për kompleksin e ndërtesave me etazhitet maksimal deri ne 2B+P+8, sipas zgjidhjes së prezantuar mund të pranohet si e till, marrë parasysh hapësirën e kësaj zgjidhje urbane në raport me rrugët e planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e 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 së planifikuar dhe në kohën kur realizohet ajo sipas planit."

Me formimin e Komisionit këshillëdhënës për shqyrtimin e kërkesave për Kushte Ndërtimore të formuar nga Kryetari i Komunës me anë të Vendimit 14-020/04-50254/25 dt.11.04.2025, kërkesa e njëjtë ka kaluar në shqyrtim nga komisioni i formuar me qëllim të përmirësimit të kushteve urbane dhe paraqitjes më të mirë grafike. Komisioni këshillëdhënës me anë të procesverbaleve të datave 31.07.2025 dhe 19.09.2025, ka udhëzuar palën që me qëllimit të krijimit të kushteve më të mira të përmissohet projekti sipas komenteve të dhëna në procesverbale, dhe pas korrigjimit të tyre ka vlerësuar se mund të procedohet me caktimin e kushteve ndërtimore, të cilat vërejtje pala i ka marrë parasysh duke e përmirësuar situacionin/zgjidhjen urbane dhe projektin ideor.

Andaj, si konkludim përfundimtar, bazuar në konstatimet e më sipërme, dokumentacionin e prezantuar dhe shqyrtuar, konsultimin e rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013, nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L-110 dt.31.05.2012, nenin 13 të "Udhëzim Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve", si dhe diskrecionin për vendosje të çështjeve të planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së

përgjithshme administrative, si dhe në bazë të nenit 21 dhe 44, të LPPA-ve Nr.05/L - 031, lidhur me ligjshmërinë për caktimin e kushteve ndërtimore, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, vendosi që të miratojë kërkesën 05-350/02-95492/25 dt. 02.07.2025 (sipas e-Leja KKN-00469), pasi ka konstatuar se kërkuessit kanë prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, se plani i situacionit-“zgjidhja urbane”, është në harmoni me destinimin dhe kriteret tjera të Planit Rregullues “Prishtina e Re-Zona Qendër”, për atë hapësirë, si dhe në harmoni me rrethinën, andaj konstatohet se janë plotësuar të gjitha kriteret e parapara ligjore për caktimin e këtyre kushteve ndërtimore.

Nga sa u cek më lartë, u vendos si në dispozitiv të vendimit për caktimin e kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Dispozita urbanistike-“zgjidhja urbane” me ndërtesa të planifikuara, Situacioni me vijë rregullues dhe ndërtimore nga Plan Rregullues “Prishtina e Re - Zona Qendër” në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01, Manuali me propozim për ndarje, bashkim dhe shpronësim të parcelave kadastrale.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me këtë vendim, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda fatit 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: Kërkuesve/investitorit, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës 05-350/02-95492/25 dt. 02.07.2025 (sipas e-Leja KKN-00469).

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,
05 NR. 350/02-95492/25 DT. 10.11.2025**

Zyrtari,
Mimoza Berisha Prestreshi



Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi



Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

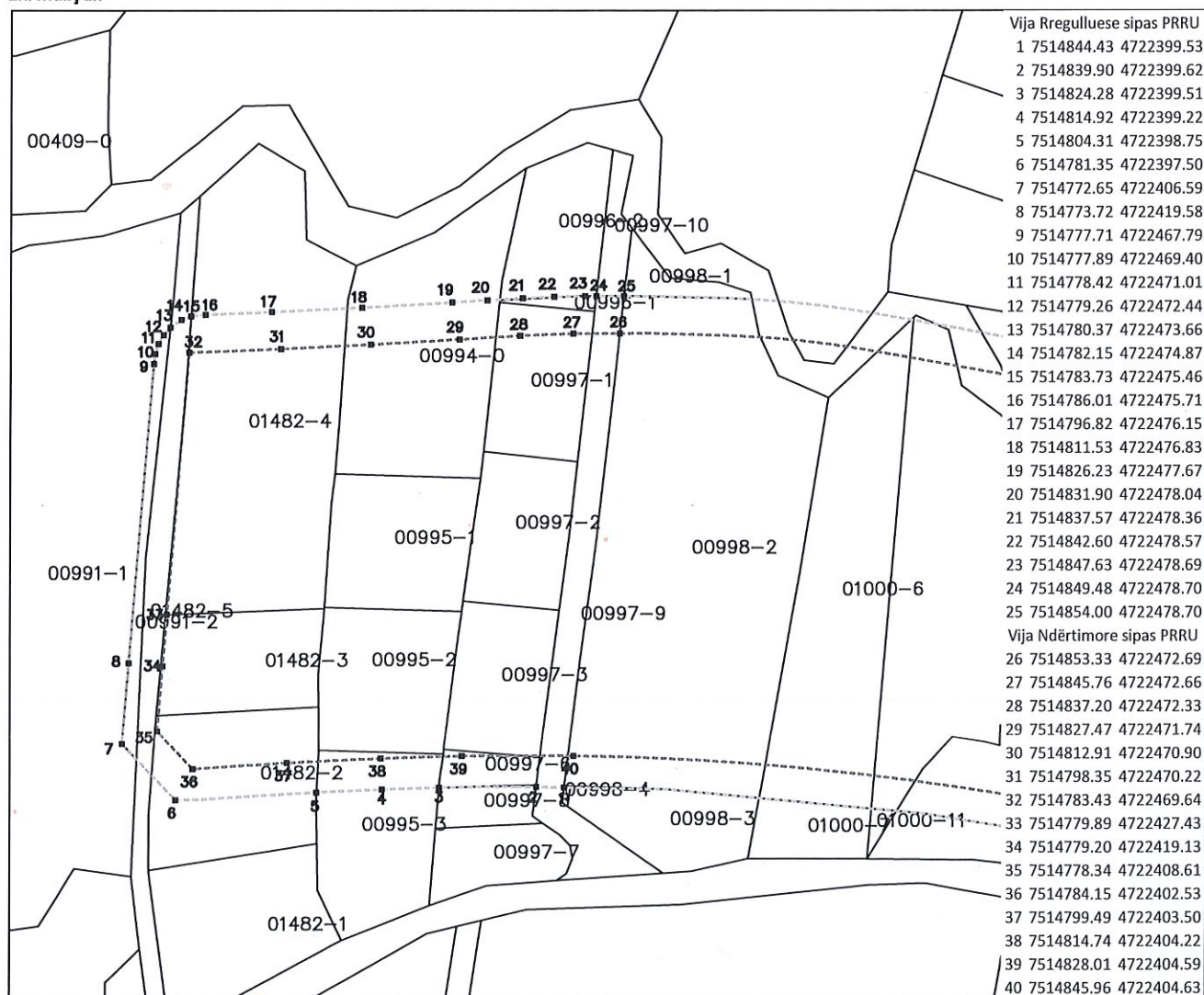
Komuna e Prishtinës
Opština Pristina - Municipality Of Prishtina



DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT

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

ZK. Matëçan



Punoi:
Kushtrim Domaneku

Legjenda:

Vija Rregulluese sipas PRRU

Vija Ndërtimore sipas PRRU

Parcela kadastrale

Prishtinë: 30.09.2025



