



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 05-345/03-0034866/18 të dt: 09.10.2018 me XHEVDET PAJAZITAJ-pronar, me kompaninë “DEA-BAU” SH.P.K-investitor dhe përfaqësues të kompanisë XHEVDET PAJAZITAJ, për kushte të ndërtimit për parcelën kadastrale P-72514036-01265-1, P-72514036-01265-2 **objekti 01-02** që ndodhet në Zona Kadastrale Fushë Kosovë. Me aplikacion kërkohet të caktohen kritere 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 05.12.2018 [data: 19.11.2018 **15/20** 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.	8.0m’
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.	0.25% h/ 7.40m’
f. Përqindja e sipërfaqes ndërtuese bruto në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale.	47.54%
g. Përqindja e sipërfaqes së gjelbëruar bruto në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale.	52.46%
h. Përqindja e sipërfaqes bruto banuese në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale.	44.80%
i. Përqindja e sipërfaqes së përdorshme nëntokësore në proporcion me sipërfaqen e parcelës kadastrale.	61%
j. Numri i hapësirave për vendparkime të automjeteve.	83
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



Nr. i protokolit dhe Data:	05/Nr:515 dt : 19.11.2018
----------------------------	---------------------------

Nr i kërkesës:	05-345/03-0034866/18
Data:	dt. : 09.10.2018
Për /Za/To:	XHEVDET PAJAZITAJ-pronar , me kompaninë “DEA-BAU” SH.P.K-investitor dhe përfaqësues te kompanisë XHEVDET PAJAZITAJ
Përmes/Preko/Throug	Zyrës pritëse
Nga/Od/From	Drejtori i Drejtorisë së Planifikimit Urban
Numri i kushteve ndertimore/	38 / 2018
Tema/Subjekti/Subjek	CAKTIMI I KUSHTEVE NDËRTIMORE për Objekti Afaristo Banesor -01/02-2B+P+8 .

Në bazë të të Ligjit për Ndertim Ligji nr.04/L-110, duke vepruar sipas kërkesës 05-345/03-0034941/18 të dt: 10.10.2018 XHEVDET PAJAZITAJ -pronar “DEA-BAU” SH.P.K-investitor dhe përfaqësues të kompanisë Xhevdet Pajazitaj ,Drejtorati për Planifikim Urban, në procedurë administrative lëshon këtë:

KUSHTET NDËRTIMORE
Objekti Afaristo Banesor -01/02-2B+P+8

Emri i kërkuarit:	XHEVDET PAJAZITAJ-pronar , me kompaninë “DEA-BAU” SH.P.K-investitor me përfaqësues të kompanisë Xhevdet Pajazitaj.
Numri i leternjoftimit të pronarit:	XHEVDET PAJAZITAJ - 1010944470
Numri i certifikates se biznesit:	“ DEA-BAU ” SH.P.K. - 810161498
Qëllimi i kërkesës:	Marrja e Kushteve Ndërtimore për ndërtim të objektit – Objekti Afaristo Banesor -01/02-2B+P+8
Qëllimi i ndërtimit:	Ndërtimi i objektit shumëbanesor me afarizëm .
Nr. i ngastrës kadastrale:	P-72514036-01265-1 , P-72514036-01265-2 .
Qyteti /Fshati-zona kadastrale:	Zona Kadastrale : Fushë Kosovë.
Lloji i ndërtimit:	Ndërtim total i ri.

Kushtet për rregullimin e hapsirës dhe rregullimin e dokumentacionit ndërtimor , i 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 parcela nuk ka objekte ekzistuese të evidentuara me fletë poseduese.
- Në parcela ka disa objekte , shtëpi banimi të vjetra pothuajse të rrënuara .
- Parcela karakterizohet me një teren të rrafshhtë.
- Parcela ka qasje direkte në rrugën ” E Pejës” dhe në rrugën ” Bedri Pejani” -F.Kosovë.
- Parcela është e rrethuar me objekte shumëbanesore dhe objekte afariste.
- Në anën tjetër të rrugës ” Bedri Pejani” gjendet QKMF-ja dhe ”Shtëpia integruese”-Bresje.



B. KUSHTE NDËRTIMORE:

I. I LEJOHET XHEVDET PAJAZITAJ-pronar , me kompaninë ”DEA-BAU ” SH.P.K- investitor me përfaqësues të kompanisë Xhevdet Pajazitaj në FUSHË KOSOVË Kushtet Ndërtimore për ndërtimin e objektit afaristo banesor 01/02 me etazhitet -2B+P+8E Në ngastrat kadastrale me numër : P-72514036-01265-1 , P-72514036-01265-2 .

II. Lokacioni për të cilin caktohen Kushtet ndërtimore ipen sipas Vendimit për Planin Zhvillimor Urban 2004-2015 me nr.119 të dt.29.12.2005, Vendimit për Planit Rregullativ Urban –Fushë Kosova 2004-2015

nr.119/1 të dt.29.12.2005, Vendimit për plotësimin e Planit Rregullativ Urban të Fushë Kosovës nr.55 dt.09.06.2011 dhe Vendimim për plotësimin e PZHU nr:31 dt: 05.05.2012 Fushë Kosova -21.

III. Parcela ndërtimore, P-72514036-01265-1 , P-72514036-01265-2 ka sipërfaqe prej $S = (1,526.0 + 1,526.0) = 3,052.0 \text{ m}^2$ e drejta pronësore –juridike z. XHEVDET PAJAZITAJ-pronar , me kompaninë “DEA-BAU ” SH.P.K-investitor me përfaqësues të kompanisë Xhevdet Pajazitaj.

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

IV. Kushtet për rregullimin e hapsirës sipas gjendjes së planifikuar për realizimin e objektit dhe kushtet e respektuara nga pala për realizimin e projektit ideor.

➤ Gabariti me dimensione si në pjesën grafike:

- Lamela : gjatësi=32.00 m’
gjërësi= 23.50m’ dhe në anën tjetër Sipas skicës së prezentuar me etazhitet B+P+8E,

PËRDHESA OBJEKTI 01 :

S= 642.94 m²

P= 109.34 m’

at point	X=7507550.46	Y=4721333.88	Z=	0.00
at point	X=7507565.50	Y=4721332.53	Z=	0.00
at point	X=7507565.06	Y=4721327.69	Z=	0.00
at point	X=7507567.45	Y=4721327.48	Z=	0.00
at point	X=7507566.74	Y=4721319.56	Z=	0.00
at point	X=7507568.92	Y=4721319.37	Z=	0.00
at point	X=7507568.61	Y=4721315.78	Z=	0.00
at point	X=7507570.50	Y=4721315.61	Z=	0.00
at point	X=7507571.74	Y=4721308.20	Z=	0.00
at point	X=7507570.99	Y=4721299.90	Z=	0.00
at point	X=7507547.58	Y=4721302.01	Z=	0.00
at point	X=7507550.46	Y=4721333.88	Z=	0.00

PËRDHESA OBJEKTI 02 :

S= 808.10m²

P= 121.27m’

at point	X=7507547.57	Y=4721301.81	Z=	0.00
at point	X=7507570.97	Y=4721299.70	Z=	0.00
at point	X=7507570.32	Y=4721292.43	Z=	0.00
at point	X=7507574.43	Y=4721292.07	Z=	0.00
at point	X=7507575.60	Y=4721284.20	Z=	0.00
at point	X=7507574.70	Y=4721274.27	Z=	0.00
at point	X=7507562.74	Y=4721275.34	Z=	0.00
at point	X=7507562.13	Y=4721268.47	Z=	0.00
at point	X=7507544.69	Y=4721269.94	Z=	0.00
at point	X=7507547.57	Y=4721301.81	Z=	0.00

BODRUMI OBJEKTI 01

S=847.04m²

P=117.96m’

at point	X=7507572.77	Y=4721331.87	Z=	0.00
----------	--------------	--------------	----	------

at point X=7507567.89 Y=4721332.31 Z= 0.00
 at point X=7507550.46 Y=4721333.88 Z= 0.00
 at point X=7507547.58 Y=4721302.01 Z= 0.00
 at point X=7507573.98 Y=4721299.63 Z= 0.00
 at point X=7507578.00 Y=4721299.27 Z= 0.00

BODRUMI OBJEKTI 02 :

S= 997.68 m²

P= 130.60 m'

at point X=7507547.57 Y=4721301.81 Z= 0.00
 at point X=7507544.69 Y=4721269.94 Z= 0.00
 at point X=7507562.13 Y=4721268.47 Z= 0.00
 at point X=7507562.57 Y=4721273.35 Z= 0.00
 at point X=7507580.50 Y=4721271.74 Z= 0.00
 at point X=7507581.19 Y=4721279.38 Z= 0.00
 at point X=7507578.03 Y=4721299.07 Z= 0.00
 at point X=7507576.95 Y=4721299.17 Z= 0.00
 at point X=7507573.96 Y=4721299.43 Z= 0.00
 at point X=7507567.68 Y=4721300.00 Z= 0.00

KATI KARAKTERISTIK OBJEKTI 01

S=586.20 m²

P=109.08 m'

at point X=7507549.49 Y=4721333.77 Z= 0.00
 at point X=7507550.44 Y=4721333.69 Z= 0.00
 at point X=7507550.46 Y=4721333.88 Z= 0.00
 at point X=7507565.49 Y=4721332.53 Z= 0.00
 at point X=7507565.28 Y=4721330.11 Z= 0.00
 at point X=7507567.67 Y=4721329.89 Z= 0.00
 at point X=7507567.06 Y=4721323.25 Z= 0.00
 at point X=7507568.66 Y=4721323.11 Z= 0.00
 at point X=7507568.32 Y=4721319.42 Z= 0.00
 at point X=7507568.92 Y=4721319.37 Z= 0.00
 at point X=7507568.57 Y=4721315.48 Z= 0.00

KATI KARAKTERISTIK OBJEKTI 02

S=781.35 m²

P= 130.46 m'

at point X=7507546.31 Y=4721287.87 Z= 0.00
 at point X=7507545.36 Y=4721287.96 Z= 0.00
 at point X=7507545.01 Y=4721284.07 Z= 0.00
 at point X=7507545.96 Y=4721283.99 Z= 0.00
 at point X=7507545.78 Y=4721282.04 Z= 0.00
 at point X=7507545.70 Y=4721281.15 Z= 0.00
 at point X=7507545.60 Y=4721280.00 Z= 0.00
 at point X=7507545.45 Y=4721278.31 Z= 0.00
 at point X=7507545.00 Y=4721273.33 Z= 0.00
 at point X=7507544.05 Y=4721273.42 Z= 0.00
 at point X=7507543.76 Y=4721270.23 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:
- Etazhiteti i objektit të jetë B+P+8E me mundësi të daljes me konzol 1.20m nga kati i parë (mbi përdhesë) i objektit.
- Destinimi i shfrytëzimit të objektit të jetë: shumëbanesorë me afarizëm,
- Përqindja e shfrytëzimit të parcelës (baza e përdhesës) është 50% nga sipërfaqja totale e parcelës ndërtimore me destinim afarizëm.

- Bodrumi mund të ndërtohet dhe të vihet në shfrytëzim deri 70% të sipërfaqes totale të ngastrës, niveli dyshemesë së përdhësës me tokë të jetë +/- 0.0, kurse lartësia e bodrumit dysheme-tra, është 220cm. Destinim i bodrumit të jetë garazhë, me etazhitet 2B+0 .
- Përdhesa, Katit të parë ka përmbajtje afarizmi me h afarizëm min =3.0m'.
- Kati i dytë, tretë, katërt, pestë, gjashtë, shtatë dhe tetë kanë përmbajtje banimi me h min =2.6 m'.
- Në anët fqinjësore objekti duhet të largohet ashtu që distanca mes objektit (strehës) dhe vijës së ngastrës duhet të jetë min. 1m' përveq nese ka pelqim ndërfaqinjësor, ku hapjet mund të jenë të shkallëve, banjove ose 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 përdhësës 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.

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.
- 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

Punoi:

Drejtori:

/Antigona Sahiti ing.ark /

/Dr.Sc.Abdullah Prebreza/