01-792

	Republika e Kosovës Republika Kosova – Republic of Kosovo **Komuna e Prishtinës** Opština Priština – Municipality of Prishtina	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, dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr.05/L-031 dt.21.06.2016, nenit 17, pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr.03/L-040 dt.20.02.2008,nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt. 25.02.2010 dhe Udhëzimit Admnistrativ 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 Nr. 350/02-65921/25 dt. 13.05.2025 (sipas eLeja KKN-00338), të aplikuesit SHBA Ambasada e Shteteve të Bashkuara të Amerikës, në Prishtinë (me të drejtë të shfrytëzimit për 99 vite), për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin ndërtesës residenciale dhe tri ndërtesave përcjellëse, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban -PZHU-së, në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt administrative, me datë 26.05.2025, merr këtë:

VENDIM
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I Caktohen kushtet ndërtimore aplikuesit/shfrytëzuesit SHBA Ambasada e Shteteve të Bashkuara të Amerikës, në Prishtinë (me të drejtë të shfrytëzimit për 99 vite), sipas kërkesës 05 Nr. 350/02-65921/25 dt. 13.05.2025 (sipas eLeja KKN-00338), për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor për ndërtimin e ndërtesës residenciale, me etazhitet P+1 dhe tri ndërtesave përcjellëse, me etazhitet P+0, në kuadër të Planit Zhvillimor Urban-PZHU-së, në Prishtinë, konkretisht në kuadër të parcelës kadastrale nr.10289-4 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni i parcelës kadastrale të lartcekur, për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, sipas dokumenteve të planifikimit hapësinor,përfshihet në kuadër të Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, i miratuar sipas Vendimit të Kuvendit të Komunës së Prishtinës 01 nr. 035-181427 dt.24.09.2013,dhe kjo zonë me parametrat urban sipas këtij plani janë "ndërtim individual".

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit - parcelës kadastrale të trajtuar, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe dokumenteve të planifikimit hapësinor,është:

- Numri, sipërfaqja, pronari dhe klasa e kualitetit të parcelës kadastrale, është:
  - Nr. 10289-4 ZK Prishtinë;....S=7448 m²;...Komuna e Prishtinës (pronar)..... SHBA Ambasada e Shteteve të Bashkuara të Amerikës-Prishtinë (me të drejtë të shfrytëzimit për 99 vite) .....Tokë bujqësore..."arë e klasës 4''..... "Vreshtë e klasës 1'';
- E drejta pronësore-juridike është komunale, me të drejtë shfrytëzimi për kohë të caktuar, në bazë të kopjes së planit dhe certifikatës së njësisë kadastrale;
- Në kuadër të parcelës kadastrale të lartcekur, bazuar edhe në gjendjen faktike në terren, është e pa ndërtuar;
- Është tokë urbane, me infrastrukturë: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj.;
- Terreni është relativisht i pjerrët me disnivel ~ 8m', drejtimi jugperërndim-verilindje;
- Qasja në parcelë kadastrale bëhet përmes rrugës ekzistuese me gjendje faktike rrugë e asfaltuar, rr. "Toni Bler";
- Në kuadër të perimetrit prej 50m' të parcelës kadastrale në fjalë, përfshihen ndërtesa publike, individuale banimore dhe ndërtesa tjera kryesisht ndërtime të ulta;

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit - Komuna e Prishtinës
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 - e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për rregullimin e hapësirës dhe realizimin - ndërtimin e ndërtesës residenciale dhe tri ndërtesave përcjellëse, në kuadër të "Planit Zhvillimor Urban - PZHU- së," në Prishtinë,bazuar në parametrat urban të planit, janë:

- Organizimi me qasje në kuadër të parcelave kadastrale/ndërtimore, pozicionimi, gabariti dhe etazhiteti i ndërtesave, në raport me vijën rregulluese dhe atë ndërtimore, distanca e ndërtesës nga kufiri i parcelës, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik të përshkruar në Plani i lokacionit – "Site Plan", bashkëngjitur këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore;
- Destinimi i shfrytëzimit, sipas Planit Zhvillimor Urban – PZHU-së, është ndërtim individual;
- Me këto kushte ndërtimore në kuadër të parcelës kadastrale nr. 10289-4 ZK Prishtinë, planifikohet ndërtimi i ndërtesës residenciale dhe tri ndërtesave përcjellëse, me etazhitet, sipas llogarive dhe projektit konceptual, si në vijim;
  - Ndërtesë residenciale: S=1,310.00 m^2 / 1,310.00 m^2 mbi tokë dhe 00.00 m^2 nën tokë/
  - Etazhitet: P+1
  - Ndërtesë përcjellëse –Garazha: S=70.00 m^2 / 70.00 m^2 mbi tokë dhe 00.00 m^2 nën tokë/
  - Etazhitet: P+0
  - Ndërtesë përcjellëse –Bari: S=31.00 m^2 / 31.00 m^2 mbi tokë dhe 00.00 m^2 nën tokë/
  - Etazhitet: P+0
  - Ndërtesë përcjellëse –Porta: S=21.30 m^2 / 21.30 m^2 mbi tokë dhe 00.00 m^2 nën tokë/
  - Etazhitet: P+0
  - **TOTAL: S=1,432.30 m^2 / 1,432.30 m^2 mbi tokë dhe 00.00 m^2 nën tokë/**
- Destinimi i shfrytëzimit të ndërtesës, sipas "Planit Zhvillimor Urban"–PZHU-së," të jetë për "Ndërtim individual", me hapësira përcjellëse, si: kthina teknike, depo, hapësira të etj. *(sipas projektit konceptual të prezantuar)*;
- Etazhiteti maksimal i lejuar, sipas PZHU-së, është I deri III, ndërsa numri i etazheve nëntokësore nuk kufizohet, kurse etazhiteti i propozuar dhe i miratuar për ndërtesën residenciale është P+1, ndërsa për tri ndërtesat përcjellëse është P+0;
- Indeksi i shfrytëzimit të parcelës (ISHP), sipas Planit Zhvillimor Urban është max. 0.2-0.3 (20-30%) e sipërfaqes së parcelës.
  S=7448 x 0.3=2,234.40m^2 / lejuar sipas PZHU-së /,
  S=707.30m^2; / sipas projekt propozimit/
- Indeksi i shfrytëzimit të nëntokës (ISHPN), është max. 0.60, bazuar në paragrafin II. Pika 1. Të Vendimit 01nr.031 – 185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës.
  S=7448 x 0.6=4,468.80m^2 / lejuar sipas vendimit/
  S=0.00m^2; / sipas projekt propozimit /
- Indeksi i sipërfaqes së gjelbërimit (ISG), sipas pikës 2, paragrafi II. Të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës 01-031-185481 dt. 14.08.2015, sipërfaqja e gjelbëruar e parcelës, e përcaktuar në bazë të Indeksit të Sipërfaqes së Gjelbëruar, duhet të jetë së paku 40%, përjashtimisht kur ndërtohet kulmi me gjelbërim, kjo sipërfaqe mund të jetë së paku 30%;
  S=7448 x 0.4=2,979.20m^2 / lejuar sipas vendimit/
- Koeficienit i ndërtimit (ISPN), sipas PZHU-së, është 0.6- 0.8 (60%- 80%).Koeficienti ndërtimor i parcelës kadastrale brenda vijës rregulluese- parcelës ndërtimore, do të llogaritet si në vijim: 100% për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi *51%* mbi tokë- suteren, dhe *0%* për etazhet e nëntokës- bodrume.
  S=7448 x 0.8=5,958.40m^2 / lejuar sipas PZHU-së /,
  S=1,432.30m^2; / sipas projekt propozimit/
- Ngritja e nivelit të përdheses nga niveli i terrenit, të jetë sipas projekt propozimit;
- Qasja në parcelë kadastrale nr. 10289-4 ZK Prishtinë, bëhet përmes rrugës egzistuese "Toni Bler";
- Bazuar në kriteret e PZHU-së, distanca minimale në mes dy ndërtesave është 1H (aty ku ka hapje të kthinave primare), kurse distanca minimale nga kufiri i parcelës kadastrale fqinje është 0.5H. Te fasadat anësore, ku ka kthina sekondare, si: banjo, wc, depo, shkallë dhe garazhe, me marrëveshje të fqinjëve, kjo distancë mund të jetë 0;

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit - Komuna e Prishtinës
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 - e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Bazuar në nenin III. Të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt.14.08.2015 dhe protokoluar me numrin 01 nr. 031-185481, për shkaqe të shfrytëzimit efiçient të 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;
- Për shtëpitë individuale të banimit, duhet të sigurohet 1 vendparkim, për një njësi banimi; Parkimi i jashtëm mund të planifikohet brenda vijës rregulluese duke mos e tejkaluar kushtin prej 40% për gjelbërim, sipas Vendimit të kryetarit të Komunës së Prishtinës nr. 01-031-185481 dt. 14.08.2015;
- Në kuadër të parcelës të parashihet hapësira për vendosjen e mbeturinave;
- Arkitektura/dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe me masa të efiçiencës së energjisë, dhe ti përshtatet destinimit të ndërtesave të planifikuara;
- Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin arkitektonik dhe uji i strehëve duhet të derdhet brenda parcelës ndërtimore.

V. <u>Kyçja në infrastrukturë</u> – 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.

VI. <u>Dokumentacioni ndërtimor</u> – projekti kryesor të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, "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", "Udhëzimit Administrativ i MMPH-së Nr.08/2017 për normat teknike të planifikimit hapësinore", "Rregullores mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi ", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, bazuar në UA nr. 33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50 m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin-planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë;
- Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese dhe etazheve tjera me kuota të shënuara, <u>relative dhe absolute</u>;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore - zejtare;
- Detajet e nevojshme në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit , me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit - llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionim dhe detaje të nevojshme;

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit - Komuna e Prishtinës
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 - e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Projektin e instalimeve elektro-energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vendndërtim", bazuar në Vendimin 01 nr. 035-174324 dt. 12.07.2016 e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik në bazë të analizave në terrenit;

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

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

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

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit - Komuna e Prishtinës
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 - e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- 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 bashkëinvestim (nëse është prezantuar në kërkesën për leje ndërtimore);
- Autorizimin për përfaqësim (nëse është prezantuar në kërkesën e lejes ndërtimore);
- Kopjen e letërnjoftimit të kërkuesit/ve (bashkëpronarëve të parcelës-ave dhe investitorit);

X. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore – meqenëse parcela kadastrale nr. 10289-4 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, janë evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasës 4" dhe "Vreshtë e klasës 1", kërkohet që paraprakisht të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 dhe 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 dhe 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, sipas Plani i situacionit – "Site Plan", dhe parcelës ndërtimore të caktuar me Planin Zhvillimor Urban, e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore në sipërfaqe totale prej S=7448m^2. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore.

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

XI. Pagesa e taksës administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe 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, dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

XII. Vlefshmëria e vendimit të kushteve ndërtimore do të jetë 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

Aplikuesi/shfrytëzuesi SHBA Ambasada e Shteteve të Bashkuara të Amerikës-Prishtinë,me kërkesën 05 Nr. 350/02-65921/25 dt. 13.05.2025 (sipas eLeja KKN-00338), ka kërkuar nga Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit e Komunës së Prishtinës, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor, për ndërtimin e ndërtesës residenciale, me etazhitet P+1 dhe tri ndërtesave përcjellëse, me etazhitet P+0, në lokacionin e përshkruar në paragrafin I. të dispozitivit të vendimi.

Me kërkesë për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-65921/25 dt. 13.05.2025 (sipas eLeja KKN-00338), dhe gjatë fazës së zhvillimit të procedurës, është prezantuar dhe trajtuar dokumentacioni dhe provat si në vijim:

- *Certifikatës së njësisë kadastrale nr. P-71914059-10289-4 dhe P-71914059-10289-2, ZK Prishtinë, dhe kopja e planit për njësitë kadastrale nr. 10289-4 dhe 10289-2 ZK Prishtinë;*
- *Manuali gjeodezik "Situacioni i terenit në parcelën 10289-4 dhe 10289-2, ZK Prishtinë" për parcelën kadastrale nr. 10289-4 dhe 10289-2, ZK Prishtinë, i punuar nga kompania gjeodezike e licencuar "Geo-Group"sh.p.k., me nr. të licensës 52, dt. 13.12.2024;*
- *Projektin konceptual të punuar në tri kopje nga kompania "Ardnovatic SHOJ Branch in Kosovo", me seli në Prishtinë, me NUI. 811882887;*
- *Fotot e lokacionit.*

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit - Komuna e Prishtinës
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 - e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 Nr. 350/02-65921/25 dt. 13.05.2025 (sipas eLeja KKN-00338), dokumentacionit dhe provave të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për hapësirën ku gjendet lokacioni-PZHU-në, rregullativën ligjore nga lëmi i ndërtimit, planifikimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe konsultimin e projekt propozimit – Projektit konceptual të ndërtesës residenciale dhe ndërtesave përjellëse, Plani i situacionit –"Site Plan", të prezantuar, në mënyrë kronologjike ka konstatuar se:

Sipas projekt propozimit të prezantuar, në kuadër të parcelë kadastrale nr. 10289-4 ZK Prishtinë, është planifikuar të ndërtohet ndërtesa residenciale, me etazhitet P+1 dhe tri ndërtesave përcjellëse, me etazhitet P+0, sipas parametrave dhe kritereve të përcaktuara në PZHU dhe normat e planifikimit.

Qasja në parcelën kadastrale nr. 10289-4 ZK Prishtinë, bëhet përmes rrugës ekzistuese "Toni Bler".

Kjo drejtori pas pranimit të kërkesës, shqyrtimit të sajë me dokumentacionin e prezantuar, dhe konsultimit të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenin 18 të Ligjit për ndërtim Nr.04/L -110 dhe Udhëzimit Administrativ të MMPH-së nr.06/2017 dt.23.05.2017, ka vendosë shkresën "Njoftim publik" për njoftimin dhe mundësin e dhënien së komenteve të pronarëve dhe poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m' nga parcela ku synohet të ndërtohet, i cili njoftim ka qëndruar pesë (5) ditë në lokacionin në fjalë, nga data 19.05.2025 deri me datë 23.05.2025, gjatë së cilës periudhë nuk kanë arritur komente në E-mail adresat e vendosura në njoftimin publik;

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit – ekspertit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të parcelës në rrugën ekzistuese të lagjes, dhe është konstatuar, si në vijim:

"Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të SHBA – Ambasada e Shteteve te Bashkuara te Amerikës, në Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-65921/25 dt.13.05.2025, kyçja për automjete në rrugën ekzistuese "Toni Bler" në Prishtinë, për ndërtesën kryesore rezidenciale me etazhitet P+1, dhe te ndërtesat përcjellëse - shërbyese me etazhitet P+0, të paraparë me këtë zgjidhje urbane, mund të pranohet si e till, marrë parasysh edhe gjendjen faktike të rrugës ekzistuese ne raport me parcelën 10289-4, Zk. Prishtinë. Kyçja me funksion me hyrje veqmas dhe dalje veqmas, duhet ti përshtatet teknikisht rrugës ekzistuese, dhe të zbatohen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e hyrjes dhe daljes nga parcela 10289-4, Zk. Prishtinë".

Andaj si konkludim përfundimtar, pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionin e prezantuar me prova të bashkangjitura, konsultimit të dokumenteve të planifikimit për hapësirën ku gjendet lokacioni (Planit Zhvillimor Urban), rregullativës ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe i procedurës së përgjithshme administrative, konkretisht nenin 18 të Ligjit për Ndërtim Nr. 04/L- 110 dt. 31.05.2012, nenin 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 31.07.2013, nenin 13 të UA të 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", projektit konceptual, dhe me që gjatë procedurës së njoftimit publik nuk është pranuar ndonjë ankesë apo sygjerim, ka konstatuar se, kërkuesi ka prezantuar të gjithë dokumentacionin e nevojshëm, dhe se projekti konceptual i prezantuar, është në harmoni me destinimin dhe kriteret e Planit Zhvillimor Urban në Prishtinë 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: Plani i situacionit –"Site Plan".

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

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit - Komuna e Prishtinës
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 - e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Ky vendim u printua në 5 (pesë) kopje identike dhe i dërgohet: Aplikuesit, në dosje të lëndës 05 Nr. 350/02-65921/25 dt. 13.05.2025 (sipas eLeja KKN-00338), kësaj drejtorie dhe Qendrës për shërbim me qytetarë.

Kopja elektronike i dërgohet: Drejtorisë së Planifikimit Strategjik dhe Drjtorisë së Kadastrit.

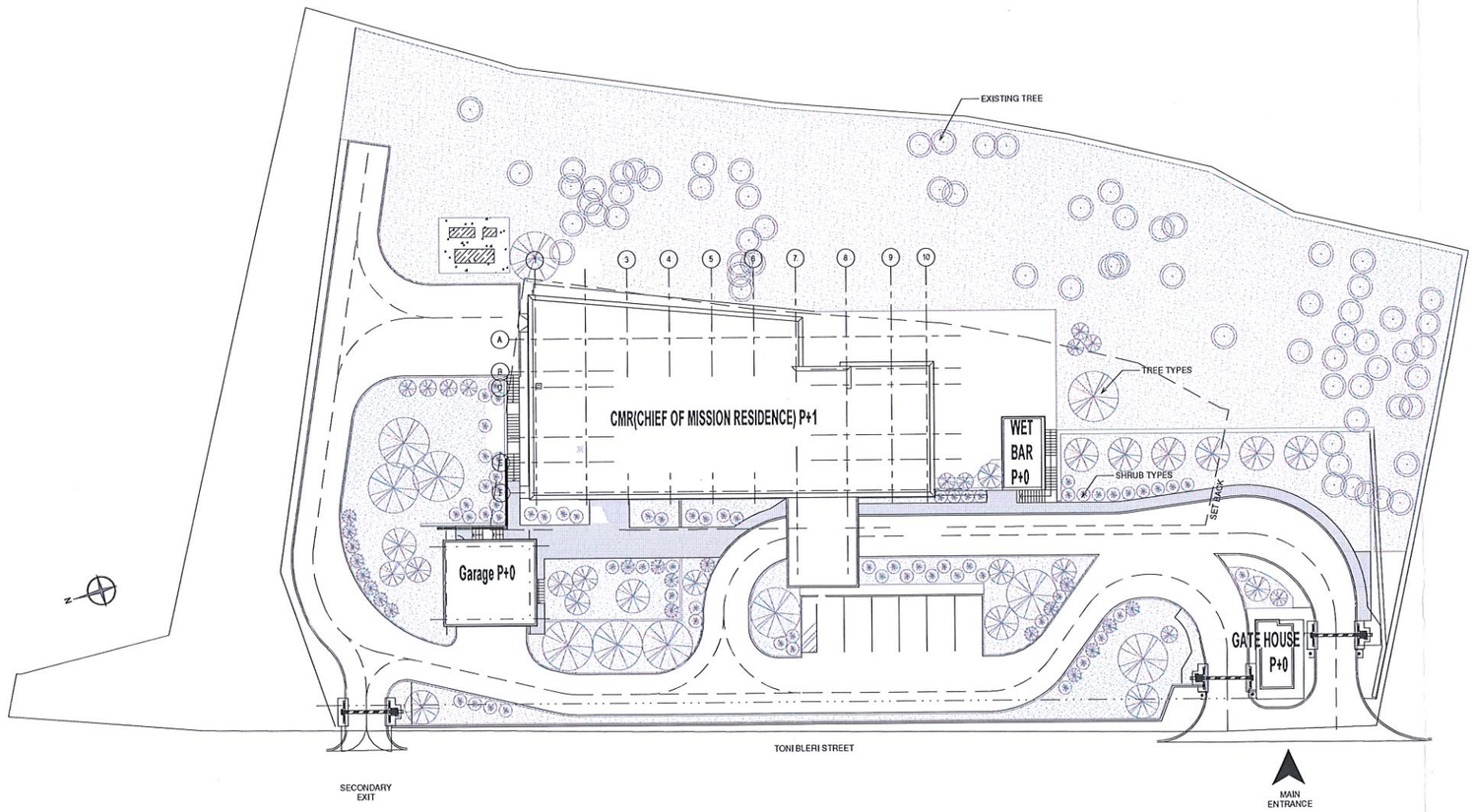
DREJTORIA E URBANIZMIT DHE MJEDISIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS
05 NR.350/02-65921/25 Dt.26.05.2025

Zyrtare,
Ermira Muçiqi

Udhëheqëse e Sektorit,
Nazife Krasniqi

Drejtoria e Urbanizmit dhe Mjedisit - Komuna e Prishtinës
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 - e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Not for Public Release
This document is the property of the U.S. Government. Further reproduction and/or distribution is prohibited without the express written approval of: U.S. Department of State, ATTN: Project Director, John Sligh.



1 A1-001 SITE PLAN
SCALE: 1 : 200

1:200
0 4000 8000 12000 16000mm

Not for Public Release
This document is the property of the U.S. Government. Further reproduction and/or distribution is prohibited without the express written approval of: U.S. Department of State, ATTN: Project Director, John Sligh.

United States Department of State
OVERSEAS BUILDINGS OPERATIONS
Washington, D.C.

Chief of Mission
Residence
Design/Build
for
U.S. Embassy
Pristina, Kosovo

WARNING: This document is the property of the U.S. Government. Further reproduction and or distribution is prohibited without the express written permission of Office of Overseas Buildings Operations, U.S. Department of State, Washington, DC. 20520. Information on this document is not to be altered except with the written approval of the individual whose seal appears hereon.

Chief of Mission Residence (CMR) P+1
- Ground Floor Area: 585 m²
- First Floor Area: 725 m²

Parking Garage Area: 70 m² P+0

Wet Bar Area: 31 m² P+0

Gate House Area: 21.3 m² P+0

Checked By
Ardian Ferizi
Arkitekt i Licencuar
Kategoria A
A 0056

LOCAL CONSULTANT
ARDNOVATIC A&E
Rr. Xhevdet Doda 78A
Prishtine Kosovo 10000

Ardian Ferizi
Inxhinier i Diplomuar i Arkitekturës
ARKITEKT I LICENCUAR
Kategoria A
A-0056
ARDNOVATIC

SHËRBIMI PËRGJEGJËSI TE KUFIZUAR
ARDNOVATIC
Branch in Kosovo
PRISHTINË

Revisions

Rev Number	Description	Date

DESIGN/BUILDER
BOZDEMIR CONSTRUCTION LLC.
9605 Whitehorn Ct, Vienna, VA 22181, Washington D.C.
Tel +1 914 312 7845

COORDINATOR / CIVIL / STRUCTURAL ENGINEER
STATICA PROJECT ENGINEERING
Cankaya/Ankara Turkey
Tel +90 312 285 76 11

ARCHITECTURE / LANDSCAPE
OFIS 16 ARCHITECTURE
Cankaya/Ankara Turkey
Tel +90 312 441 16 06

MECHNANICAL / PLUMBING
MPM ENGINEERING
Cankaya/Ankara Turkey
Tel +90 505 694 30 47

ELECTRICAL / COMMUNICATION
TROY ENGINEERING
Cankaya/Ankara Turkey
Tel +90 312 222 64 70

LIFE SAFETY
DETAY FIRE PROTECTION CONSULTANCY
Cankaya/Ankara Turkey
Tel +90 533 613 54 64

Release For Construction:
A/OBO/PE/PM | A/OBO/PE/BDE

Drawing Title
SITE PLAN

Drawing Scale	Plot Scale	Phase		
1 : 200	1:1		■DI2	□CD2
OBO Project Number	OBO Standards Version FY22	□RFUM	□RFP	□CD3
		□DI1	□CD1	□CIFC

File Name
KSV-FE-CMR-A1-001.dwg

Seal

Date 04/11/2025	Drawn By OFIS16
A/E Project Number XXXXXXX	Check By S.O.L

Sheet Number
CMR-A1-001

UNCLASSIFIED