



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA
REPUBLIC OF KOSOVA

KOMUNA E FUSHË –KOSOVËS / OPŠTINA KOSOVO-POLJE/
MUNICIPALITY OF FUSHË-KOSOVË, KOSOVO POLJE

Drejtoria e Planifikimit Urban



Njoftim Publik

Në komunën e Fushë Kosovës është dorëzuar aplikacioni 05-345/03-0016423/18 Dt : 07.05.2018, me **Ramiz Kurti-pronar me “Model Slovenia” shpk përfaqësuar nga Lulzim Tafa, Afrim Tafa, Bajram Tafa – Investitor, dhe Ruzhdi Ferati –pronar me “MENDI”, sh.p.k. Nazif Sylaj Investitor**, për kushte të ndërtimit për parcelën kadastrale P-72514036-00792-4, P-72514036-00792-2, që ndodhet në Zona Kadastrale Fushë Kosovë.

Me aplikacion kërkohet të caktohen kriteret të caktuara për ndërtimin e objektit – shumëbanesorë me afarizëm [përshkrim i shkurtë i projektit].

Komentet/(të shkruara) lidhur me këtë propozim duhet të dorëzohen deri më 10.06.2018
[data:01.06.2018 **10** ditë nga data e njoftimit] në: Drejtorinë e Planifikimit Urban

Kushtet e propozuara të ndërtimit	
a. Destinimi aktual apo i propozuar i shfrytëzimit të tokës: tokë ndërtimore	
b. Vija rregulluese nga vija e parcelës:	0 m2
c. Vija e ndërtimit.	4.20m’ dhe 7.25
d. Lartësia e lejuar në proporcion me distancën nga kufijtë e parcelës kadastrale përgjatë rrugës publike	17.05%*h
e. Lartësia e lejuar në proporcion me distancën nga kufijtë anësor dhe të pasmë të parcelës kadastrale.	30.76% h
f. Përqindja e sipërfaqes ndërtuese bruto në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale.	44. %
g. Përqindja e sipërfaqes së gjelbëruar bruto në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale.	56%
h. Përqindja e sipërfaqes bruto banuese në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale.	56%
i. Përqindja e sipërfaqes së përdorshme nëntokësore në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale.	50%
j. Numri i hapësirave për vendparkime të automjeteve.	25
k. E drejta e ndriçimit natyror për dritaret ekzistuese.	po
l. Materialet në sipërfaqet e jashtme të ndërtesave të reja:	
m. A ka qasje të pakufizuar në rrugë publike dhe infrastrukturë publike? Po ☒ Jo ☐ Nuk aplikohet ☐	
n. Shfrytëzimi i propozuar a do të gjenerojë ndotje të mjedisit apo zhurmë më të madhe se sa zona përreth? Po ☒ Jo ☐ Nuk aplikohet ☐ Sqaro:	
o. A është ndonjë nga punët ndërtimore në Zona të Mbrojtura, Zona të Veçanta, ose Zona të Veçanta të Mbrojtura? Po ☐ Jo ☒ Nuk aplikohet ☐ Sqaro:	

Adresa: Komuna Fushë-Kosovë, Rr. “Tahir Zemaj” nr:2

nr – 12000 Kosovë

Telefon: 038/ 200 40 528

<http://kk.rks-gov.net/fushekosove>



REPUBLIKA E KOSOVËS / REPUBLIKA KOSOVA
REPUBLIC OF KOSOVA

KOMUNA E FUSHË –KOSOVËS / OPŠTINA KOSOVO-POLJE/
MUNICIPALITY OF FUSHË-KOSOVË ,KOSOVO POLJE



Drejtoria e Planifikimit Urban

Nr. i protokolit dhe Data:	05-Nr.192 Dt : 16.05.2018
----------------------------	---------------------------

Kërkesa nr.:	05-345/03-0016423/18 Dt : 07.05.2018
Për /Za/To:	Ramiz Kurti-pronar me “Model Slovenia” shpk përfaqësuar nga Lulzim Tafa,Afrim Tafa ,Bajram Tafa – Investitor, dhe Ruzhdi Ferati –pronar me “MENDI”,sh.p.k. Nazif Sylaj Investitor
Përmes/Preko/Throug	Zyrës pritëse
Nga/Od/From	Drejtori i Drejtorisë së Planifikimit Urban
Numri i kushteve ndertimore/	12/2018
Tema/Subjekti/Subjek	Caktimi i Kushteve Ndërtimore

Në bazë të të Ligjit për Nderim. Ligji **nr.14/L-110**, neni 18,Planit Zhvillimor Urban “Fushë Kosova 2021” ,duke vepruar sipas kërkesë 05-345/03-0016423/18 Dt : 07.05.2018, **Ramiz Kurti-pronar me “Model Slovenia” shpk përfaqësuar nga Lulzim Tafa,Afrim Tafa ,Bajram Tafa – Investitor, dhe Ruzhdi Ferati –pronar me “MENDI”,sh.p.k. Nazif Sylaj Investitor**, Drejtorati për Planifikim Urbanë, në procedurë administrative lëshon këto:

KUSHTET NDËRTIMORE

Emir I kërkuesit:	Ramiz Kurti-pronar me “Model Slovenia” shpk përfaqësuar nga Lulzim Tafa,Afrim Tafa ,Bajram Tafa – Investitor, dhe Ruzhdi Ferati –pronar me “MENDI”,sh.p.k. Nazif Sylaj Investitor
Numri i leternjoftimit të pronarit:	1011317410 - (Lulzim Tafa) 1011319161 - (Afrim Tafa) 1014912297 –(Bajram Tafa) 1030270327–(Ramiz Kurti) 1014318549 –(Ruzhdi Ferati)
Numri i certifikates se biznesit:	810029597-“ Model Slovenia ” shpk 810099566-“ MENDI ”,sh.p.k.
Numri Fiskal	810029597 810099566
Qëllimi i kërkesës:	Marrja e Kushteve Ndërtimore për ndërtim të objektit – shumëbanesorë me afarizëm
Qëllimi i ndërtimit:	Ndërtimi i objektit shumëbanesor me afarizëm.
Nr. i ngastrës kadastrale:	P-72514036-00792-4, P-72514036-00792-2
Qyteti /Fshati-zona kadastrale:	Zona Kadastrale Fushë Kosovë.
Lloji i ndërtimit:	Ndërtim total i ri.

Kushtet për rregullimin e hapsirës dhe rregullimine dokumentacionit ndërtimor, ipen si të përkohshme investuesit:

Me të cilat caktohen **Kushtet Ndërtimore** dhe kushtet tjera të veçanta për hartimin e dokumentacionit projektues , ndërtimin e objektit, kryerjen e punimeve në objekt dhe atë:

A. GJENDJA EGZISTUESE:

- Në parcel ka objekt egzistues individuale dhe nuk jane të evidentuar me fletë poseduese të cilat duhet të rrënohen.
- Parcela ka dalje direkte në rrugën “Hashim Hajdini” si dhe qasja në oborr të mbrenshëm përmes pasazhit të objektit
- Parcela është e rrethuar me objekte shumëbanesore,objekt shkollor .

B. KUSHTE NDËRTIMORE:

I LEJOHET; **Ramiz Kurti-pronar me “Model Slovenia” shpk përfaqësuar nga Luzim Tafa,Afrim Tafa ,Bajram Tafa – Investitor, dhe Ruzhdi Ferati –pronar me “MENDI”,sh.p.k. Nazif Sylaj Investitor**, Kushtet Ndertimore për ndërtimin e objektit – **shumëbanesorë me afarizëm B+P+8E** në ngastrat kadastrale P-72514036-00792-4, P-72514036-00792-2 ,në ZK Fushë Kosovë.

- I. Lokacioni për të cilin caktohen Kushtet ndërtimore ipen sipas të Ligjit për Ndertim. Ligji nr.14/L-110, neni 18 si dhe Vendimit për Planin Zhvillimor Urban 2004-2015 me nr.119 të dt.29.12.2005 , Vendimit për revidimin e Planin Zhvillimor Urban 2011-2021 me nr.31 të dt.05.04.2012.

- a) Kontrata mbi ndërtim të përbashkët ,LRP nr.11061/17 ,Ref.nr.3354/17 e dates 05.10.2017 (8 faqe) në mes të : **“Model Slovenia” shpk**, dhe Ramiz Kurti-t notere Ermira Uka Gashi
- b) Kontrata mbi ndërtim të përbashkët,LRP nr.11464/17 ,Ref.nr.3490/17 e dates 17.10.2017 (8 faqe) në mes të “Mendi” sh.p.k. dhe **Ruzhdi Ferati-t**.
- c) Deklaratë LRP nr.4604/2018 02.05.2018 ,per ndertim te perbashket në mes të **“Model Slovenia” shpk**, dhe “Mendi” sh.p.k .

- II. Parcela ndërtimore numer;

a. P-72514036-00792-2 ka siperfaqe prej S=462 m2 e drejta pronësore – juridike; **Ramiz Kurti**

b. P-72514036-00792-4 ka siperfaqe prej S=626 m2 e drejta pronësore – juridike; **Ruzhdi Ferati**

Gabariti dhe Etazhiteti i objektit egzistues është S----- ,P+1 ,nuk është nën mbrojtjen e vlerave kulturore e historike.

- III. Kushtet per rregullimin e hapsires sipas gjendjes së planifikuar per realizimin e objektit dhe kushtet e respektuara nga pala për realizimin e projektit ideor.

- Gabariti i bazës së përdhësës me dimensione si në pjesën grafike:

Lamela 1 : gjatësi= (9.6+13.5) m’

Gjërësi=(21.25+9.15) m’

- **Koordinata e vendosjes së objektit në parcelat ndërtimore.**

S= 483.46m²

P=97.96m’

at point	X=7507411.58	Y=4721583.58	Z=	0.00
at point	X=7507420.79	Y=4721586.26	Z=	0.00
at point	X=7507423.34	Y=4721577.48	Z=	0.00
at point	X=7507434.69	Y=4721580.76	Z=	0.00
at point	X=7507440.62	Y=4721560.37	Z=	0.00
at point	X=7507420.96	Y=4721559.55	Z=	0.00
at point	X=7507417.94	Y=4721561.71	Z=	0.00
at point	X=7507411.58	Y=4721583.58	Z=	0.00



- Vija ndertimore ndaj vijes rregullative dhe kushtet tjera per rregullimin e parceles ndertimore të jenë në tërësi sipas prezentimit grafik të pershkruar në dispozicion urbanistik në perpjesë 1: 500 (1:1000, 1: 2500) e që është pjesë perbërse e këtyre kushteve Ndertimore:
- Etazhitet i objektit të jetë **B+P+8E** me mundësi të daljes me konzol 1.20 m nga perdhesa (mbi përdhesë) duke respektuar distancën 0,25 m/h.
- Destinimi i shfrytëzimit të objektit të jetë: **shumëbanesorë me afarizëm në përdhesë.**
- Përqindja e shfrytëzimit të parcelës.(baza e përdhesës)e lejuar është 50% nga sipërfaqja totale e parcelës ndërtimore me destinim afarizëm. Sipas kushteve në fjalë Përqindja e shfrytëzimit të parcelës është 44%.
- Bodrumi mund të ndërtohet dhe të vihet në shfrytëzim deri 70% të sipërfaqes totale të ngastrës, niveli dyshemesë së përdhesës me tokë të jetë +/- 0.0, kurse lartësia e bodrumit dysheme – tra, është 220 cm. Destinim i bodrumit të jetë garazhë,depo (1.5m²) për njësi banimore me etazhitet B+0 .
- **Përdhesa** ka përmbajtje afarizmi me h min =3.0m' me siperfaqe bruto deri S=483.48m².
- **Kati i parë ,dytë, tretë, katërt, pestë, gjashtë, shtatë dhe tetë** kanë përmbajtje banimi me h min =2.6 m'. me mundësi të daljes me konzollë nga kati i parë l=1.2m' nga rruga kryesore (ana jugperendimore e objektit dhe verilindore e objektit duke pas parasysh distancë ne llogaritur 0.25m'/h)
- Në anët fqinjësore objekti duhet të largohet ashtu që distanca mes objektit (strehës) dhe vijës së ngastrës duhet të jetë min.1m'perveq nese ka pelqim ndërfaqinjësor, ku hapjet mund te jenë të shkallëve, banjove , parapeti P=170cm.
- Në anë fqinjësore ku ka hapje të mëdha kjo distanstanë është 0,25m' e lartësisë së objektit nga vija kadastrale e fqiut deri te pika e fundit e objektit-konzola.
- Kuota e nivelit të përdhesës në këtë rast duhet të jetë në kuotën zero nga niveli i trotuarit.
- Zgjidhëja e kulmit duhet të jetë sipas investitorit.
- Dukja e jashtme (fasada) e objektit të jetë sipas projektit, me përdorim të materialit dhe elementeve arkitektonike që i përshtatet ambientit për rreth.
- Investitori është i obliguar që të plotsojë kërkesat nga ky Drejtorat për marrjen e Aktvendimit - Lejes ndërtimore në mënyrë që të filloj punët sipas kërkesës së paraqitur.

C. DOKUMENTACIONI TEKNIK DUHET TË PERMBAJË:

- Situaten e terrenit në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000,
 - Të gjitha bazat dhe dukjet e fasadës në përpjesë 1:50, egzistuese dhe të planifikuara,
 - Përshkrimi teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore,
 - Llogarinë statike me planin e armaturës,
 - Projektet e instalimeve/ujësjellës dhe kanalizim, pjesa e elektros, makineris
 - Raporti mbi kontrollimin teknik të dokumentacionit teknik dhe vërtetimi mbi rregullësinë e projektit kryesor nga zyrtari përgjegjës.
 - Fizika e ndërtimit.
- **VËREJTJE:** Zyra projektuese-Projektanti të respektoj **Rregulloren 03/2016 Normat minimale teknike** për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi dhe hapsirat në funksion të tyre.

B. DOKUMENTACIONI I NEVOJSHËM PËR LEJE NDËRTIMORE :

- Projekti kryesor sipas pikes **C**.
- Të përfillen standardet e mbrojtjes kundër zjarrit dhe
- Elaborati dhe Pëlqimi për mbrojtje nga zjarri. Nga Agjencia e Menaxhimit Emergjent-MPB
- Pëlqimi mjedisor nga KK.fushë Kosovë
- Të përfillen standardet për njerëz me aftësi të kufizuar PAK në hyrje të objektit se paku deri te çasja në ashensor.
- Inqizimi gjeodezik i parcelës.
- Elaborati gjeomekanik.
- Kontrata për ndërtim të përbashkët.
- Pëlqim nga KEK-u,
- Pëlqim nga KUR
- Projekti i Ashensorëve .

Punoi:

Drejtori:

/Antigona Sahiti ing.ark /

/Dr.Sc.Abdullah Prebreza/